

# SAINT JULIEN L'ARS

## REVISION N°2

### RAPPORT DE PRESENTATION 1

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



**ECP Urbanisme**  
Etudes, conseils, projets d'urbanisme

**Artline**  
Architecture du paysage

<b>LISTE DES ILLUSTRATIONS .....</b>	<b>5</b>
<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>6</b>
<b>I. Généralités .....</b>	<b>6</b>
<b>II. Historique de la planification urbaine à Saint Julien l'Ars .....</b>	<b>7</b>
<b>DONNEES DE CADRAGE .....</b>	<b>8</b>
<b>I. Situation générale.....</b>	<b>8</b>
<b>II. Un bref rappel historique .....</b>	<b>8</b>
<b>ANALYSE DE L'ETAT INITIAL ENVIRONNEMENT HUMAIN.....</b>	<b>9</b>
<b>I. Une population en croissance continue.....</b>	<b>9</b>
I.A. Un ralentissement de la croissance .....	9
I.B. Une croissance majoritairement due à des arrivées de population .....	10
I.C. Un vieillissement prévisible à long terme.....	11
I.D. Une majorité de petits ménages.....	12
<b>II. Une commune résidentielle recherchée.....</b>	<b>14</b>
II.A. Une diminution sensible des résidences secondaires.....	14
II.B. Un rythme de construction en ralentissement .....	14
II.C. Un marché immobilier saturé .....	15
II.D. Une progression du statut locatif.....	16
II.E. Caractéristiques du parc des résidences principales .....	17
II.E.1. Le type de bâti.....	17
II.E.2. Un parc relativement récent et confortable.....	17
<b>III. Une commune résidentielle où le développement de L'activité économique est un enjeu .....</b>	<b>19</b>
III.A. Une augmentation du chômage .....	19
III.B. Des actifs stables en diminution .....	19
<b>IV. Un tissu économique présent mais diffus.....</b>	<b>21</b>
IV.A. Un tissu artisanal et commercial affaibli.....	21
<b>V. Une agriculture en mutation et très présente .....</b>	<b>22</b>
V.A. Une diminution du nombre d'exploitation et des agriculteurs .....	22
V.B. Une augmentation de la taille des exploitations .....	23
V.C. Un léger rajeunissement des chefs d'exploitation .....	23
V.D. Un changement dans les productions et les pratiques agricoles .....	23
V.D.1. Un recul de l'élevage .....	23
V.D.2. Une progression des espaces irrigués et drainés .....	24
V.D.3. Des problèmes liés aux déplacements agricoles .....	25
V.D.4. Le bâti agricole existant et son devenir .....	25
V.E. L'agriculture et le POS .....	26



<b>VI. Des équipements adaptés à la population ?</b>	<b>29</b>
VI.A. Des équipements scolaires suffisants	29
VI.B. Des équipements sportifs et socio – culturels suffisants ?	29
VI.C. Une gamme d'équipements publics complète	30
<b>VII. Les services urbains</b>	<b>31</b>
VII.A. L'assainissement	31
VII.B. Les autres services	31
<b>VIII. Les liaisons</b>	<b>32</b>
VIII.A. Les routes : un réseau hiérarchisé	32
VIII.B. Des transports collectifs absents	32
VIII.C. Une commune concernée par les dispositions relatives aux voiries importantes	32
<b>ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT – MILIEU PHYSIQUE</b>	<b>35</b>
<b>I. L'occupation des sols</b>	<b>35</b>
<b>II. L'eau</b>	<b>35</b>
<b>III. Le patrimoine naturel, archéologique et bâti</b>	<b>36</b>
III.A. Le patrimoine naturel	36
III.B. Les secteurs à risques archéologiques	36
III.C. La protection des monuments historiques	36
<b>IV. Analyse des paysages</b>	<b>38</b>
IV.A. APPROCHE GLOBALE DU TERRITOIRE A L'ECHELLE REGIONALE, ET COMMUNALE	38
IV.A.1. Le contexte paysager	38
IV.A.2. La géologie à l'origine des relations entre l'homme et son milieu	38
IV.A.3. Le relief	38
IV.B. Saint-Julien l'Ars : un territoire, des paysages singuliers	39
IV.B.1. Un paysage rural caractérisé par une juxtaposition de boqueteaux et de champs	39
IV.B.2. Un paysage d'openfield	41
IV.B.3. Des vestiges de bocage	41
IV.C. un patrimoine végétal structurant	43
IV.C.1. Les boqueteaux	43
IV.C.2. Les alignements	44
IV.C.3. Les arbres remarquables	44
IV.C.4. Les cultures passées : vigne, verger	48
IV.C.5. La toponymie liée au végétal	48
IV.D. une identité paysagère par entité urbaine	49
IV.D.1. Le bourg	49
IV.D.2. Les hameaux	52
IV.D.3. La zone d'activités	57
<b>V. Analyse des espaces bâtis et formes urbaines</b>	<b>58</b>
V.A. L'organisation urbaine de la commune	58
V.A.1. Une trame bâtie concentrée sur le bourg	58
V.A.2. Les entités de la commune	58
V.A.3. Les hameaux	59
V.B. Le bourg	60

<b>VI. Les risques.....</b>	<b>61</b>
VI.A. La gestion des secteurs inondables sujets à de forts passages d'eau.....	61
VI.B. L'aptitude des sols à l'assainissement .....	61
VI.C. Le recensement des carrières.....	62
VI.D. Les cavités .....	62
VI.E. La présence de plomb.....	62

## **POLITIQUES COMMUNALES ET CHOIX DE DEVELOPPEMENT ..... 63**

<b>I. En matière de population et d'habitat : Ajuster la croissance démographique aux capacités des équipements existants, au maintien des équilibres et à la mixité.....</b>	<b>63</b>
I.A. Assurer les conditions d'un développement de l'habitat mesuré, maîtrisé, régulier .....	63
I.B. Stimuler l'offre foncière pour favoriser la construction neuve .....	66
I.C. Prévoir une mixité dans les types d'habitat, accession et locatif .....	68
I.D. Conforter le centre bourg et améliorer son fonctionnement urbain .....	69
I.D.1. Y favoriser l'implantation de nouveaux habitants.....	69
I.D.2. Exploiter les ressources de ses espaces libres urbains sans dénaturer le cadre de vie verdoyant .....	69
I.D.3. Gérer la circulation, sécuriser les déplacements, relier les différents espaces par un système de voies piétons vélos ponctue d'espaces publics a mettre en valeur.....	70
<b>II. En matière de développement économique : Soutenir les activités économiques, source des ressources essentielles .....</b>	<b>71</b>
II.A. Soutenir le commerce local et les services .....	71
II.B. Favoriser l'installation d'entreprises.....	71
<b>III. En matière d'agriculture : Préserver les activités agricoles, garantes du caractère rural de la commune .....</b>	<b>71</b>
III.A. Préserver les surfaces agricoles .....	71
III.B. Protéger les sièges d'exploitation agricole pérennes .....	71
III.C. Améliorer les itinéraires agricoles .....	72
<b>IV. En matière de protection et de mise en valeur du paysage, du patrimoine, de l'environnement .....</b>	<b>72</b>
IV.A. Enrichir la culture paysagère agronomique de la commune, composante à part entière de l'identité de Saint Julien l'Ars .....	72
IV.A.1. Renforcer le rôle paysager des boqueteaux, .....	72
IV.A.2. Reconnaître l'importance de la présence de « l'arbre isolé » dans le paysage rural, .....	73
IV.A.3. Mettre en place une trame paysagère basée sur les alignements d'arbres champêtres, .....	73
IV.A.4. Contribuer à la recherche des solutions aux problèmes hydrauliques, .....	73
IV.B. Utiliser le patrimoine de la commune pour la faire vivre .....	73
IV.B.1. Protéger et mettre en valeur le cadre de vie, naturel et bâti, des hameaux .....	73
IV.B.2. Travailler le potentiel de chemins de promenade .....	74
IV.B.3. Préserver le patrimoine environnemental .....	74

<b>DISPOSITIONS DU PLU REVISE .....</b>	<b>75</b>
<b>I. Les zones.....</b>	<b>75</b>
I.A. Les zones urbaines ou « zonage U » .....	75
I.B. Les zones à urbaniser ou « zonage AU » .....	77
I.C. Les zones naturelles et forestières ou « zonage N » .....	80
I.C.1. Les zones de protection stricte.....	80
I.C.2. Les zones neutres .....	81
I.C.3. Les zones à constructibilité limitée.....	81
I.D. Les zones agricoles spécifiques ou « zonage A ».....	82
I.D.1. Les zones A.....	82
I.D.2. Les zones Ac .....	82
<b>II. Les secteurs à risques ou spécifiques .....</b>	<b>83</b>
II.A. Les dispositions relatives au risque « inondation, passage d'eau, zones humides » .....	83
II.B. Les dispositions relatives aux infrastructures routières .....	83
II.C. Les dispositions relatives à la protection des vestiges archéologiques.....	83
<b>III. Les Espaces Boisés Classés.....</b>	<b>83</b>
<b>IV. Les emplacements réservés .....</b>	<b>84</b>
<b>JUSTIFICATIONS DU PLU REVISE.....</b>	<b>86</b>
<b>I. Le principe d'équilibre est respecté.....</b>	<b>86</b>
<b>II. Le principe de diversité des fonctions urbaines est garanti.....</b>	<b>87</b>
<b>III. Le principe de la mixité sociale s'applique .....</b>	<b>87</b>
<b>IV. Le principe de respect de l'environnement s'applique .....</b>	<b>87</b>
<b>TABLEAU DE SUPERFICIE DES ZONES .....</b>	<b>88</b>



## LISTE DES ILLUSTRATIONS

Carte de localisation de Saint Julien l'Ars .....	8
Evolution de la population de 1821 à 1999 .....	9
Soldes naturel et migratoire .....	10
Evolution des classes d'âge de la population de St Julien l'Ars .....	11
Evolution de la taille des ménages .....	12
La construction neuve – logements commencés de 1990 à 2002 .....	15
Statut d'occupation des logements de 1990 et 1999 .....	16
Type de bâti .....	17
Années d'achèvement des résidences principales en 1999 .....	17
La progression des logements confortables .....	18
Lieu d'emploi des actifs occupés .....	19
Les actifs sortants .....	20
Les actifs entrants .....	20
Carte des installations classées .....	21
Carte des activités économiques .....	21
Evolution du nombre d'exploitation .....	22
Récapitulatif de l'état actuel des exploitations .....	27
Récapitulatif des perspectives des exploitations .....	28
Carte des sièges d'exploitation agricole .....	28
Carte du diagnostic agricole .....	28
Cartes thématiques de l'agriculture .....	28
Effectifs scolaires de 1990 à 2002 .....	29
Carte des équipements .....	30
Carte des fuseaux d'études concernant la déviation de la N147 .....	33
Carte du projet de déviation de la RN151 .....	33
Carte des liaisons et hameaux .....	33
Carte des chemins de randonnée .....	33
Carte de l'état initial de l'environnement .....	35
Carte du périmètre de protection du captage de Bois des Douces .....	35
Carte de localisation des sites archéologiques .....	36
Carte du patrimoine bâti et végétal en centre bourg .....	36
Carte simplifiée du relief .....	38
Typologie paysagère de la commune .....	48
Carte des composantes paysagères .....	48
Carte des sensibilités et potentialités paysagères .....	57
Carte des enjeux paysagers .....	57
Carte des itinéraires piétons – vélos en centre bourg .....	60
Carte du tissu urbain .....	60
Carte des zones inondables .....	61
Localisation des secteurs d'extension du bourg .....	78



# INTRODUCTION

## I. GENERALITES

Le Plan Local d'urbanisme est un document qui fixe les règles générales d'utilisation du sol pour l'ensemble du territoire communal. En plus de fixer la destination des sols, il expose aussi les projets d'aménagement et de développement durable retenus par la Commune, sans obligation pour celle-ci de les réaliser.

Il est élaboré par le maire de la commune et la commission d'urbanisme désignée. Les services de l'Etat ainsi que toute personne publique le souhaitant y sont associées.

Les objectifs généraux du Plan Local d'Urbanisme peuvent être définis comme suit :

- **Assurer l'équilibre entre renouvellement urbain, maîtrise du développement urbain, développement de l'espace rural et préservation des espaces affectés aux activités agricoles, forestières, à la protection des espaces naturels et des paysages en respectant les objectifs du développement durable.**
- **Respecter la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural en intégrant activités économiques, commerciales, sportives, culturelles... en tenant compte de l'équilibre emploi-habitat, ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.**
- **Utiliser l'espace de manière économe, maîtriser les besoins de déplacements et la circulation automobile, préserver la qualité de l'air, de l'eau, des écosystèmes.**

Le PLU est composé de plusieurs parties :

- ✱ **Un rapport de présentation**
- ✱ **Un Projet d'aménagement et de Développement Durable**
- ✱ **Des orientations d'aménagement**
- ✱ **Un règlement, un plan de zonage et des emplacements réservés**
- ✱ **Des annexes**

Comme le précise l'article R. 123-2, ce rapport de présentation:

- **Expose le diagnostic et analyse l'état actuel de l'environnement communal**
- **Explique les choix retenus pour établir le PADD et la délimitation des zones**
- **Evalue les incidences du PLU sur l'environnement et expose la manière dont le PLU prend en compte son souci de préservation et de mise en valeur.**

## **II. HISTORIQUE DE LA PLANIFICATION URBAINE A SAINT JULIEN L'ARS**

Le Plan d'Occupation des Sols devenu Plan Local d'Urbanisme, par application de la loi SRU a été approuvé 23 Septembre 1980, puis révisé en 1995.

Le POS a subi 5 modifications depuis sa révision (27 Janvier 1995) :

- Modification n°1 approuvée le 19 décembre 1997
- Modification n°2 approuvée le 20 juin 2000
- Modification n°3 approuvée le 11 décembre 2001
- Modification n°4 approuvée le 24 décembre 2002
- Modification n°5 approuvée le 25 mai 2004

# DOSSIER DE CADRAGE

## I. SITUATION GENERALE

La commune de Saint Julien l'Ars est **un chef lieu de canton** qui regroupe 11 communes : Bignoux, Bonnes, La Chapelle Moulière, Jardres, Lavoux, Liniers, Pouillé, Savigny l'Evescault, Sèvres Anxaumont, Tercé et Saint Julien l'Ars.

Elle est située à **12km de Poitiers** à l'Est de l'agglomération poitevine. Elle se situe à peu près à **mi chemin entre Poitiers et Chauvigny**.

La commune est traversée d'Est en Ouest par la N151, du Nord au Sud par le CD1 et du Nord Ouest au Sud Est par le CD18. La commune s'est développée le long de ces axes de communication.

La commune couvre une superficie de 1846ha.

**Aucun cours d'eau** ne parcourt la commune.

Saint Julien se trouve dans **le rayon des 15km**, où s'applique la règle de la constructibilité limitée. Ainsi en l'absence de SCOT, la commune ne pourra pas ouvrir de nouvelles zones naturelles à l'urbanisation sans l'accord du Préfet. La commune a pris en compte de l'avis du Préfet dans le projet de PLU ainsi défini.

CARTE DE LOCALISATION DE SAINT JULIEN L'ARS

## II. UN BREF RAPPEL HISTORIQUE

Saint Julien est une localité **d'origine romaine**. Saint Julien était un **noeud de circulation**, car s'y rejoignaient plusieurs voies romaines. Un poste militaire (sorte de castrum fut construit à Saint Julien l'Ars pour protéger ce carrefour stratégique.

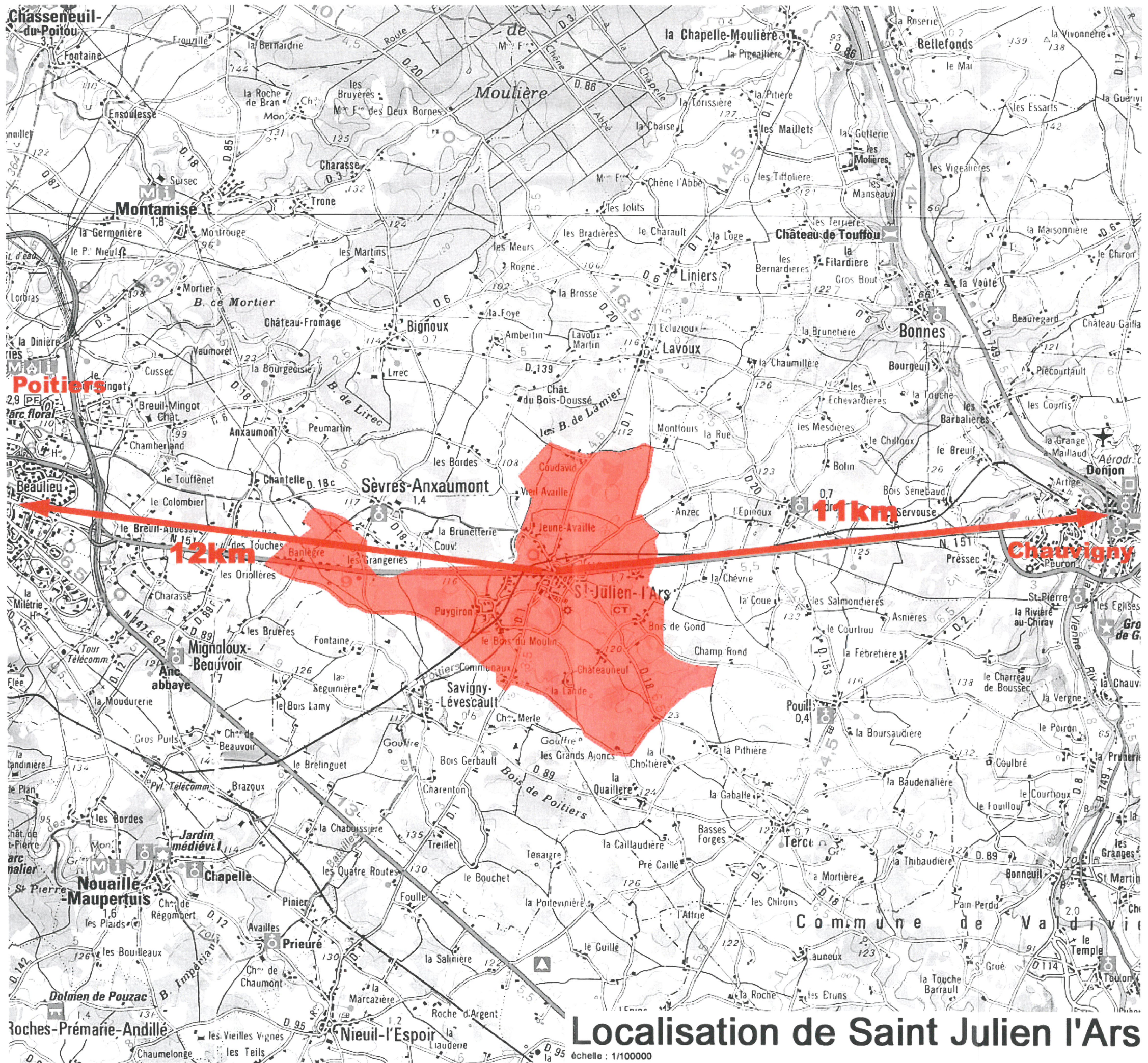
Sur le bord du chemin qui menait de Poitiers à Chauvigny, une main pieuse éleva un oratoire en l'honneur de **Saint julien de Brioude**. Une partie de l'origine du nom actuel de la commune provient de là.

Autour de ces 2 édifices, des habitations se regroupent, formant ce que les manuscrits des 9<sup>ème</sup> et 10<sup>ème</sup> siècles désignent sous le nom de Faga, Cors Pagla (colonie agricole aisée ayant des dépendances territoriales : prés, vignes, terres labourables, des sefs et colons et souvent sa propre église).

Au 11<sup>ème</sup> siècle la désignation change et devient : Sancti Julian Parrochia. Arsus (abrégé en ars = brûlé), n'y est rajouté que plus tard. C'est au 12<sup>ème</sup> siècle qu'il est question de Ecclesia Sancti Juliani Arsi. **Arsi** fait référence à **un incendie** sans doute parvenu à la fin du 11<sup>ème</sup>.

**Un cimetière mérovingien** a été découvert. Les vestiges pourraient être des traces de la bataille de Poitiers qui eu lieu en 1356. Le vieux cimetière serait ainsi devenu le lieu de sépulture des blessés ramenés de la bataille qui succombèrent.







# ANALYSE DE L'ETAT INITIAL ENVIRONNEMENT HUMAIN

## I. UNE POPULATION EN CROISSANCE CONTINUE

### I.A. UN RALENTISSEMENT DE LA CROISSANCE

Depuis 1821, la tendance globale est à la hausse, avec une baisse remarquable des habitants entre 1866 et 1872.

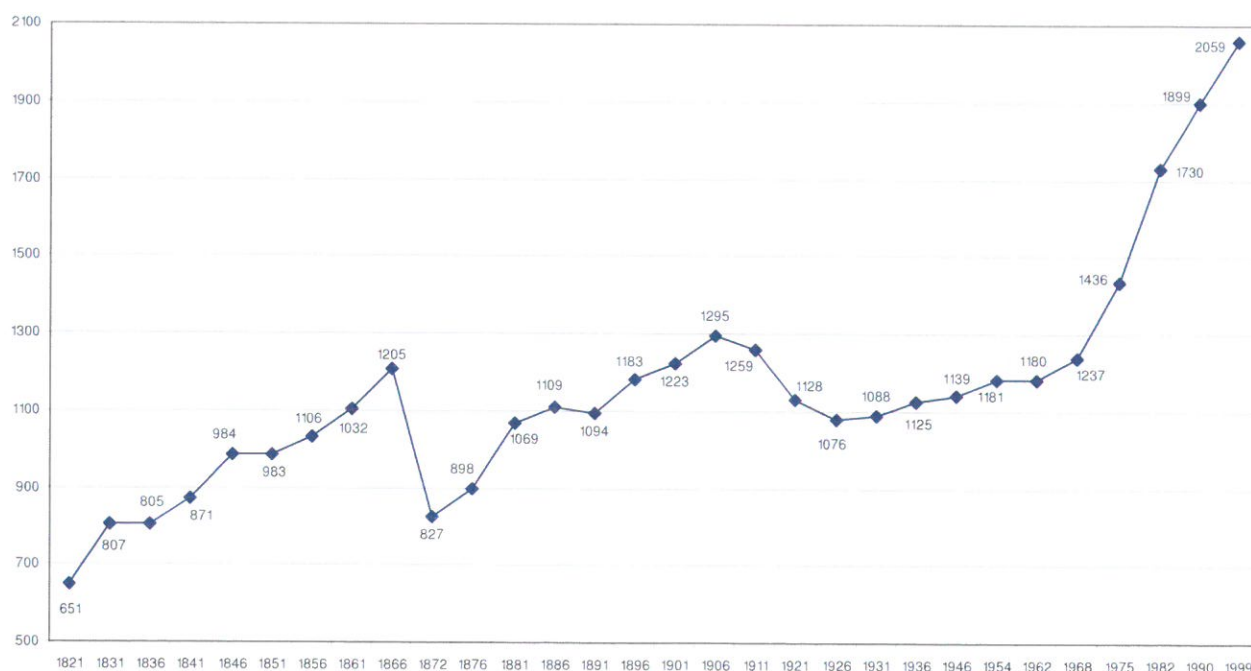
Après cette date la population augmente régulièrement. L'impact de la 1<sup>ère</sup> Guerre Mondiale se fait cependant ressentir.

**A partir de 1968**, le rythme de **croissance** de la population devient **très rapide**. En 30 ans, la population a augmenté de plus de 800 habitants. C'est entre **1975 et 1982** que la **croissance** de la population est la **plus forte** (+42hab/an). Elle se traduit par un **fort développement pavillonnaire**. Depuis elle va en **se ralentissant** (+19.3hab/an entre 82 et 99).

Dans les années 70, beaucoup de ménages s'installent à Saint Julien l'Ars, car la commune est **proche de Poitiers** et il y a encore des **possibilités en terrain à bâtir**. Depuis 1982, les terrains constructibles abordables deviennent plus rares. Les ménages modestes s'éloignent donc de la ville centre au fur où à mesure où **se remplissent les communes de sa périphérie**.

La **croissance** de la population n'est plus que de **18hab/an entre 1990 et 1999**. Les terrains à bâtir se raréfient donc les ménages ne peuvent plus s'installer en si grand nombre qu'auparavant.

EVOLUTION DE LA POPULATION DE 1821 A 1999



Source : INSEE - démographie 1821-1990 Vienne + RGP 99

## I.B. UNE CROISSANCE MAJORITAIREMENT DUE A DES ARRIVEES DE POPULATION

Depuis 1962 à Saint Julien l'Ars le solde naturel et le solde migratoire sont tous les 2 positifs : La population est donc toujours en croissance.

Entre **1962 et 1968**, la population augmente surtout **grâce aux naissances**. Peu de personnes s'installent sur la commune ou beaucoup la quittent.

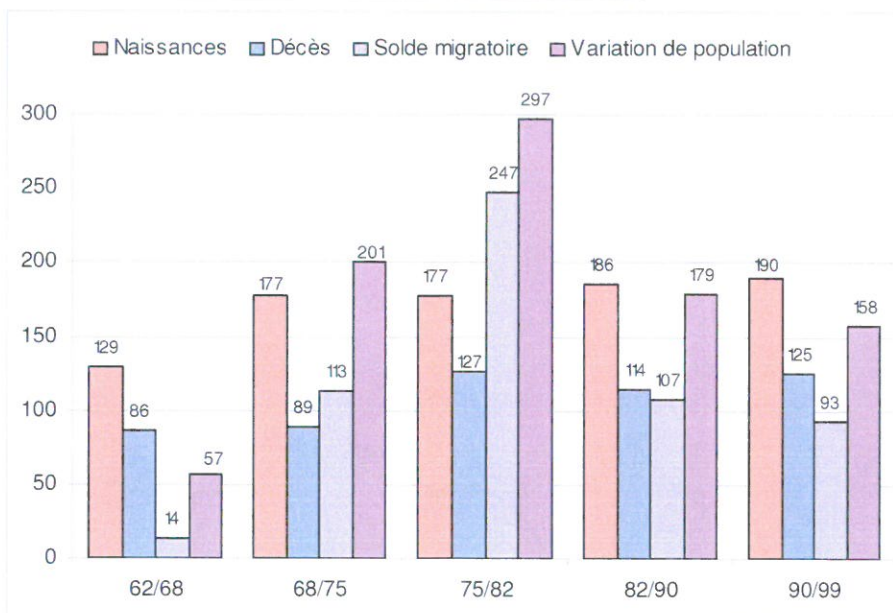
A partir de **1968**, de plus en plus de personnes s'installent à Saint Julien, si bien que c'est **l'attractivité de la commune qui est le moteur principal** de sa croissance. Les naissances restent cependant élevées. L'intense phénomène d'installations à Saint Julien dure jusqu'en 1982.

À partir de cette date, ce sont à nouveau **les naissances qui génèrent la plus grande partie de la croissance** de la population. Depuis **1982**, le solde migratoire, bien que positif diminue. La disponibilité en terrains à bâtir se réduit, l'installation des ménages est limitée. Cette limitation des possibilités de construire résulte en partie d'une **volonté communale** dont le but est de **réguler l'arrivée de population** et les **besoins en équipement**.

Le nombre de naissances élevé peut être rapproché des nombreuses installations qui ont eu lieu sur St Julien. Les ménages installés sur les périodes précédentes sont jeunes et ont donc des enfants.

SOLDES NATUREL ET MIGRATOIRE

	62/68	68/75	75/82	82/90	90/99
Naissances	129	177	177	186	190
Décès	86	89	127	114	125
Solde naturel	43	88	50	72	65
Solde migratoire	14	113	247	107	93
Variation de population	57	201	297	179	158



Source : INSEE RGP 75, 82, 90, 99



## I.C. UN VIEILLISSEMENT PREVISIBLE A LONG TERME

La population de Saint Julien l'Ars **est jeune**, puisque la moitié de la population a moins de 40 ans. Cependant, elle tend vers un vieillissement à long terme : **Les plus nombreux sont les 40-59 ans**. Ce sont eux qui ont **le plus progressé entre 1975 et 1999** : Ils représentent plus de 30% de la population. La population va vieillir vite quand cette classe basculera dans la tranche d'âge suivante, surtout si les installations de jeunes ménages continuent de se ralentir.

La part des 0-19 ans recule fortement et les autres catégories restent à peu près stables en part.

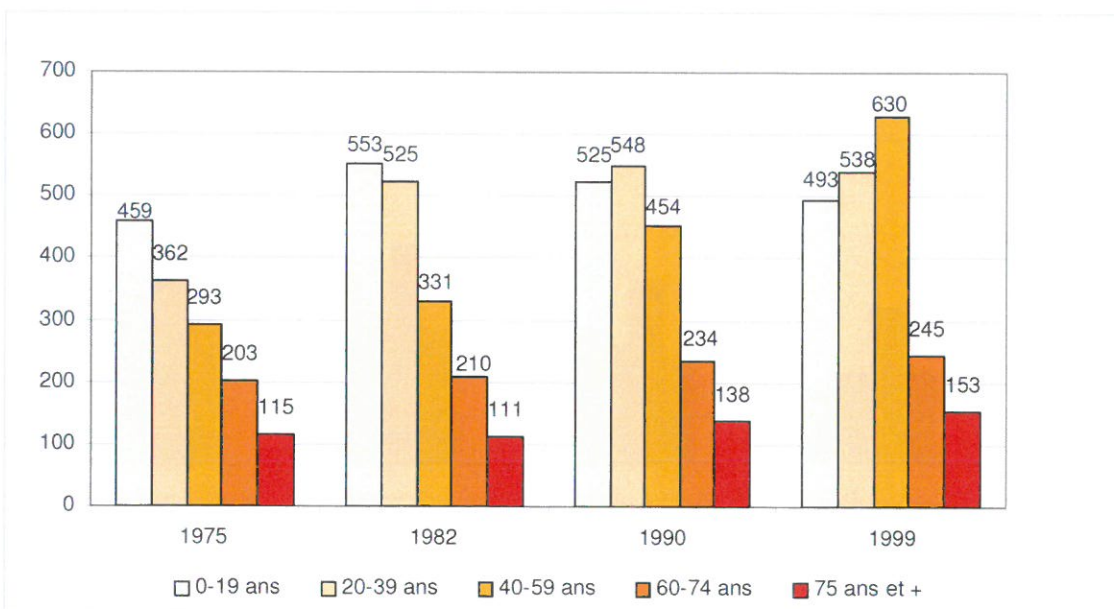
Pour l'instant le vieillissement n'est pas marqué, mais il s'amplifiera si les classes de **20-39 ans** ne se renouvellent pas, car cette tranche d'âge est **la plus susceptible d'avoir des enfants** et d'assurer le renouvellement de la population. Une partie de cette tranche d'âge quitte la commune, quand il s'agit de **quitter en même temps le domicile parental**, mais pour l'instant, elle est encore renouvelée par des ménages extérieurs du même âge qui s'installent.

Les personnes qui se sont installées sont des **ménages actifs**, qui **accèdent à la propriété**.

Certains **lotissements sont vieillissants**, comme les Charmilles et Boisené, qui sont presque vidés de leur population jeune.

ÉVOLUTION DES CLASSES D'ÂGE DE LA POPULATION DE ST JULIEN L'ARS

	0-19 ans	20-39 ans	40-59 ans	60-74 ans	75 ans et +	Total
1975	32,1%	25,3%	20,5%	14,2%	8,0%	100,0%
1982	32,0%	30,3%	19,1%	12,1%	6,4%	100,0%
1990	27,6%	28,9%	23,9%	12,3%	7,3%	100,0%
1999	23,9%	26,1%	30,6%	11,9%	7,4%	100,0%



Source : INSEE RGP 75, 82, 90, 99

## I.D. UNE MAJORITE DE PETITS MENAGES

Depuis 1975, la commune a gagné 336 ménages, dont la plupart sont des ménages de 1 et 4 personnes.

Les ménages de **1 et 2 personnes sont les plus nombreux** (55% du total des ménages), mais se sont **les ménages de 4 personnes qui ont le plus augmenté** depuis 1975.

Cette forte part de petits ménages peut s'expliquer par le morcellement de ménages plus grands : départ des enfants arrivés à l'âge adulte et l'arrivée de jeunes ménages sans enfants.

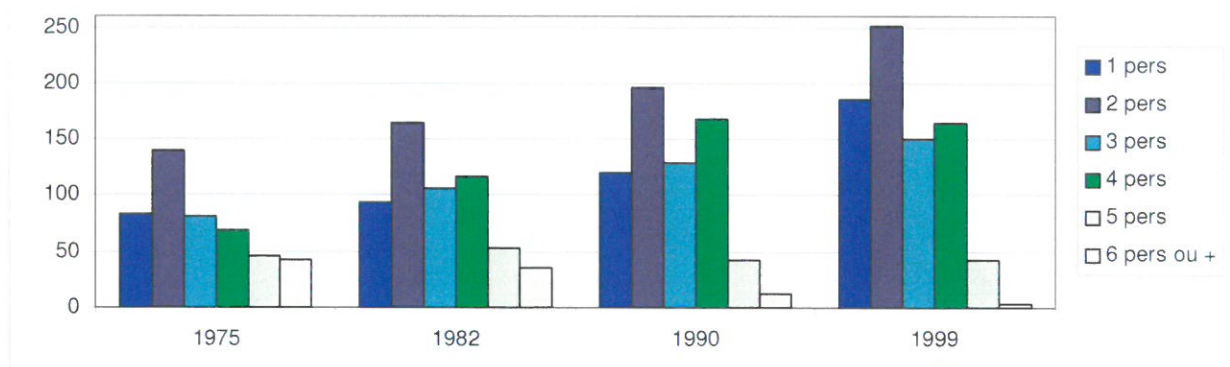
La forte progression des ménages de **4 personnes** est la conséquence de **l'installation de jeunes ménages avec 2 enfants**. A noter que la progression des ménages de 4 personnes se tassent fortement sur la dernière période intercensitaire, parallèlement à la diminution du solde migratoire. Les ménages qui s'installent sont jeunes, avec un emploi stabilisé. La plupart des familles qui arrivent ne sont pas encore totalement constituées

Les autres catégories de ménages ont vu leur poids diminuer et leur nombre se réduire. Les ménages de grande taille ont éclaté avec le départ des enfants qui ont formé de nouveaux ménages plus petits. De plus le stock de grands ménages ne se reconstitue pas, les familles nombreuses étant rares. Cette tendance est nationale.

**La taille moyenne des ménages est de 2.6 personnes.** La taille moyenne des ménages ne cesse de diminuer depuis 1975 passant de plus de 3 à 2.6. L'arrivée de jeunes ménages n'a pas suffi à compenser le départ des jeunes adultes du domicile familial.

ÉVOLUTION DE LA TAILLE DES MENAGES

	Total		1 pers		2 pers		3 pers		4 pers		5 pers		6 pers ou +	
	nombre	part	nombre	part	nombre	part	nombre	part	nombre	part	nombre	part	nombre	part
1975	462	100%	84	18,2%	139	30,1%	81	17,5%	69	14,9%	46	10%	43	9%
1982	569	100%	93	16,3%	165	29,0%	107	18,8%	116	20,4%	53	9%	35	6%
1990	668	100%	120	18,0%	196	29,3%	130	19,5%	168	25,1%	42	6%	12	2%
1999	798	100%	186	23,3%	251	31,5%	151	18,9%	165	20,7%	42	5%	3	0%



Source : INSEE RGP 75, 82, 90, 99



**Enjeux :**

- La croissance de la population
- L'attractivité de la commune
- La jeunesse et le renouvellement de la population
- La fréquentation des équipements existants et la création d'équipements futurs adaptés.
- La mixité d'âge dans les lotissements et le logement des jeunes ménages sur le territoire communal

## II. UNE COMMUNE RESIDENTIELLE RECHERCHEE

### II.A. UNE DIMINUTION SENSIBLE DES RESIDENCES SECONDAIRES

Le nombre total de logements est passé de 556 à 863 en 24 ans soit une croissance de 55%.

Parmi les logements, ce sont **les résidences principales** qui ont le plus progressé. Elles représentent désormais plus de **90%** de l'ensemble des logements.

Une partie du parc des résidences principales provient de **la reprise de résidences secondaires**, dont l'occupation est devenue permanente. Elles ont été divisées par 5 depuis 1975 (50 à 10). Certaines d'entre elles sont aussi devenues vacantes.

**Les logements vacants** ont connu **une légère augmentation** (+15 entre 75 et 99), mais leur part dans le parc globale reste faible et diminue par rapport à la globalité du parc. La réalité ne semble pas correspondre à ce chiffre car **une partie des logements vacants a été réhabilitée et réoccupée en résidence principale, soit par leur nouveau propriétaire, soit en locatif**. Le reste des logements vacants dénombrés par l'INSEE en 1999 sont des logements neufs en attente d'être habités ou des logements vides le temps de la rotation (très bref) entre 2 locataires. Certains logements vacants lors du recensement sont aujourd'hui en cours de réhabilitation, certains ont été acquis par la Communauté de communes, d'autres sont devenus des résidences secondaires. La plupart des logements vacants sont **situés le long de la N151. Les nuisances engendrées par la route** leur permettent difficilement de trouver preneur. Parmi les logements considérés comme vacants, un ne peut plus être repris tellement son état de dégradation est avancé. En réalité seulement 5 à 6 logements sont à ce jour vacants.

La commune de Saint Julien l'Ars comporte **peu de hameaux**. La plupart d'entre eux sont de petite taille et ne comporte que quelques résidences principales en 1990. **L'assainissement collectif du hameau de Boisdegond** a permis **une extension neuve** et au moins 15 permis ont été déposés sur ce secteur.

### II.B. UN RYTHME DE CONSTRUCTION EN RALENTISSEMENT

**Le rythme moyen** de la construction neuve est de **13.4 logements par an**. Il est en baisse sensible par rapport aux périodes précédentes : 22 entre 1975 et 1982, 19 entre 1982 et 1990. Ce ralentissement est à rapprocher du **ralentissement de la croissance démographique**. La commune souhaite que **ce rythme se maintienne** sans s'amplifier, mais elle n'a pas la maîtrise foncière. Le rythme fort des périodes précédentes correspond à l'ouverture d'un grand ensemble pavillonnaire qui a dopé les chiffres : Les Charmilles, Boisené.

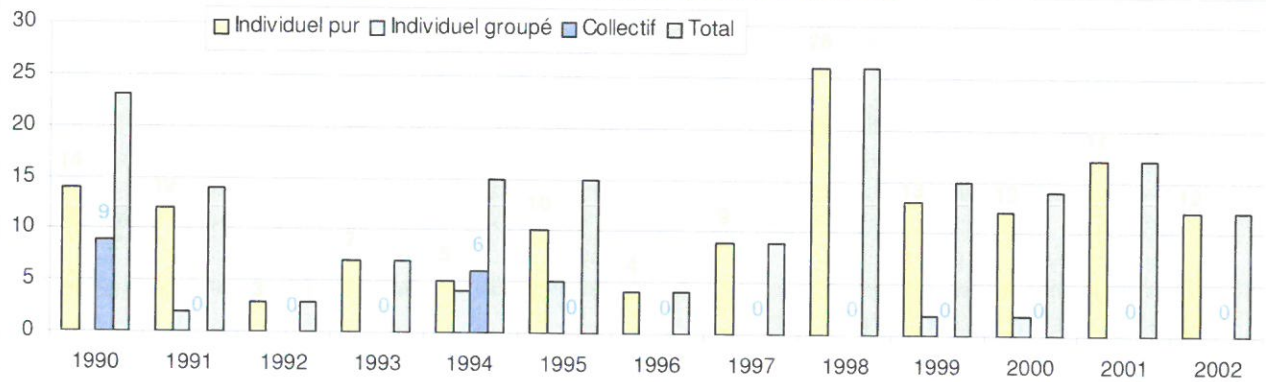
**83%** des logements neufs sont des **pavillons individuels**. Le parc collectif se développe peu entre 1990 et 2002.

Certaines années ont connu très peu de constructions neuves : 92, 93, 96.

**Un nouveau lotissement** de 32 lots constructibles est **en cours** de réalisation à Jeune Availles.

Le potentiel restant à construire est très limité à cause d'une rétention foncière forte.

### LA CONSTRUCTION NEUVE – LOGEMENTS COMMENCES DE 1990 A 2002



Source : DRE

#### Enjeux :

- Le développement démographique souhaité
- La mobilisation du parc ancien et vacant
- Le rythme de la construction neuve et sa localisation future
- L'économie de l'espace et la préservation du cadre de vie

### II.C. UN MARCHÉ IMMOBILIER SATURÉ

**Le marché locatif est saturé :** La demande en pavillonnaire est très forte et l'offre est quasi inexistante. Les prix ont donc tendance à grimper et sont au même niveau que ceux du marché locatif de Poitiers.

**Les ménages recherchant du locatif** sont souvent jeunes et cherchent un logement provisoire, étant **soumis à des mutations professionnelles**. Ils travaillent souvent à Chauvigny, Poitiers et les autres communes de la CAP... Les ménages restent plusieurs années en locatif et le marché tourne donc lentement. Les biens sont loués dès qu'ils se libèrent.

**Les transactions dans l'ancien sont nombreuses**, mais ne combleront pas la demande. Les maisons à restaurer se vendent bien et le marché des transactions en général n'est pas sur évalué mais les prix tendent vers le haut. Les ménages achètent pour rester sur la commune, mais une partie des accédants est soumise à des mutations. Les primo accédants sont plutôt rares. Les ménages recherchent des **logements qui soient facilement revendables**.

**La pénurie en terrain à bâtir se fait sentir.** Mise à part le lotissement en cours, dont la plupart des lots sont déjà vendus, il reste peu de terrains disponibles à la vente. Les prix sont d'autant plus élevés.

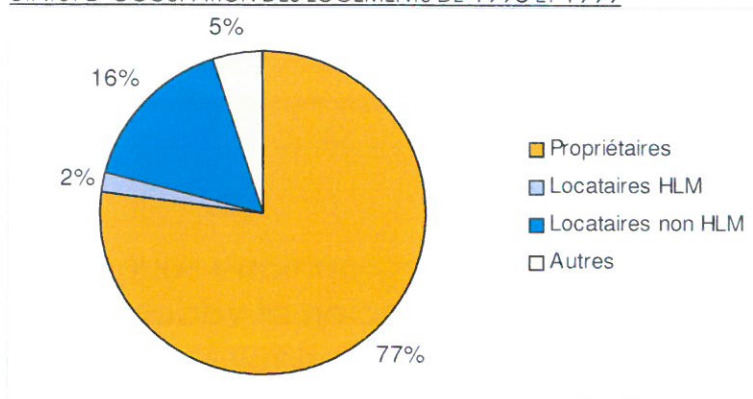


## II.D. UNE PROGRESSION DU STATUT LOCATIF

Le parc principal est dominé par les propriétaires occupants dont la part a légèrement reculé.

**La part des locataires s'est donc accrue** et le parc locatif social commence à se développer (21 logements). La plupart des logements sociaux sont des 3 pièces. On assiste donc à **une diversification des statuts d'occupation**. Le parc locatif approche les 20%. La commune souhaiterait **accueillir des logements sociaux pour rééquilibrer socialement la population**, mais les conditions requises par les bailleurs sociaux pour l'implantation de logements sont trop dures à assumer pour la commune. Un projet à l'étude est donc remis en cause.

STATUT D'OCCUPATION DES LOGEMENTS DE 1990 ET 1999



Source : INSEE RGP 90, 99

### Enjeux :

- L'équilibre et la mixité des statuts d'occupation et des populations accueillies
- Le développement du parc social
- Le rôle du parc locatif comme moteur de la rotation des populations, comme tremplin vers l'accession à la propriété



## II.E. CARACTERISTIQUES DU PARC DES RESIDENCES PRINCIPALES

### II.E.1. Le type de bâti

Plus de **95%** des logements sont des **pavillons individuels ou des fermes**. Les immeubles collectifs restent marginaux. Les **demandes** en logements portent très majoritairement sur **des pavillons**.

Le logement collectif a peu progressé.

TYPE DE BATI

	1990		1999	
	nombre	part	nombre	part
Total logements	672	100%	798	100%
Maison individuelle et ferme	651	96,9%	759	95,1%
Immeuble collectif	6	0,9%	21	2,6%
Foyer personnes âgées		0,0%	0	0,0%
Autres	15	2,2%	18	2,3%

Source : INSEE RGP 90, 99

#### Enjeu :

- **L'équilibre entre les formes d'habitat**

### II.E.2. Un parc relativement récent et confortable

Les logements très anciens d'avant 1949 sont relativement peu nombreux par rapport aux autres catégories de logement. Presque **16%** du parc a été achevé **après 1990**, alors qu'il y a eu 131 logements neufs commencés : La quasi-totalité des nouvelles résidences principales sont des constructions neuves.

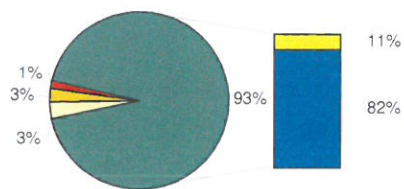
#### ANNEES D'ACHEVEMENT DES RESIDENCES PRINCIPALES EN 1999

**Erreur ! Liaison incorrecte.**

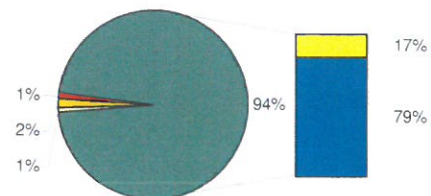
Source : INSEE : RGP 99

**Le niveau de confort dans les résidences principales a progressé.** Les améliorations ont eu lieu hors OPAH.

## LA PROGRESSION DES LOGEMENTS CONFORTABLES



☐ Ni baignoire, ni douche, ni WC à l'intérieur  
☐ Ni baignoire, ni douche, avec WC à l'intérieur  
☐ Baignoire ou douche, sans WC à l'intérieur



☐ Baignoire ou douche, WC à l'intérieur, sans chauffage central  
☐ Baignoire ou douche, WC à l'intérieur, avec chauffage central

Source : INSEE RGP 90, 99



### III. UNE COMMUNE RESIDENTIELLE OU LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE EST UNE ENJEU

#### III.A. UNE AUGMENTATION DU CHOMAGE

La population active a augmenté, ainsi que le nombre des actifs occupés. **Plus de 90% des actifs a un emploi.** C'est moins qu'en 1975.

Les chômeurs ont eux aussi augmenté par rapport à 1975. Leur nombre a surtout progressé entre 1975 et 1982 et 1990 et 1999. La commune, comme le pays entier est donc soumise à **une conjoncture globale défavorable**, mais **le taux de chômage (6%) reste nettement inférieur à la moyenne nationale.** Les ménages qui s'installent sous souvent des couples dont les 2 membres ont un emploi.

**La plupart des chômeurs sont des femmes** et **la moitié** des chômeurs le sont **depuis plus de 1 an.**

#### III.B. DES ACTIFS STABLES EN DIMINUTION

Le nombre d'actifs travaillant et habitant simultanément à St Julien l'Ars baisse au fil du temps. Il passe de 44% en 1975 à moins de 20% en 1999. Saint Julien présente les mêmes caractéristiques que les autres communes situées dans la périphérie de Poitiers.

**St Julien a tendance à devenir de plus en plus résidentielle.**

LIEU D'EMPLOI DES ACTIFS OCCUPES

	1975		1982		1990		1999	
	nombre	part	nombre	part	nombre	part	nombre	part
Total actifs occupés	499	100%	739	100%	832	100%	948	100%
Emploi à St Julien l'Ars	221	44%	250	34%	195	23%	184	19%
Emploi hors Saint Julien l'Ars	278	56%	489	66%	637	77%	764	81%

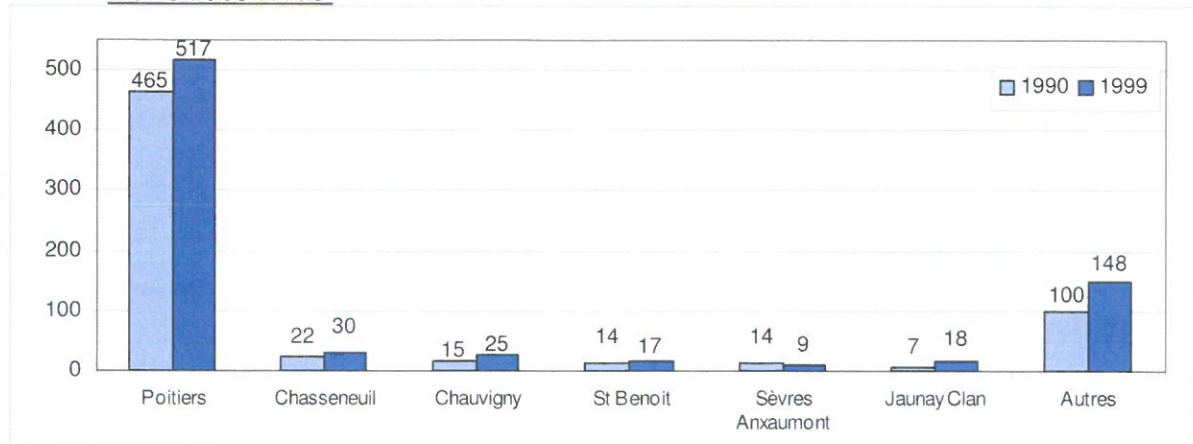
Source : INSEE RGP 75, 82, 90, 99

Beaucoup d'actifs de Saint Julien travaillent dans le tertiaire et notamment au CHU de Poitiers.

Le nombre d'emplois sur le sol communal a diminué entre 1990 et 1999 (497 à 464).

La plupart des actifs de St Julien travaille à Poitiers (54.5%). Les lieux de destination des actifs se sont diversifiés.

### LES ACTIFS SORTANTS<sup>1</sup>



Source : INSEE Traitement statistique

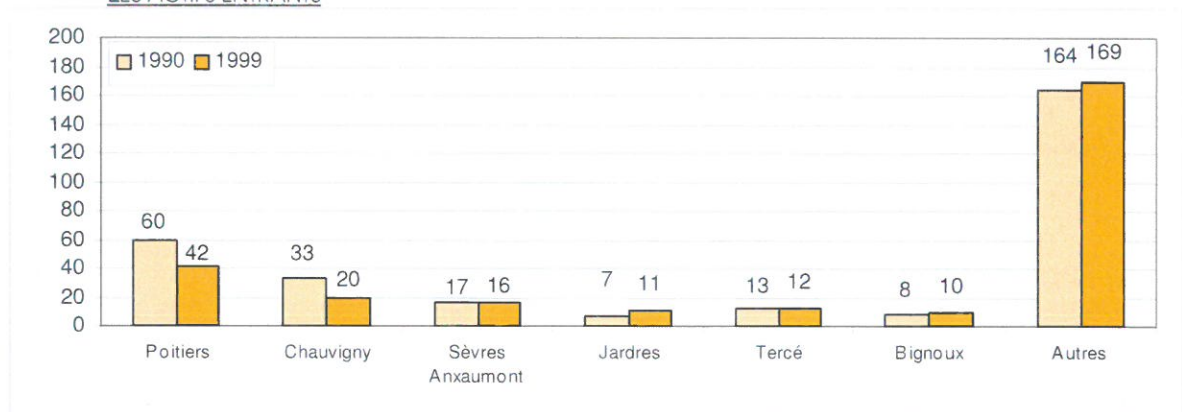
Les actifs qui travaillent à St Julien en résidant sur une autre commune ont légèrement augmenté (164 à 169) malgré la réduction du nombre d'emplois offerts par la commune passant de 302 en 1990 à 280 en 1999. **Les communes de provenance des actifs entrants<sup>2</sup> sont Poitiers, Chauvigny, Sèvres Anxaumont, Jardres, Tercé, Bignoux, Bonnes...**

La diversité de provenance des actifs extérieurs s'est réduite. Ils viennent désormais de 79 communes différentes. **L'aire d'influence de la commune diminue géographiquement**, alors que le nombre d'actifs extérieurs augmente.

Les actifs provenant de Poitiers, Chauvigny ont diminué, par contre ceux provenant de Tercé, Bignoux, Bonnes ont augmenté.

**Les actifs extérieurs** à la commune occupent **36% des emplois** offerts par St Julien. Cette part augmente par rapport à 1990.

### LES ACTIFS ENTRANTS



Source : INSEE Traitement statistique

<sup>1</sup> Personne qui réside à Saint Julien et qui travaille à l'extérieur de la commune

<sup>2</sup> Personne qui travaille à Saint Julien et réside à l'extérieur

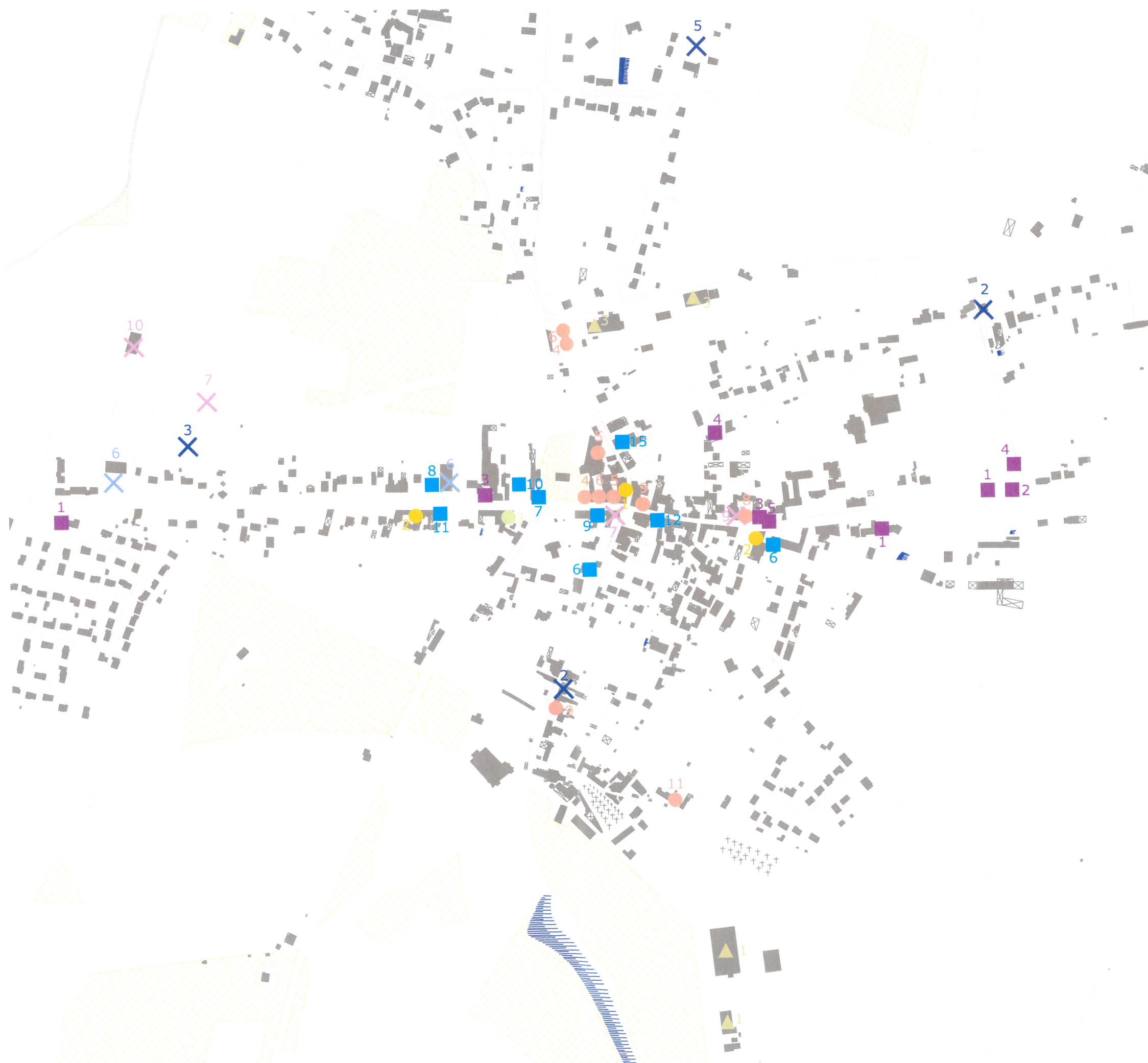








- Services**  
Services de santé  
1 : Médecin  
2 : Infirmier  
3 : Pharmacie  
4 : Dentiste  
5 : Masseur kiné
- Autre service tertiaire**  
6 : Banque  
7 : Assurance  
8 : Notaire  
9 : Agence immobilière  
10 : Avocat comptable  
11 : Auto école  
12 : Bureau d'études  
13 : Agence technique  
14 : Taxi ambulance  
15 : Pensions pour chevaux
- Commerce**  
Commerce alimentaire  
1 : Alimentation générale  
2 : Boulangerie pâtisserie
- Commerce d'accueil  
3 : Café, café - restaurant
- Autre commerce**  
4 : Coiffeur  
5 : Fleuriste, jardinerie  
6 : Tabac - presse  
7 : Articles ménagers  
8 : Pompes funèbres  
9 : Armurerie
- Artisanat**  
Artisanat du bâtiment  
1 : Couverture zinguerie  
2 : Plombier chauffagiste  
3 : Menuiserie  
4 : Serrurerie  
5 : Ebeniste
- Artisanat mécanique  
6 : Garage
- Autre artisan**  
7 : Travaux publics  
8 : Travaux mini pelle  
9 : Boisselier  
10 : CAT
- Industrie**  
1 : Forage  
2 : Carrière  
3 : Coopérative agricole





## IV. UN TISSU ECONOMIQUE PRESENT MAIS DIFFUS

### IV.A. UN TISSU ARTISANAL ET COMMERCIAL AFFAIBLI

La commune de Saint Julien est plutôt résidentielle du fait de sa proximité avec Poitiers et des communes proches mieux équipées.

Les **commerces d'alimentation** de base se raréfient. Saint Julien est une commune dont **les habitants sont très tournés vers Poitiers**. Les commerces sont surtout **utilisés en dépannage**, mais la plupart des achats se font dans la ville centre. **L'absence de certains commerces alimentaires** (boucherie) pose des **problèmes aux personnes âgées** qui ne peuvent se déplacer vers les communes voisines. Ce manque est en partie comblé par le **marché hebdomadaire** dont le développement est souhaité.

Un **projet de superette** est en cours, mais a été revu à la baisse depuis l'installation de l'Intermarché de Jardres.

Par contre **les services de santé sont bien développés** et évitent à la population des déplacements vers la ville centre pour ce qui est des soins courants.

On trouve aussi sur la commune **des services tertiaires autres en développement**.

La plupart **des commerces et services** se situent **en bordure de Nationale**.

Les artisans du bâtiment sont bien représentés.

Une seule entreprise a plus de 10 salariés, il s'agit de l'entreprise de forage.

Bien que la commune soit surtout résidentielle, la **vie locale est dynamique** : une **vingtaine d'associations** diverses existent.

La commune possède **une zone d'activité en bordure de Nationale**, mais très peu d'entreprises s'y sont implantées.

Malgré la présence d'une entreprise d'exploitation de carrières, **aucun site d'extraction ancien, en cours ou en projet** ne touche la commune.

CARTE DES INSTALLATIONS CLASSEES

CARTE DES ACTIVITES ECONOMIQUES

#### Enjeux :

- **La diversité des fonctions de la commune : habitat emploi**
- **Le devenir des activités sur la commune (existante future)**
- **Le développement de la zone d'activités**
- **Le dynamisme du centre bourg et l'avenir du commerce**
- **La complémentarité de Saint Julien avec les communes voisines**

## V. UNE AGRICULTURE EN MUTATION ET TRES PRESENTE

La plus grande partie du chapitre du rapport de présentation concernant l'agriculture provient du diagnostic agricole<sup>3</sup> commandité par la municipalité auprès de la Chambre d'agriculture de la Vienne. Les autres informations analysées sont tirées du Recensement de l'Agriculture (Agreste) et de la connaissance communale. Ces éléments constituent un état des lieux, et recense aussi les perspectives envisagées par les chefs d'exploitation concernant l'évolution de leur activité.

L'activité agricole occupe une place importante sur le territoire, avec une surface utile d'environ 1400 hectares, soit 76% de la superficie communale.

### V.A. UNE DIMINUTION DU NOMBRE D'EXPLOITATION ET DES AGRICULTEURS

**Le nombre d'exploitations a régressé de plus de la moitié depuis 1979.** Elles sont passées de 65 à 30 en 2000. Les exploitations professionnelles ont été divisées par 2. Les non professionnelles ont plus diminué. Les exploitations de grande taille (plus de 50ha) ont même augmenté en nombre. Il y a autant d'exploitations professionnelles que de non professionnelles. **La part des grandes exploitations a fortement augmenté.**

La plupart des exploitations disparues ont cessé leur activité récemment entre 1988 et 2000.

ÉVOLUTION DU NOMBRE D'EXPLOITATION

Exploitations	1979		1988		2000	
Exploitations professionnelles	27	41,5%	18	29,0%	15	50,0%
Autres exploitations	38	58,5%	44	71,0%	15	50,0%
Toutes exploitations	65	67,0%	62	100,0%	30	100,0%
Exploitations de 50ha et +	7	10,8%	9	14,5%	12	40,0%

Source RA 2000

En ce qui concerne la main d'œuvre agricole, la tendance est à la baisse des actifs agricoles, qu'il s'agisse de chefs d'exploitation ou de salariés. Le RGA 2000 identifie une population familiale active de 50 personnes et très peu de salariés (secret statistique).

On trouve encore 20 sièges d'exploitations répartis sur toute la commune, avec deux sièges en périphérie immédiate du bourg, les autres étant soit intégrés dans des hameaux soit en situation de ferme isolée.

Le développement urbain récent s'est réalisé de manière assez diffuse et parfois très linéaire, ce qui conduit à une grande proximité entre les exploitations agricoles et les bâtiments d'habitation occupés par des tiers.

<sup>3</sup> Diagnostic consultable à la mairie de Saint Julien l'Ars, réalisé par Béatrice Louis et Patrick Tranchant de la Chambre d'Agriculture de la Vienne



## **V.B. UNE AUGMENTATION DE LA TAILLE DES EXPLOITATIONS**

La surface agricole utilisée a augmenté entre 1979 et 2000.

La **taille moyenne** toutes exploitations confondues est de **71ha**, mais cette moyenne cache des disparités. **La taille des exploitations professionnelles a fortement augmenté.** En moyenne elles ont 132ha de SAU.

Les grandes exploitations se sont **agrandies en absorbant les terres libérées** par les **exploitations petites ou moyennes qui ont disparu.** La concentration des terres s'est réalisée consécutivement à la disparition de certaines structures. Certaines des exploitations **n'ont pas trouvé de repreneur** et ont été **démembrées pour agrandir d'autres exploitations.**

Le territoire agricole n'a jamais fait l'objet d'un remembrement et le parcellaire est très contraint par la situation de propriété actuelle, ce qui amène les exploitants à faire des « échanges de culture » pour améliorer la taille et la forme des îlots.

L'absence de restructuration foncière se révèle aussi par l'existence de nombreuses « enclaves » (parcelle non desservie par une voie publique) ce qui entraîne quelques conflits d'usage (droit de passage).

## **V.C. UN LEGER RAJEUNISSEMENT DES CHEFS D'EXPLOITATION**

Le nombre de chefs d'exploitation a diminué, parmi eux, le nombre de **chefs de moins de 40 ans** a baissé, mais **leur part** au sein des chefs d'exploitation a progressé depuis 1979. Les jeunes chefs d'exploitation ne représentent que 13.6%.

Les chefs âgés arrivant à **plus de 55 ans** ont **diminué** en part mais sont **les plus nombreux.**

L'agrandissement constant des exploitations, l'accélération des disparitions de sièges, et la forte part de chefs d'exploitation âgés, **semblent laisser paraître que l'agriculture est fragile.**

## **V.D. UN CHANGEMENT DANS LES PRODUCTIONS ET LES PRATIQUES AGRICOLES**

### **V.D.1. Un recul de l'élevage**

Sur l'ensemble des surfaces agricoles, on retrouve les tendances lourdes de l'évolution de l'agriculture départementale, avec la diminution des surfaces en herbe et fourragères, l'augmentation des cultures industrielles et des céréales, et la spécialisation dans les productions choisies.

Les terres labourables ont augmenté constamment entre 1979 et 2000. Une partie importante des terres est cultivée en dehors de la commune.

Parmi les cultures les céréales ont progressé par rapport à 1979. **La surface toujours en herbe** à quant à elle **fortement reculé** au profit des céréales. Parmi les céréales, on remarque que c'est la culture **du blé, maïs, et colza** qui a tendance à **se développer**, alors que le tournesol est en recul. Parallèlement la surface irriguée a fortement augmenté.

D'une façon générale toutes **les productions animales ont reculé**, mais il faut noter le maintien d'une production animale importante en gros bovins, liée à la présence d'exploitations spécialisées.

**Certaines exploitations agricoles sont reconnues installations classées.**

La commune comprend un certain nombre d'élevage qui selon leur taille doivent appliquer soit le Règlement Sanitaire Départemental (RSD), soit la réglementation des Installations Classées (IC)<sup>4</sup>.

Les élevages soumis aux réglementations générales (RSD) ou spécifiques (IC) doivent respecter un éloignement de 50 m ou 100 m à l'égard des tiers, et le Code Rural impose le principe de réciprocité, pour cela, les zones d'habitat ne doivent pas s'approcher de ce type de structure. Les périmètres concernés doivent afficher leur vocation sauf dans le cas où du bâti non agricole existe déjà à proximité. Le principe de réciprocité doit aussi tenir compte de l'évolution possible d'un élevage qui soumis au RSD, peut être affecté d'un périmètre de protection de 100m s'il devient installation classée suite à un agrandissement.

## **V.D.2. Une progression des espaces irrigués et drainés**

Le territoire agricole a fait l'objet d'investissements importants en matière d'irrigation. Selon le RGA 2000, environ 500 ha sont irrigués et quasi exclusivement en culture de maïs.

La ressource provient de 10 forages soumis à autorisation auprès des services de la DDAF (bassin Loire Bretagne) (Cf. carte annexée) et est partagée principalement entre 6 exploitations.

Le développement de l'irrigation, caractéristique du territoire est localement limité par la configuration parcellaire et s'appuie donc sur des installations mobiles (enrouleurs) plutôt que fixes (pivots).

Quelques agriculteurs souhaiteraient augmenter leur surface irriguée, mais le cadre réglementaire limite les nouveaux projets et les irrigants cherchent à optimiser l'utilisation de la ressource et de leur matériel actuel.

Les parcelles irriguées ou irrigables apportent un fort potentiel économique aux terres et il serait dommageable à l'agriculture qu'elles soient destinées à un usage autre que l'activité agricole, d'autant plus que l'aptitude agricole des sols est ici importante même en l'absence d'irrigation.

Le développement du drainage, réalisé à partir des années 1980, est en pleine cohérence avec les caractéristiques agronomiques des sols (sols à bon potentiel lorsque la contrainte à l'hydromorphie est levée, sur plus de 50% de la SAU).

Là aussi, l'absence de restructuration foncière a pu limiter les investissements (difficulté d'organiser un drainage collectif, de gérer les écoulements superficiels en l'absence de réseau agricole continu).

Quelques exploitations ont fait de gros investissements en drainage, pour une surface globale d'environ 200 hectares.

Les parcelles drainées bénéficient d'une plus-value incorporée au fond qui doit inciter au maintien de leur destination agricole.

---

<sup>4</sup> N.B : A noter, l'article L111.3 du code rural impose le respect d'un principe de réciprocité en matière de distance d'éloignement à l'égard de bâtiments agricoles.



### **V.D.3. Des problèmes liés aux déplacements agricoles**

Certains agriculteurs connaissent des problèmes de desserte du parcellaire, liés à l'étroitesse des chemins lorsqu'ils traversent des zones bâties, mais aussi dus à l'absence de restructuration foncière.

Ainsi, certains chemins semblent aujourd'hui inutiles et leur emprise pourrait disparaître au profit de l'élargissement des chemins principaux.

Des difficultés concernent localement les traversées du bâti ancien, souvent étroits et construits des deux côtés, sans possibilité de modifications.

Un problème du même ordre se pose pour la desserte de la coopérative agricole.

La déviation de la RN 151 soulève deux problèmes principaux : d'une part, le prélèvement de l'emprise nécessaire, et donc l'expropriation de biens agricoles, mais aussi le démembrement des îlots d'exploitation. Le démembrement d'îlots d'exploitations est ici limité, mais il s'accompagne souvent des problèmes d'allongement de parcours, car seules les voiries principales (voies départementales) bénéficient d'un rétablissement ou aménagement de carrefour. La RN151 est utilisée par les agriculteurs qui sont parfois concernés par des obstacles verticaux en bord de chaussée mal adaptés au gabarit des engins agricole.

### **V.D.4. Le bâti agricole existant et son devenir**

La diminution du nombre d'exploitants a pour conséquence la mise à disposition théorique de bâtiments d'habitation et d'exploitation. Cependant, l'ancien exploitant conserve souvent la partie habitation pour sa résidence principale et peut louer les bâtiments d'exploitation s'ils sont suffisamment fonctionnels et géographiquement indépendants de la partie habitable.

En pratique, ces deux conditions sont rarement remplies et les bâtiments sont soit conservés, soit mis sur le marché de l'habitat résidentiel (cas des bâtiments de caractère à restaurer).

Cette situation explique le besoin exprimé par des exploitants en terme de constructions nouvelles.

Certains agriculteurs expriment le besoin de pouvoir se séparer de leur bâtiment pour qu'il soit réutilisé à des fins d'habitat, étant donné que souvent le bâti sera « délaissé » par l'exploitant qui reprendra les terres. De plus selon la localisation du bâti agricole, certains bâtiments seront un jour amener à changer de destination. Cependant le bâti des exploitations dont la pérennité est assurée doit pouvoir être renforcé, par de la construction neuve, au gré des besoins de l'exploitation et si possible à proximité de bâti existant.

Des exploitants ont fait part de leurs projets de construction, extension, ou rénovation, de bâtiment à usage agricole.

## **V.E. L'AGRICULTURE ET LE POS**

Les zones urbanisables (NA) sont bien contenues autour du bourg et ne présentent pas de contrainte majeure à l'activité agricole.

L'urbanisation récente s'est développée en périphérie du bourg de manière assez compacte, mais aussi dans les hameaux sous forme pavillonnaire dispersée et parfois de façon très linéaire comme pour « Les Communaux » au Sud de l'agglomération, ou sur la route de Lavoux au Nord, ce qui entraîne parfois des accès aux parcelles agricoles plus délicat, un partage du réseau de voirie entre agricultures et habitants, des nuisances pour les zones d'habitat générées par l'activité agricole : bruits, poussières, odeurs.

Le zonage NB ou U des différents hameaux est orienté vers une constructibilité assez limitée, mais couvre toutefois un linéaire important.

Cette situation n'est pas sans contrainte pour l'activité agricole, avec les difficultés d'accès aux parcelles, les problèmes de circulation du matériel, tandis que le résident non-agricole déplore les salissures de chaussée et les nuisances diverses.

Pour les zones NC, en l'absence de révision depuis 1995, le zonage figé à la situation de départ n'intègre pas les changements de destination des biens, alors que plusieurs sièges d'exploitations agricoles ont disparu. Pour le résident non-agriculteur en zone NC, cette situation est vécue comme un préjudice car ses droits en terme de construction nouvelle sont très limités.

Une activité agricole est présente en zone urbaine avec les locaux de la Coopérative agricole.

Son accès peut poser problème au matériel agricole ainsi qu'aux fournisseurs et clients, du fait de l'étroitesse de certaines voiries et des interdictions ou limitations de circulation (certes justifiées vu la configuration des lieux).

Une exploitation agricole est particulièrement exposée au développement du bourg, à l'Est au « Paradis », en limite des zones UD et NAS.

Le POS actuel contient une réservation affectée à l'emprise de la future voie de contournement du bourg, en déviation de la RN 151.

Son emplacement se superpose en bonne partie avec une voirie rurale existante, sauf en secteur Est où elle traverse le parcellaire agricole, dans un secteur de grandes cultures bien configuré.



## RECAPITULATIF DE L'ETAT ACTUEL DES EXPLOITATIONS

Exploitation	Statut	Production	Equipements - Contrats	IC RSD	Epan dage	Zonage actuel	Observations
Jeune Aaille	EARL	grande culture	irrigation			UD	Morcellement parcellaire
Le Paradis	EARL	grande culture	drainage			NC	Déplacement du CR 19 pour l'unité du parcellaire et limitation du trafic.
La Banlègre	Sté de Fait	grande culture	irrigation			NB	Irrigation à l'arrêt depuis 4 ans, Procédure en cours (pb fonctionnement)
Puygiron	Individuel		irrigation			NC	
Puygiron	Individuel	horticulture				NC	
Châteauneuf	GAEC	grande culture	irrigation drainage			NB / NC	
La Lande	GAEC	grande culture graines potagères	drainage			NC	
Châteauneuf	GAEC	grande culture vaches laitières Caprins	irrigation	IC	PMPOA	NC	Accès difficile au siège d'exploitation- Etroitesse des chemins, les passer à 6 m et abandonner certains inutilisés - Conflit de
Puygiron	GAEC	grande culture Vaches laitières	irrigation	IC	Epan dage sur parcellaire PMPOA en cours	NC	Morcellement parcellaire - Problèmes d'assainissement, de fossés, et d'accès (sortie dangereuse rte de Nieuil)
Bois de Gond	Individuel	grande culture				NB	
Bois de Gond	Individuel	grande culture				NB	
La Préfecture	Individuel	grande culture				NB	
Casse Cou	Individuel	ovins pommes				NC	Concerné par la déviation de la RN 151 vers Mignaloux-Beauvoir.
Rue des ormeaux	Individuel	grande culture				UD	Morcellement parcellaire
Coudavid	Individuel	grande culture				NB	
	Individuel	grande culture	irrigation drainage			NB	Bâti sur « Les Grangeries »
Les Cartes (Sèvres Anxaumont)	EARL	grande culture				UD	Bâti d'habitation au bourg- Morcellement parcellaire
La Poitevineière (Fleure)	EARL	grande culture	irrigation			UD	Bâti d'habitation au bourg
La Séguinière (Savigny)	Individuel	grande culture vaches allaitantes	C TE sur tout le parcellaire	RSD	Sur le parcellaire	NC	Agriculture Biologique - Etat des chemins à améliorer

Source : Diagnostic agricole, Mai 2003 - Chambre d'agriculture de la Vienne

# RECAPITULATIF DES PERSPECTIVES DES EXPLOITATIONS

Exploitation	Perspectives	IC RSD
Jeune Aaille	Projet d'arrêter en 2003 et transmission de l'exploitation au fils déjà installé sur Lavoux (n'est pas propriétaire du bâti)	
Le Paradis	Projet de rénovation du bâti existant ou de réaménagement sur le même site.	
La Banlègre	Pas de projet arrêté à ce jour, mais extension souhaitée sur le site	
Puygiron		
Puygiron	Aucun projet à ce jour	
Châteauneuf	Aucun projet à ce jour	
La Lande	Projet d'extension sur le même site	
Châteauneuf	Projet de rénovation et d'extension pour l'élevage sur le même site	IC
Puygiron	Projet de construction pour l'installation d'un fils en élevage bovins et volailles, sur site jouxtant	IC
Bois de Gond	Aucun projet à ce jour	
Bois de Gond	Aucun projet à ce jour	
La Préfecture	Aucun projet à ce jour	
Casse Cou	Pas de projet dans l'attente de l'emprise de la déviation.	
Rue des Ormeaux	Cessation d'activité et changement de destination du bâti	
Coudavid	Cessation d'activité envisagée	

Source : Diagnostic agricole, Mai 2003 – Chambre d'agriculture de la Vienne

## Enjeux :

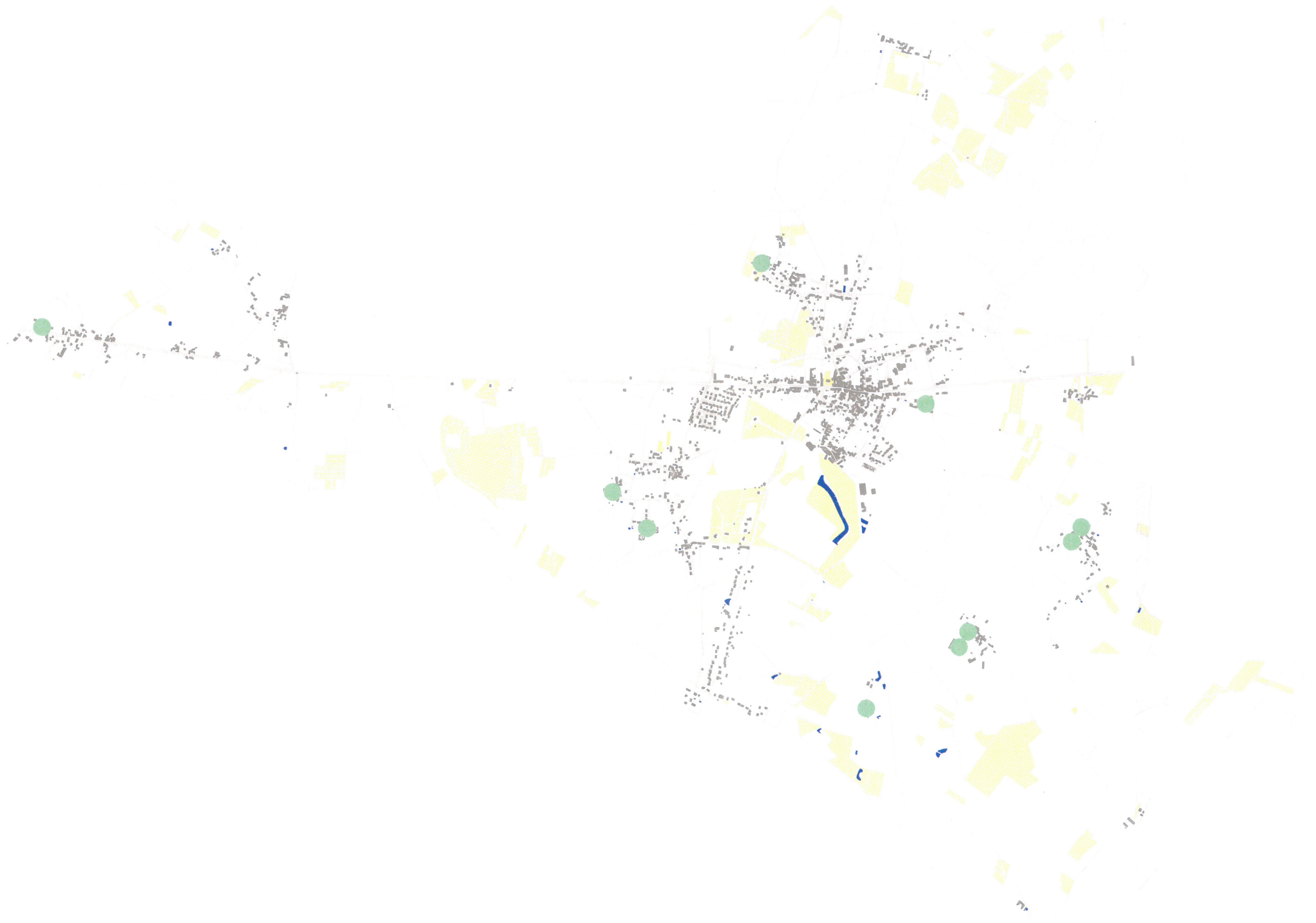
- La place de l'agriculture et l'entretien des paysages
- L'équilibre entre la vocation agricole et résidentielle :  
**le respect des règles de réciprocité**
- La prise en compte des problèmes de trafic agricole et l'aménagement de la voirie rurale

CARTE DES SIEGES D'EXPLOITATION AGRICOLE

CARTE DU DIAGNOSTIC AGRICOLE

CARTES THEMATIQUES DE L'AGRICULTURE





**Sièges d'exploitation agricole - Commune de Saint Julien l'Ars**  
échelle : 1/25000

# Diagnostic Agricole

## SAINT JULIEN L'ARS

### Etat des lieux de l'espace agricole

- Batiment à usage agricole
- Habitation du chef d'exploitation
- Périmètre d'IC ou RSD

#### *Voirie à destination agricole*

- Chemin empierré
- Chemin enherbé
- Chemin disparu ou peu apparent
- Voie privée

#### *Equipements et contrats*

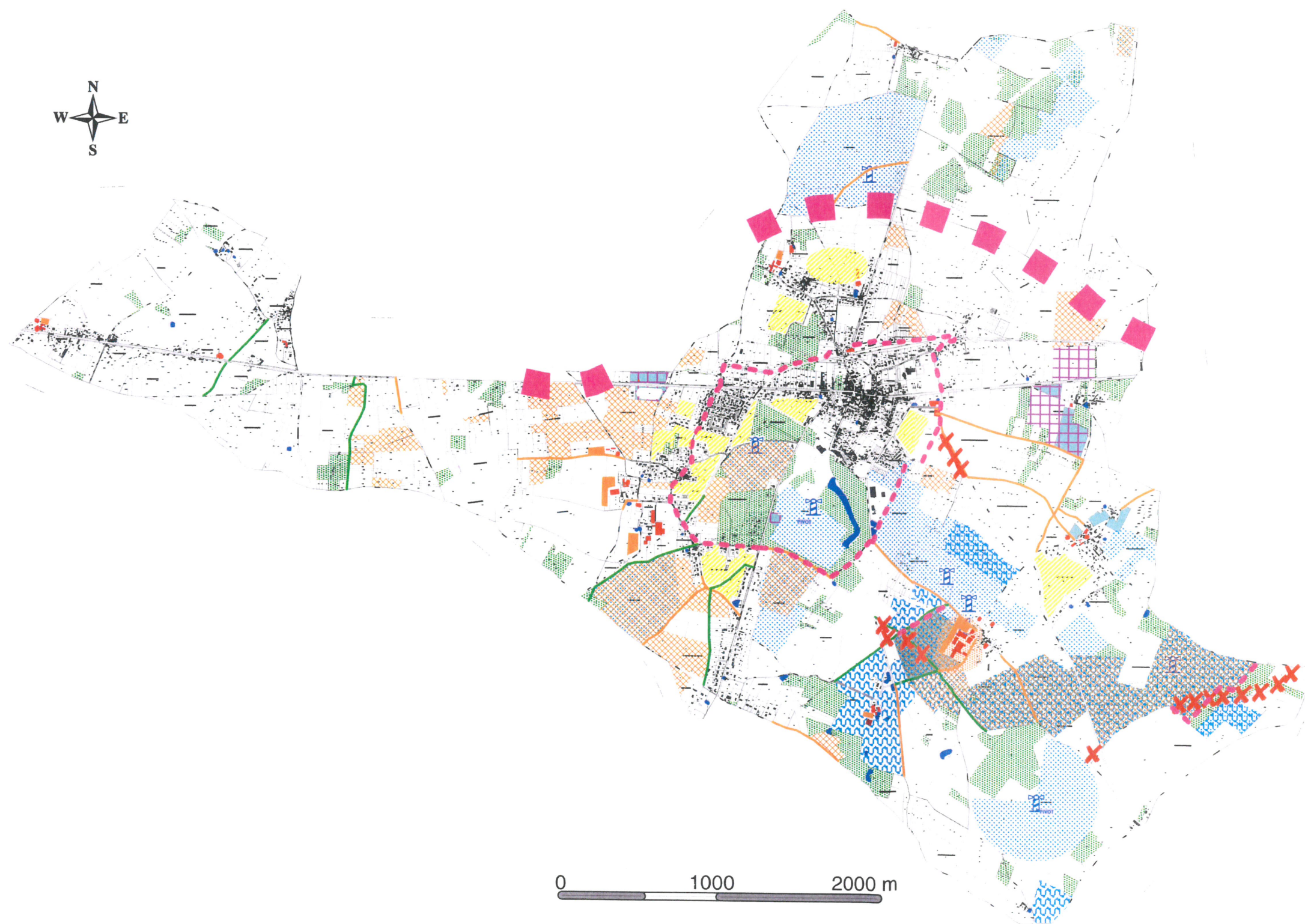
- Contrat CTE
- Plan d'épandage
- Point d'irrigation
- Surface irriguée
- Surface drainée

#### *Usages du sol*

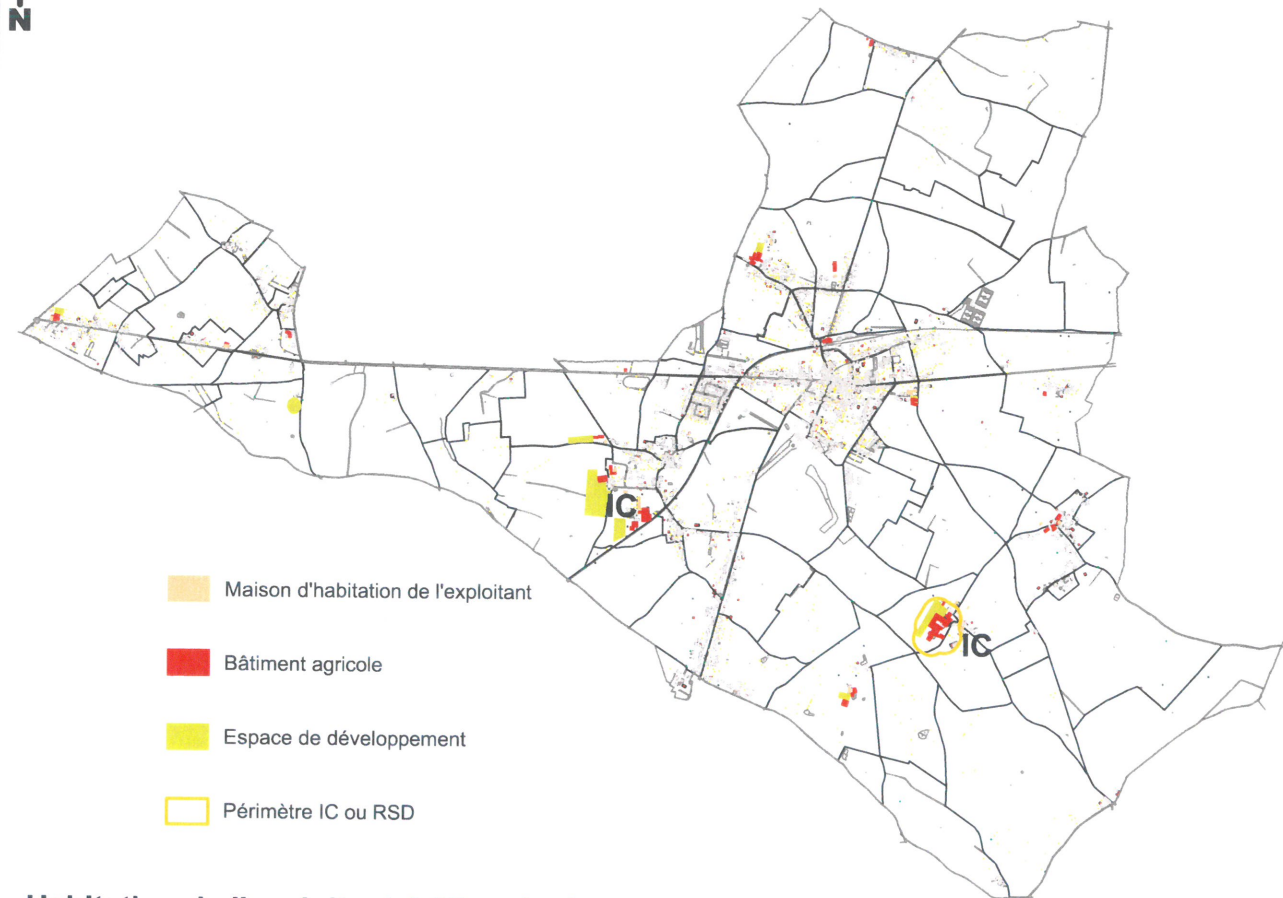
- Surface en eau
- Surface en herbe, prairie
- Bois

### Perspectives d'aménagement

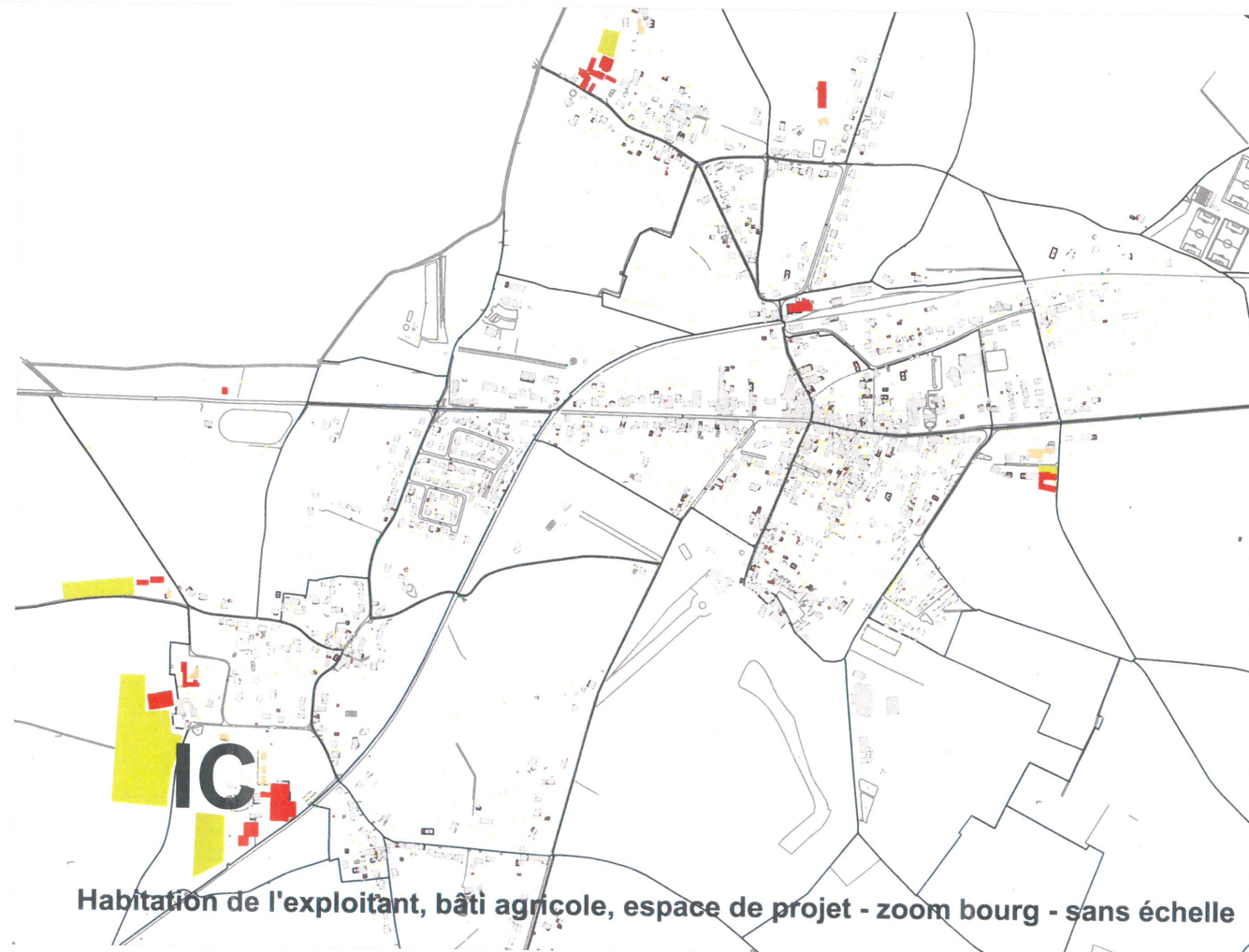
- projet de déviation RN 151
- chemin à supprimer
- chemin à créer ou maintenir à usage agricole
- Zone de développement potentielle du bâti agricole
- urbanisation sans conflit d'usage avec l'espace agricole



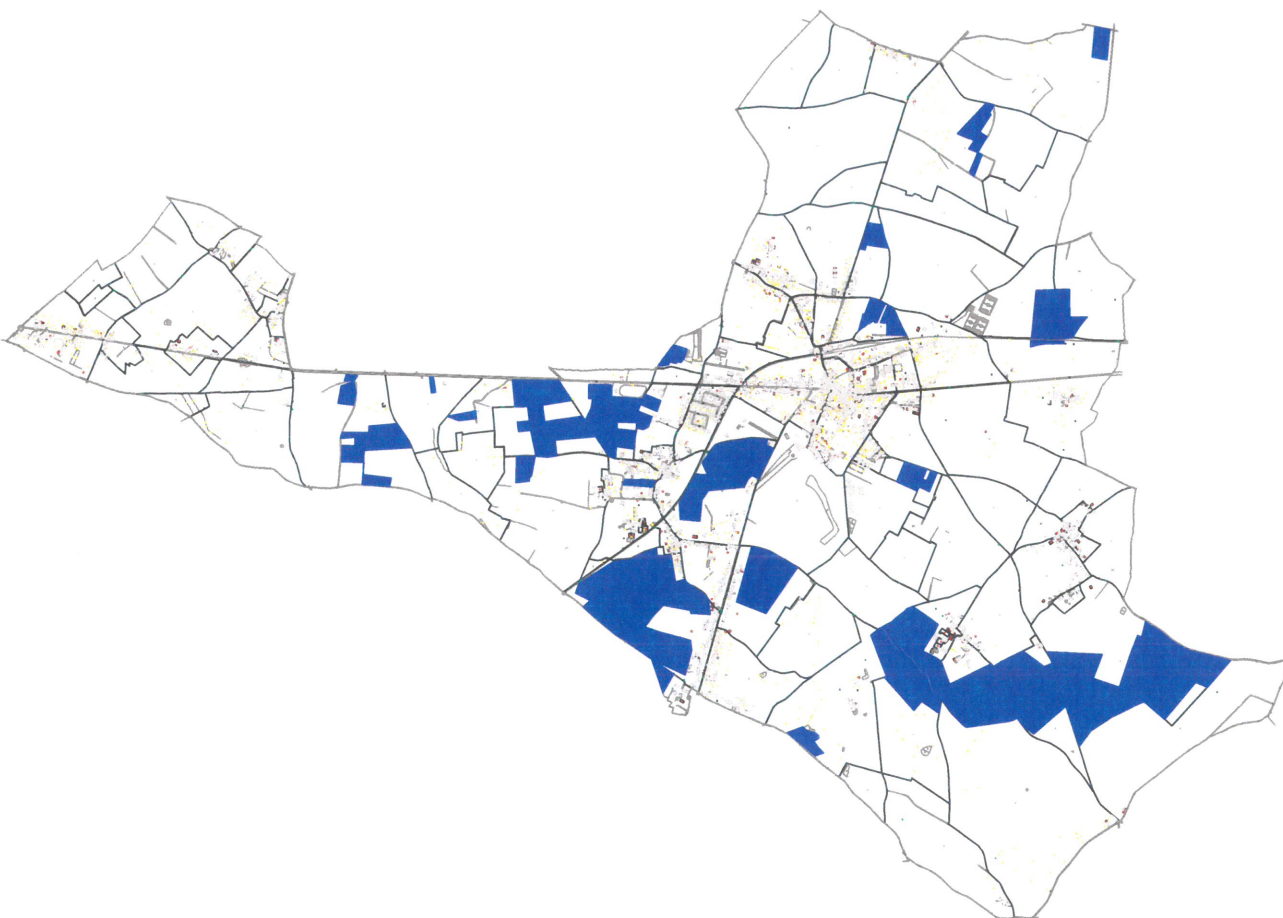




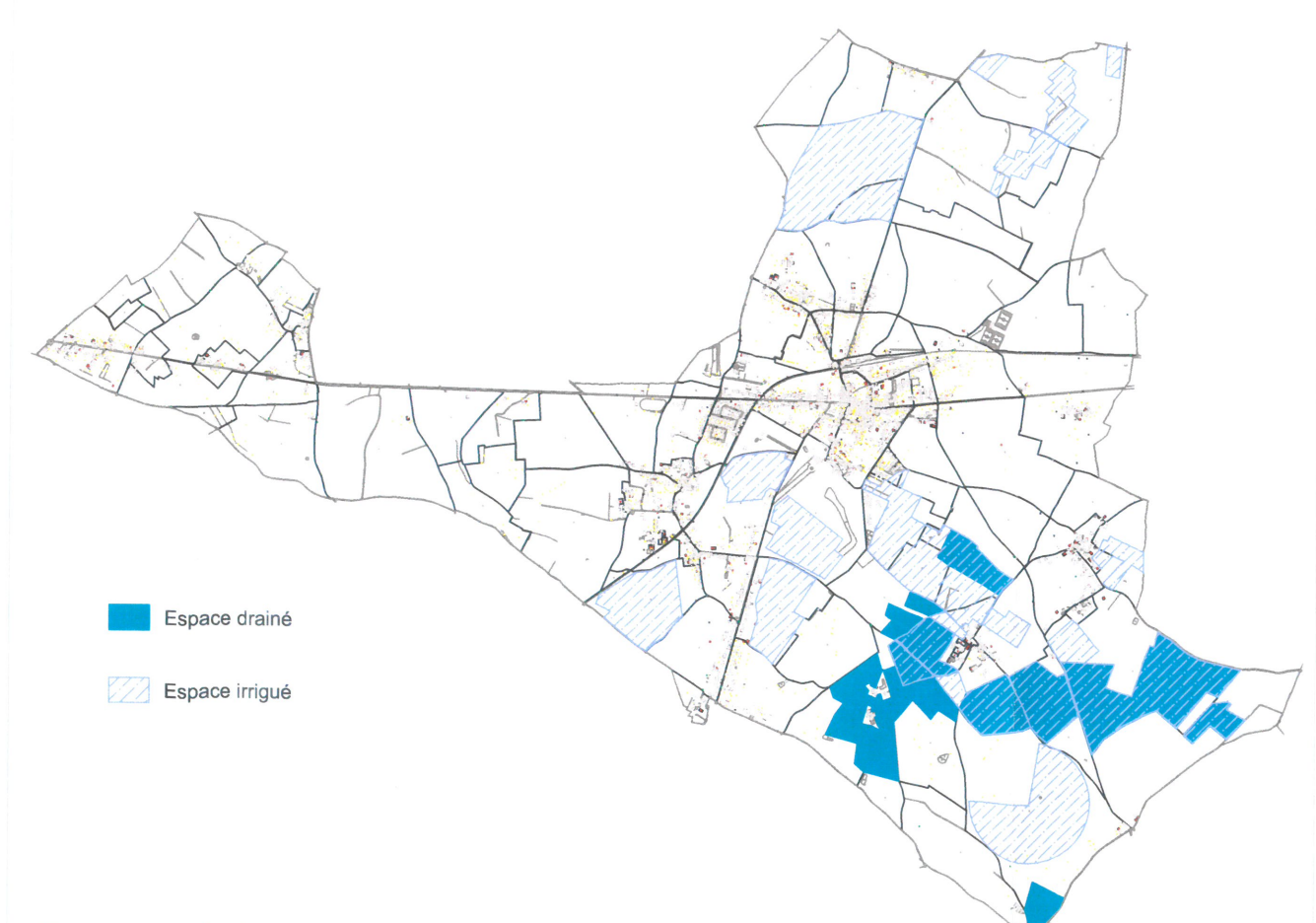
Habitation de l'exploitant, bâti agricole, espace de projet



Habitation de l'exploitant, bâti agricole, espace de projet - zoom bourg - sans échelle



Espace d'épandage



Espace drainé, espace irrigué

Carte réalisée à partir des fichiers du Diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture de la Vienne

## VI. DES EQUIPEMENTS ADAPTES A LA POPULATION ?

### VI.A. DES EQUIPEMENTS SCOLAIRES SUFFISANTS

La commune comporte actuellement **2 écoles** (une maternelle et une élémentaire). La tendance récente est à **la stabilité, voire une légère hausse** (ouverture d'une classe) des effectifs scolaires. L'école a été réaménagée et agrandie récemment. **Elle est suffisante pour accueillir les effectifs actuels.** La commune souhaite **gérer les arrivées de ménages** pour que le fonctionnement de l'école et des autres équipements soit optimal

Une extension future de l'école est possible en cas de besoin.

EFFECTIFS SCOLAIRES DE 1990 A 2002

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Ecole maternelle	90	82	76	80	76	77	74	75	75	88	100	106	102
Ecole primaire	128	118	118	112	109	109	125	125	125	121	117	113	127
Total	218	200	194	192	185	186	199	200	200	209	217	219	229

Source : Données communales

Pour compléter les écoles, il existe **une cantine et une garderie** qui **suffisent aux besoins actuels.**

Par contre **les besoins en crèche – halte – garderie, ne sont pas couverts.** Les nouveaux arrivants, actifs, réclament ce type de structure.

### VI.B. DES EQUIPEMENTS SPORTIFS ET SOCIO – CULTURELS SUFFISANTS ?

Dans le domaine sportif, la commune est bien équipée par rapport à sa taille. Elle dépasse même les surfaces théoriques requises.

Dans le cadre intercommunal, la commune souhaite que **son gymnase soit restructuré et agrandi.**



## **VI.C. UNE GAMME D'EQUIPEMENTS PUBLICS COMPLETE**

Saint Julien s'affirme comme **chef lieu de canton administratif** grâce à la présence de la gendarmerie et de la perception (en projet d'agrandissement) et d'une poste.

La commune envisage d'accueillir sur son sol **un centre pour les traumatisés crâniens** sur un terrain situé aux Charmilles. Le projet a du mal à se réaliser pour des questions financières.

### CARTE DES EQUIPEMENTS

#### **Enjeux :**

- **L'évaluation des besoins en équipement**
- **La programmation et la localisation stratégique des équipements futurs**
- **La fréquentation optimale des équipements existants**
- **La place de Saint Julien dans son canton et au delà**

## VI. DES EQUIPEMENTS ADAPTES A LA POPULATION ?

### VI.A. DES EQUIPEMENTS SCOLAIRES SUFFISANTS

La commune comporte actuellement **2 écoles** (une maternelle et une élémentaire). La tendance récente est à **la stabilité, voire une légère hausse** (ouverture d'une classe) des effectifs scolaires. L'école a été réaménagée et agrandie récemment. **Elle est suffisante pour accueillir les effectifs actuels.** La commune souhaite **gérer les arrivées de ménages** pour que le fonctionnement de l'école et des autres équipements soit optimal

Une extension future de l'école est possible en cas de besoin.

EFFECTIFS SCOLAIRES DE 1990 A 2002

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Ecole maternelle	90	82	76	80	76	77	74	75	75	88	100	106	102
Ecole primaire	128	118	118	112	109	109	125	125	125	121	117	113	127
Total	218	200	194	192	185	186	199	200	200	209	217	219	229

Source : Données communales

Pour compléter les écoles, il existe **une cantine et une garderie** qui **suffisent aux besoins actuels.**

Par contre **les besoins en crèche – halte – garderie, ne sont pas couverts.** Les nouveaux arrivants, actifs, réclament ce type de structure.

### VI.B. DES EQUIPEMENTS SPORTIFS ET SOCIO – CULTURELS SUFFISANTS ?

Dans le domaine sportif, la commune est bien équipée par rapport à sa taille. Elle dépasse même les surfaces théoriques requises.

Dans le cadre intercommunal, la commune souhaite que **son gymnase soit restructuré et agrandi.**



## **VI.C. UNE GAMME D'EQUIPEMENTS PUBLICS COMPLETE**

Saint Julien s'affirme comme **chef lieu de canton administratif** grâce à la présence de la gendarmerie et de la perception (en projet d'agrandissement) et d'une poste.

La commune envisage d'accueillir sur son sol **un centre pour les traumatisés crâniens** sur un terrain situé aux Charmilles. Le projet a du mal à se réaliser pour des questions financières.

### CARTE DES EQUIPEMENTS

#### **Enjeux :**

- **L'évaluation des besoins en équipement**
- **La programmation et la localisation stratégique des équipements futurs**
- **La fréquentation optimale des équipements existants**
- **La place de Saint Julien dans son canton et au delà**



★ Equipement sportif  
 1 : Stade  
 2 : Tennis  
 3 : Salle omnisport

★ Equipement scolaire  
 1 : Ecole maternelle  
 2 : Ecole élémentaire

★ Equipement socio culturel et de loisirs  
 1 : Salle polyvalente  
 2 : Autre salle  
 3 : Bibliothèque  
 4 : Aire de pique nique

★ Autre équipement  
 1 : Mairie  
 2 : Gendarmerie  
 3 : Perception  
 4 : Poste  
 5 : Déchetterie  
 6 : Eglise  
 7 : Cimetière  
 8 : Services techniques  
 9 : Station d'épuration  
 10 : Projet de centre pour les traumatisés craniens

# Les équipements - Commune de Saint Julien l'Ars

échelle : 1/5500



## VII. LES SERVICES URBAINS

### VII.A. L'ASSAINISSEMENT

L'assainissement dépend de la commune.

**L'assainissement collectif dessert la totalité du bourg**, grâce à une extension récente. La station d'épuration a été mise en service en 1994 et peut recevoir les eaux usées de 2500éq hab. Elle reçoit actuellement les eaux usées de 1700éq hab : **Elle n'est donc pas saturée**. L'assainissement collectif est bien développé à Saint Julien.

Le réseau collectif s'est étendu récemment à **Jeune Aville**.

**Bois de Gond** est aussi doté d'un système d'assainissement collectif de forme filtre à sable drainé d'une capacité de 150eq-hab.

La Banlègre sera assainie collectivement en 2003-2004, la partie des Grangeries non actuellement assainie sera raccordée à la station d'épuration de Sèvres Anxaumont dès qu'elle aura été agrandie, le Chemin des communaux sera raccordé au bourg de Saint Julien après La Banlègre, Châteauneuf sera raccordé au réseau collectif ultérieurement.

Les hameaux de Coudavid, Casse Cou, Les Gauderies, Beaulieu garderont des systèmes de traitement individuels.

### VII.B. LES AUTRES SERVICES

La commune appartient à la **Communauté de Communes Vienne et Moulière**. Elle a pour compétence : la voirie, les ordures ménagères certains équipements sportifs et culturels.

**La desserte en eau potable** : La commune appartient au Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de la région de Saint Julien. Le SIVEER en a l'exploitation.

La commune ne comporte **pas de captage sur son sol**. Elle est néanmoins concernée par le périmètre de protection éloignée du captage de Bois des Douces qui ne fait pas encore à l'heure actuelle d'une DPU.

Les sources de production d'eau potable du syndicat se trouvent à Bonnes (La Varenne, Bois de Douces), à Tercé (La Bertinière). Aucun périmètre de protection de captage d'une commune voisine ne déborde sur Saint Julien l'Ars autre que celui de Bois des Douces.

Une partie du syndicat d'eau est alimentée par le captage de Bois des Douces et par l'eau pompée à Bonnes dans la Vienne (Saint Julien l'Ars, Jardres, Bonnes, Lavoux, Sèvres Anxaumont, Liniers, Bignoux), La Chapelle Moulière), l'autre partie du syndicat est alimentée par le captage de la Bertinière et dessert Pouillé, Tercé, Savigny l'Evescault

La commune est desservie en électricité par la Régie de Mignaloux Beauvoir.

**Le tri sélectif est en place** sur la commune. **Une déchetterie** est présente sur la commune et d'autres sont réparties sur tout le territoire de la Communauté de communes. La collecte des ordures ménagères est gérée par la Communauté de communes. Le ramassage a lieu 2 fois par semaine dans le bourg et 1 fois par semaine pour les écarts.



## VIII. LES LIAISONS

### VIII.A. LES ROUTES : UN RESEAU HIERARCHISE

La commune est **traversée par la N151** qui assure un accès direct et facile à Poitiers et Chauvigny, mais coupe la commune en deux. **Cette position stratégique** est à la fois **un atout et une source de nuisances**. Un projet de déviation est à l'étude.

La commune, surtout résidentielle est donc **traversée intensément par des flux générés par les actifs de ce secteur du bassin d'emploi de Poitiers**, qu'ils habitent sur la commune ou plus à l'Est et par le transit national

Elle est aussi traversée du Nord au Sud par la D1 qui relie Gençay à Lavoux et la D18 qui lie le bourg de Saint Julien à Tercé.

Les autres routes permettent de relier les différents hameaux, lieux dits ou fermes isolées au bourg ou à des axes plus importants.

La commune est aussi sillonnée par **des chemins de randonnée** qui permettent la découverte du territoire.

### VIII.B. DES TRANSPORTS COLLECTIFS ABSENTS

L'absence de transports collectifs confère à **la voiture particulière une suprématie sans conteste**.

Il existe une ligne de car Poitiers – Chateauroux qui effectue une liaison par jour.

### VIII.C. UNE COMMUNE CONCERNEE PAR LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIRIES IMPORTANTES

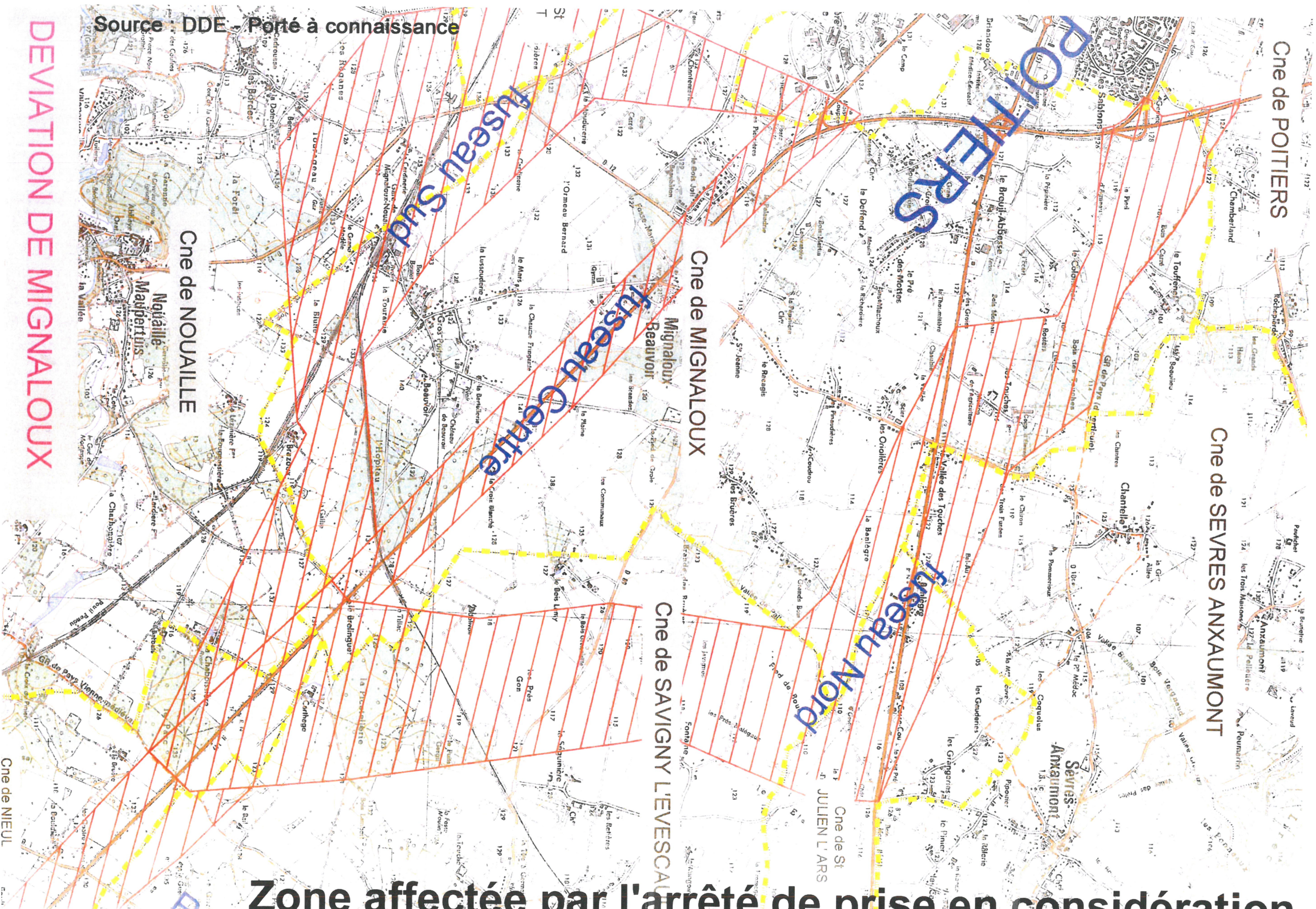
Application de l'article L111.1.4 du Code de l'Urbanisme (Loi Barnier) : La commune est traversée par la Nationale 151, classée depuis 1997 comme **route à grande circulation**. Ce classement entraîne une inconstructibilité de 75m de part et d'autre de la route en dehors des espaces agglomérés. Cette inconstructibilité peut être réduite « dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ». Il s'agit de protéger principalement les abords de la voie et les entrées de bourg de la commune.

**Le trafic actuel est de 9400 véhicules/jour**. Une centaine de convois exceptionnels par an l'empruntent également.

La commune est aussi concernée par l'arrêté qui classe la N151 en catégorie 3 (catégorie 2 en agglomération) **au niveau de la nuisance bruit**. Cet arrêté n'interdit pas les constructions, mais oblige à respecter des normes.

**Un projet de déviation du bourg de Saint Julien l'Ars concerne la RN151**. Son tracé est aujourd'hui indicatif (aucun emplacement réservé n'a été demandé à cet effet). L'accès à cette future voie se fera par deux ou trois giratoires présentant des enjeux d'aménagement et de développement. Le tronçon de voie qui sera déclassé concerne d'une part la traverse du bourg qui a fait l'objet de deux études de requalification (une étude DDE et une étude communale réalisée par Geneviève Sabelle) et d'autre part un tronçon en zone rurale qui a déjà fait l'objet d'un aménagement sous forme de plantations de haies (classées en EBC).

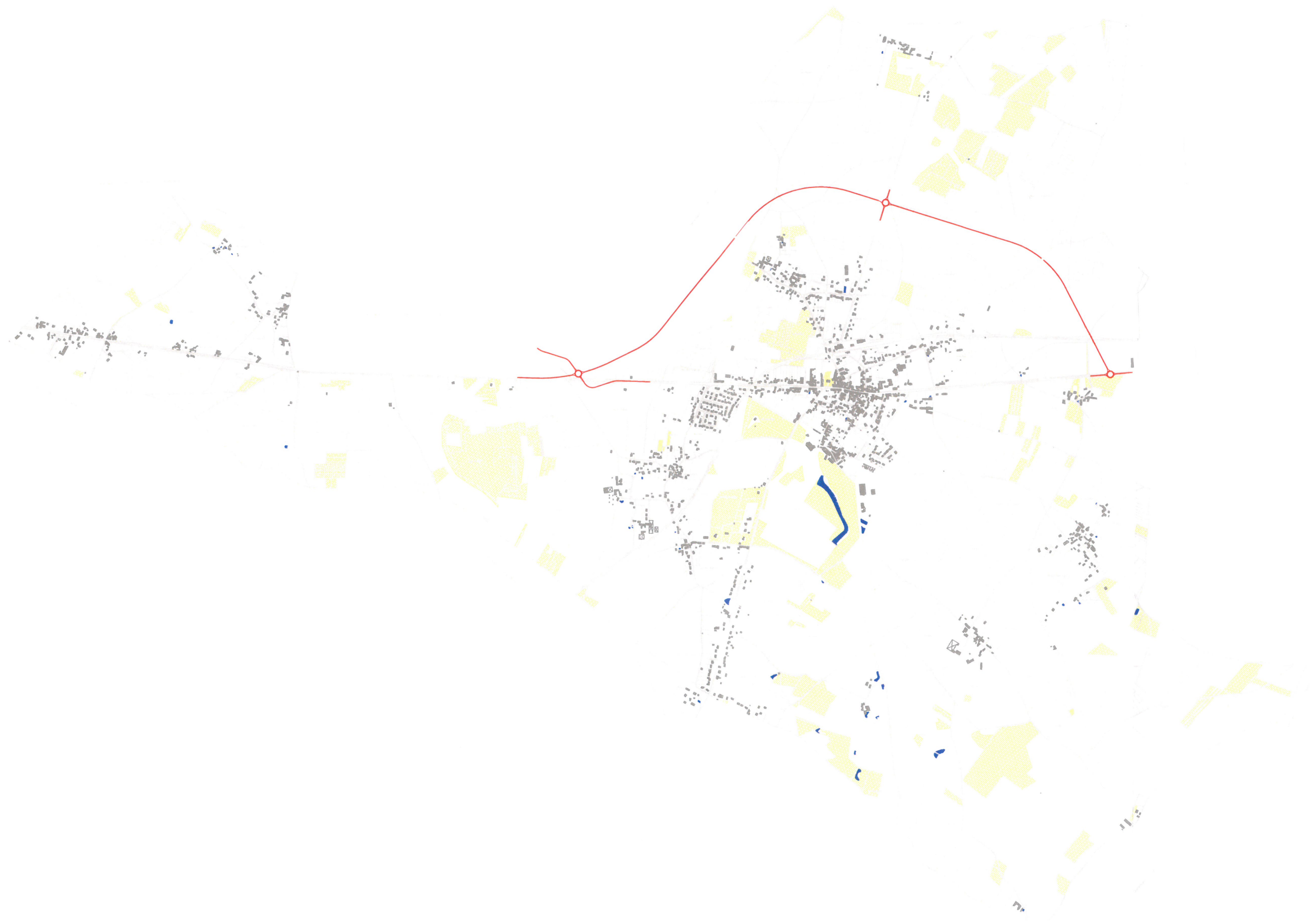




Source DDE - Porté à connaissance

Zone affectée par l'arrêté de prise en considération  
du projet de la déviation de la RN147 et RN151





**Projet de déviation de la N151 - Commune de Saint Julien l'Ars**  
échelle : 1/25000











La commune est également concernée par le fuseau d'études Nord de la déviation de Mignaloux Beauvoir.

Dans le contexte de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la CAP l'Etat a adressé à la collectivité un arrêté de prise en considération de mise à l'étude du projet de la déviation de la RN147 et RN151 sur le territoire des communes de Poitiers, Mignaloux Beauvoir, Saint Benoît, Sèvres Anxaumont, Saint Julien l'Ars, Savigny l'Evescault, Nouaillé Maupertuis et Nieuil l'Espoir.

Cet arrêté précise les communes concernées par les fuseaux d'études et localise les 3 fuseaux retenus. Il informe aussi que les effets de la décision de prise en considération cesse si la réalisation de la déviation n'est pas engagée dans les 10 ans à compter de son entrée en vigueur. A l'intérieur de ces fuseaux et à compter de la publication de l'arrêté, un sursis à statuer pourra être opposé aux demandes d'autorisation concernant les travaux, constructions ou installations.

Un sursis à statuer s'impose sur les espaces concernés par le fuseau d'études défini.

#### CARTE DES FUSEAUX D'ETUDES CONCERNANT LA DEVIATION DE LA N147

Source : Porté à connaissance

#### CARTE DU PROJET DE DEVIATION DE LA RN151

#### CARTE DES LIAISONS ET HAMEAUX

#### CARTE DES CHEMINS DE RANDONNEE

### **Enjeux :**

- La sécurité dans le bourg
- Les liaisons avec les pôles d'emploi
- Les transports en commun et le développement des modes de déplacements doux
- les liaisons entre les différentes entités communales et le bourg
- l'usage des chemins et leur aménagement
- l'association des itinéraires de promenade et des éléments de patrimoine communal
- le raccrochage des itinéraires aux communes limitrophes
- l'accessibilité des engins agricoles



# ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT – MILIEU PHYSIQUE

## I. L'OCCUPATION DES SOLS

La commune est occupée de façon diverse, ce qui d'un point de vue environnemental lui donne une grande variété.

La plus grande partie de la commune est concernée par des espaces « naturels », mais cependant façonnés par l'homme. A Saint Julien de vastes espaces sont destinés à la grande culture. Ces espaces et les modes de culture qui y sont pratiqués ont conduit comme partout ailleurs à la réduction de la biodiversité et à l'uniformisation des cultures. Aucune espèce menacée ou originale n'y réside, même si les espèces communes qui s'y trouvent ne sont pas sans intérêt.

Les espaces de bocage et de vergers se sont réduits au fil du temps, mais témoignent du travail des hommes. On n'y trouve pas d'espèces rares ou protégées, mais ils recèlent une diversité faunistique et floristique plus riche que les espaces de grandes cultures, et servent surtout d'abris et de source de nourriture.

Les espaces de prairie même s'ils sont moins travaillés que les espaces de grandes cultures ne sont pas forcément propices à la présence d'une faune et flore variées, les animaux d'élevage occupant l'espace, et les prairies étant refaites ou fauchées par les agriculteurs périodiquement.

La commune comprend des espaces boisés accueillant les espèces communes de nos régions et des haies qui si elles ne sont pas toutes remarquables d'un point de vue de leur taille ou des essences qu'elles comportent, jouent un rôle de brise vent et de protection de la faune.

Enfin des arbres isolés d'essence ou de taille importante sont essaimés sur la commune et contribuent à la qualité de l'environnement.

Le reste du territoire est occupé par les hommes et leur habitat, construit et artificialisé en grande partie. Ce paysage totalement humanisé est ponctué d'espaces verts très soignés, mais non sans intérêt environnemental du à la présence de parcs et jardins contenant des espèces remarquables par leur taille ou leur essence ou simplement par le sentiment de qualité de vie et d'aération qu'ils procurent.

CARTE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

## II. L'EAU

La commune de Saint Julien n'a pas de réseau hydrographique superficiel. Elle est cependant concernée par le périmètre de protection éloignée du captage du Bois des Douces.

CARTE DU PERIMETRE DE PROTECTION DU CAPTAGE DE BOIS DES DOUCES

### **III. LE PATRIMOINE NATUREL, ARCHEOLOGIQUE ET BATI**

#### **III.A. LE PATRIMOINE NATUREL**

Aucune Zone Naturelle d'Intérêt Floristique et Faunistique, ni Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux ne concerne la commune.

Aucune protection réglementaire (Arrêtés Préfectoraux de Protection de Biotope, Sites inscrits, Sites classés, réserve naturelle volontaire réserve naturelle, zone humide) ne s'applique sur la commune.

Saint Julien l'Ars n'est pas non plus touchée par la Directive « habitats » (PSIC) ni par la directive « oiseaux » (ZPS) dans le cadre du programme Natura 2000.

Cependant des arbres comme le Séquoia de la cour de l'école ont été inventoriés comme remarquable. La présence de châtaigniers a aussi été relevée.

#### **III.B. LES SECTEURS A RISQUES ARCHEOLOGIQUES**

Plusieurs sites sont recensés sur la commune de Saint Julien l'Ars.

- 1 : Une tuilerie du 2<sup>ème</sup> après JC au Paradis
- 2' : Une construction indéterminée à Chateauneuf
- 2'' : Une tuilerie du 19<sup>ème</sup> à Chateauneuf
- 3 : Un souterrain médiéval aménagé à la métairie de la Roche à Puygiron
- 4 : Une construction Gallo Romaine indéterminée à Puygiron

Sur le site du château :

- 5' : Une construction indéterminée datant du Haut Empire
- 5'' : Un cimetière Moyen Âgeux
- 5''' : Une église du Moyen Âge
- 5'''' : Un souterrain aménagé d'époque indéterminée
- 6 : Une construction indéterminée d'époque Gallo Romaine aux Guidonnières
- 7 : Une construction indéterminée d'époque Gallo Romaine à La Bouche
- 8 : Une villa Gallo Romaine à Beaulieu
- 9 : Un parcellaire Gallo Romain au Crusseau

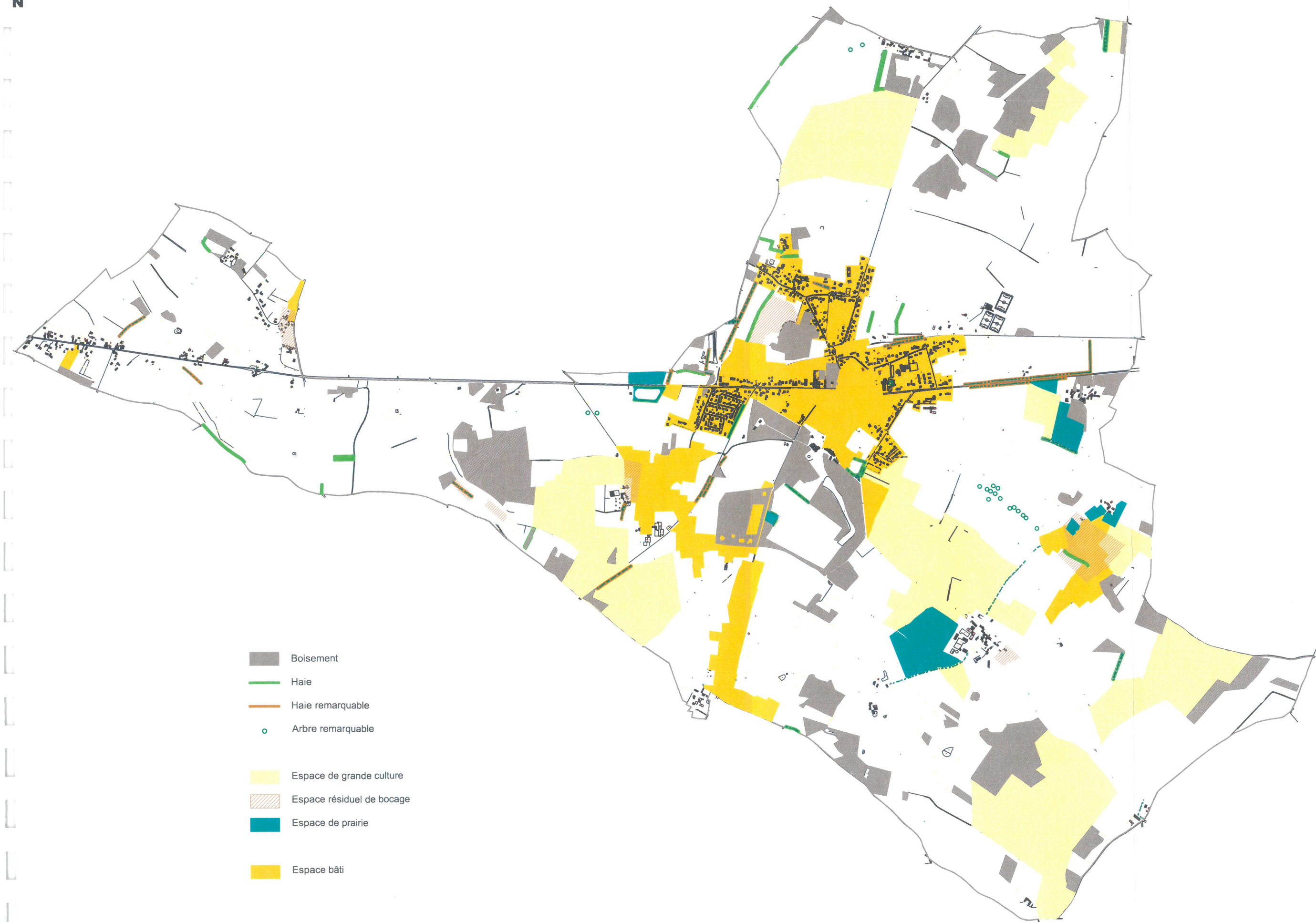
CARTE DE LOCALISATION DES SITES ARCHEOLOGIQUES

#### **III.C. LA PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES**

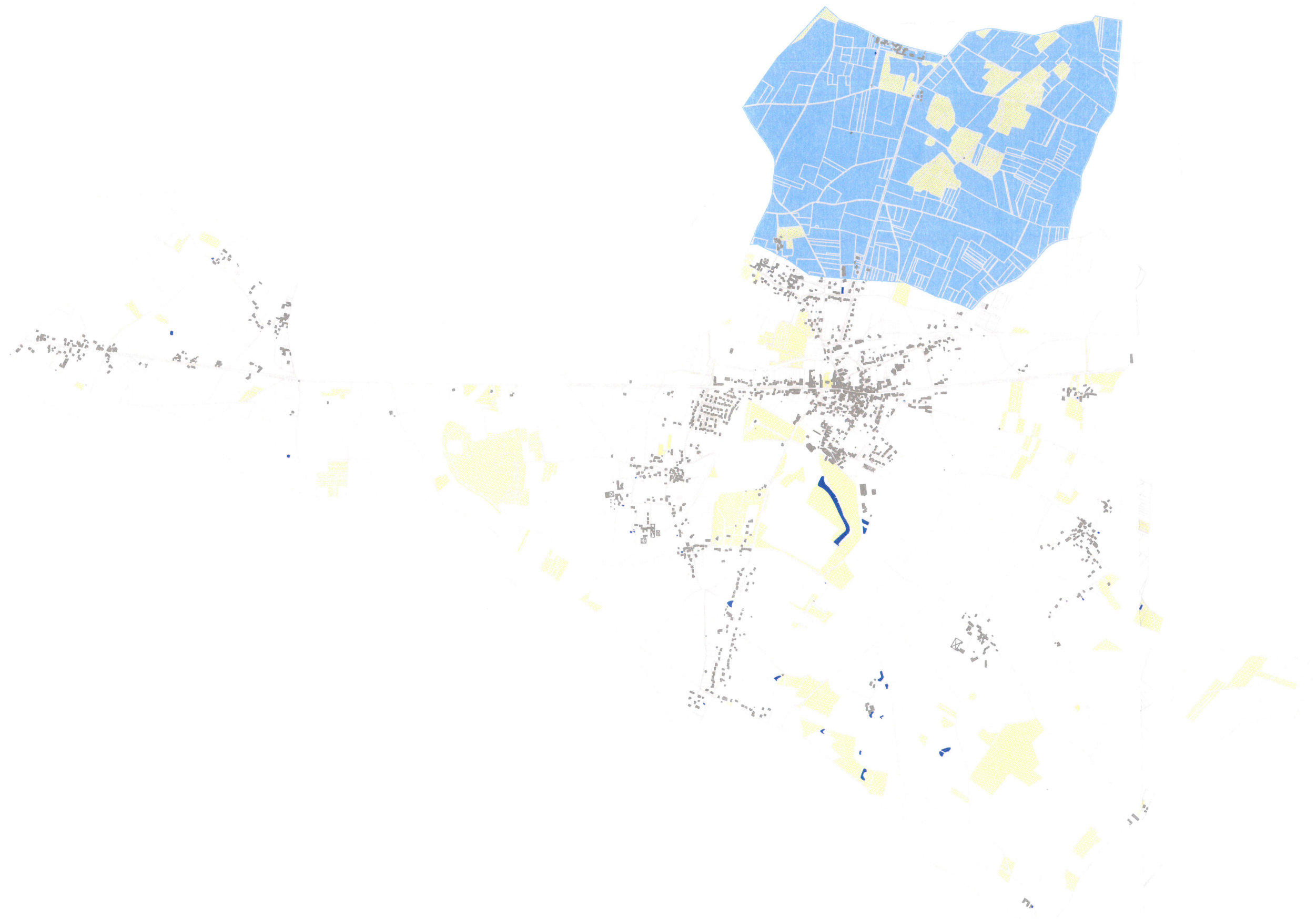
L'ancien donjon est inscrit à l'inventaire des monuments historiques. Des contraintes sont donc imposées dans un rayon de 500m du bâtiment.

CARTE DU PATRIMOINE BATI ET VEGETAL EN CENTRE BOURG





**Etat initial de l'environnement - Commune de Saint Julien l'Ars**  
échelle : 1/25000



**Périmètre de protection éloignée du captage de Bois des Douces  
Commune de Saint Julien l'Ars**

échelle : 1/25000









Séquoïa

- Arbre remarquable
- Puits
- Four à pains

## Patrimoine bâti et végétal en centre bourg - Commune de Saint Julien l'Ars

échelle : 1/5000



**Enjeu :**

- La protection des secteurs à risques archéologiques
- La prise en compte des servitudes pour la localisation et l'aménagement des secteurs de développement urbain futur.

## **IV. ANALYSE DES PAYSAGES**

### **IV.A. APPROCHE GLOBALE DU TERRITOIRE A L'ECHELLE REGIONALE, ET COMMUNALE**

#### **IV.A.1. Le contexte paysager**

Située à l'est de Poitiers, la commune de Saint-Julien l'Ars est installée sur les plateaux entre Clain et Vienne, rivières du Poitou.

Le Poitou se caractérise avant tout par ses plaines et plateaux vallonnés, ouverts ou boisés, toujours empreints d'une infinité de sensations. Le territoire autour de Saint-Julien l'Ars s'inscrit dans cette entité paysagère dans laquelle la variation du relief et la répartition des boisements et des cultures constituent les éléments les plus significatifs. L'eau ne se présente pas de façon directe au regard, mais tout en étant dissimulée, elle imprime sa marque dans le paysage communal.

#### **IV.A.2. La géologie à l'origine des relations entre l'homme et son milieu**

Le Poitou se glisse entre Bassin parisien et Bassin aquitain, entre Massif armoricain et Massif central, ce qui génère une diversité de sols. Toutefois, les plateaux situés entre le Clain et la Vienne, et qui caractérisent la région de Saint-Julien l'Ars, sont constitués essentiellement d'épaisses couches calcaires du jurassique. Le calcaire jurassique est le plus représentatif de la province poitevine. Ces formations (dépôts sédimentaires de l'ère secondaire) sont présentes à Saint-Julien l'Ars sous la forme de calcaire oolithique à grain fin appartenant à deux époques successives, le Bathonien et le Callovien. Elles affleurent au nord et à l'ouest de la commune. Ce sont ces calcaires jurassiques qui ont légué une architecture aux formes et aux couleurs typiques de l'habitat ancien de la commune. Ce sont également ces calcaires décomposés (terres de groie) qui sont à l'origine des champs à céréales.

Vers le début de l'ère quaternaire, un important épandage détritique a recouvert la plupart des formations en place. Ces dépôts alluviaux des plateaux sont constitués de sables argileux et de graviers de quartz. Ils sont présents sur toute la partie centrale et occidentale de la commune.

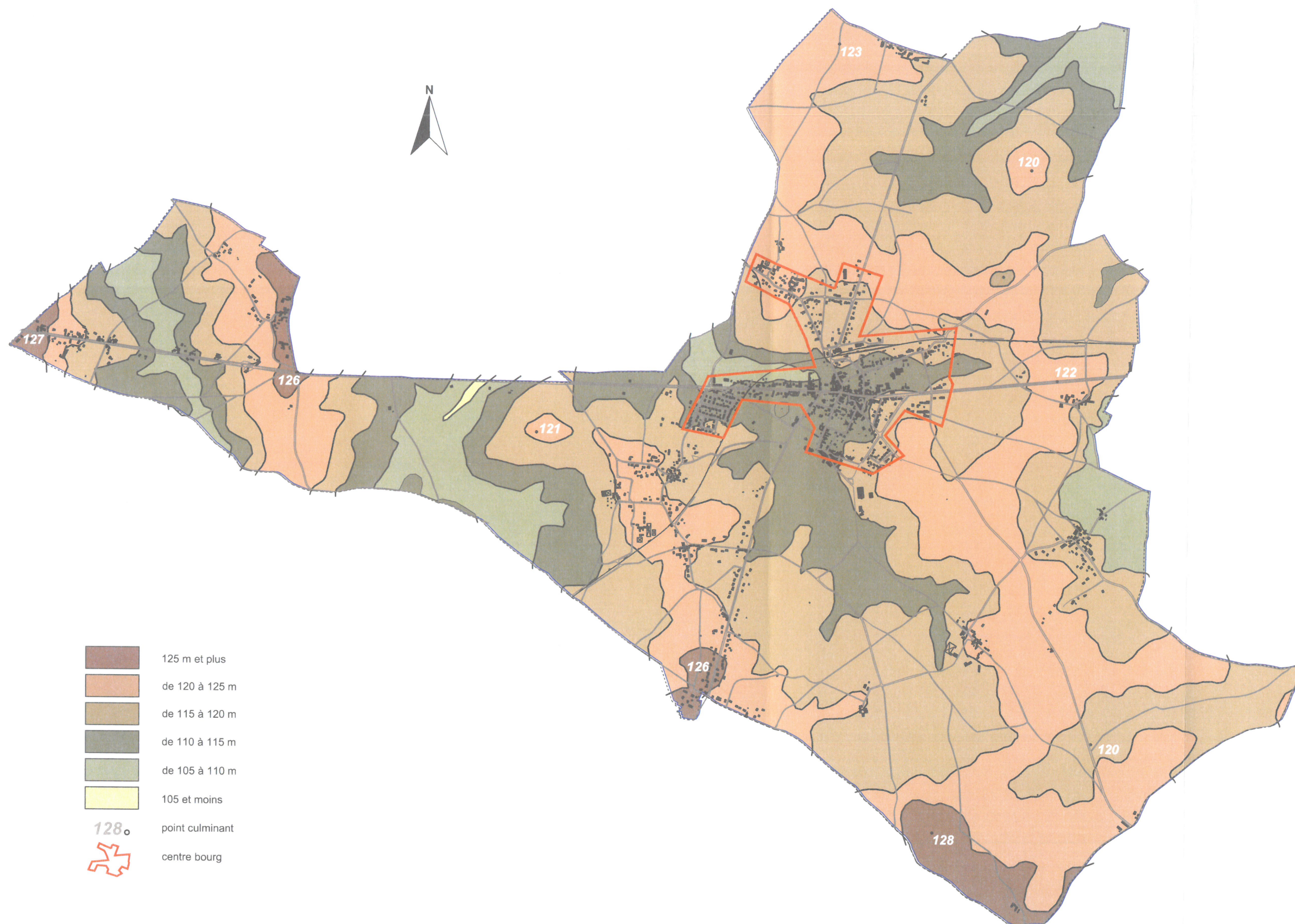
Au cours de l'ère quaternaire, l'altération des terrains tertiaires et quaternaires a donné naissance à des formations meubles, à savoir des colluvions siliceuses composées d'argiles à débris siliceux ou d'argiles sableuses à graviers de quartz. Ce sont ces placages argileux (terres de brandes) qui ont orienté l'occupation du sol vers l'élevage. Sur ce terrain géologique s'est également développé le bourg.

#### **IV.A.3. Le relief**

Le territoire communal se caractérise par un relief doucement ondulé. Entre l'altitude la plus élevée de la commune (128 mètres N.G.F. relevée au lieu-dit « Les Grands Ajoncs ») et la plus basse (105 mètres au nord de « Bois Granger »), la variation altimétrique est de 23 mètres. Les douces ondulations du plateau communal, combinées à l'alternance des bosquets boisés et des champs, la présence diffuse des hameaux et la centralité du bourg font et défont une perspective toujours changeante.

#### CARTE SIMPLIFIEE DU RELIEF





Carte simplifiée du relief - Commune de Saint Julien l'Ars



## **IV.B. SAINT-JULIEN L'ARS : UN TERRITOIRE, DES PAYSAGES SINGULIERS**

### **IV.B.1. Un paysage rural caractérisé par une juxtaposition de boqueteaux et de champs**

Près des trois quarts de la surface agricole s'identifient par un paysage singulier qui ne relève ni de l'openfield ni du bocage, mais qui procure une infinité de sensations. On pourrait y voir un modèle de campagne idéale sans cesse renouvelé, du fait des variations douces du relief, de la répartition des boisements (bosquets, alignements,...) et des cultures. Les boqueteaux<sup>5</sup> qui, par leur composition en massifs juxtaposés se détachent visuellement des champs, viennent rythmer ces espaces aux multiples facettes et induisent des effets de perspectives diverses. Les champs animent le paysage au fil des saisons par les couleurs des cultures. Entre terres labourées en hiver et champs de maïs en été, les perceptions visuelles ne sont pas les mêmes, les ambiances divergent. Saint-Julien l'Ars dispose d'un paysage agricole qui s'est adapté aux techniques agricoles modernes sans pour autant perdre toute son identité paysagère.

Les secteurs les plus significatifs sont :

- « Coudavid », « Bois de Coudavid » et « Les Guidonnières »
- « La Pelletière » et « Boisdegond »
- entre « Châteauneuf » - « Les Brandes » et « La Lande »
- « Bois Granger »
- « Les Gauderies »



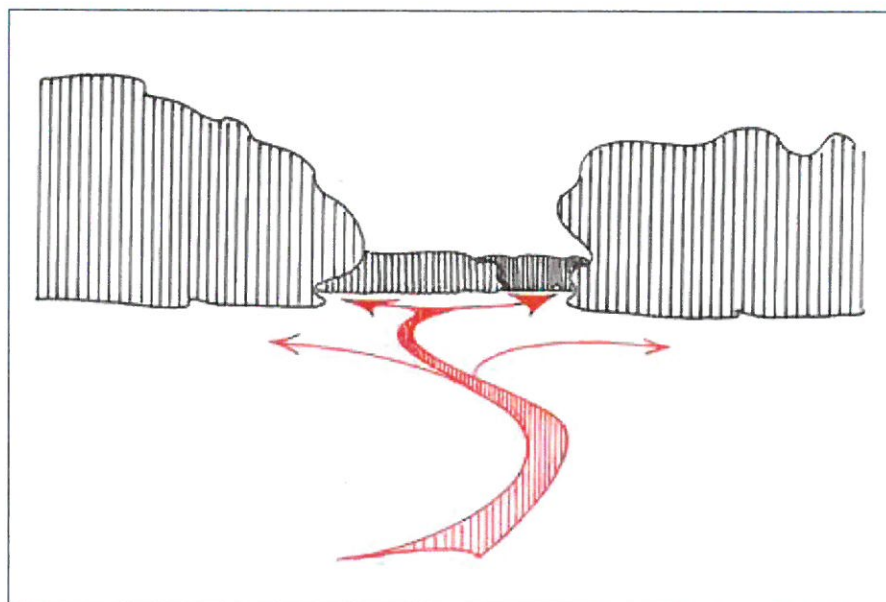
Le plateau est fortement marqué par les cultures. C'est la présence des domaines avec leurs parcs arborés et les multiples boqueteaux préservés qui rythment désormais le paysage agricole (vue vers « La Pelletière » à partir de « Boisdegond »)

<sup>5</sup> Boqueteau = petit bois, bouquet d'arbres





De la manière dont s'inscrivent les boqueteaux dans le paysage rural dépend en grande partie l'originalité de la perception visuelle et l'ambiance paysagère qui en découle (*autour du Bois de Coudavid*)



#### IV.B.2. Un paysage d'openfield

Près d'un quart de la surface agricole s'identifie par un paysage d'openfield. L'openfield (littéralement « champ ouvert » en anglais) est un type d'organisation du territoire qui se caractérise par des parcelles de culture de très grandes dimensions et l'absence de haies et d'arbres en limite des parcelles. L'ouverture de ce paysage a été parachevée par la suppression de toute végétation naturelle et de la plupart des chemins.

Les secteurs les plus significatifs de ce type de paysage sont :

- « Les Guillochelles »
- « Plaine de Coudavid »



Les cultures industrielles occupent les vastes étendues où le moindre objet qui ponctue ces espaces fragilise le secteur (vue vers l'usine SONDEFOR à partir de la R.D. 18)

#### IV.B.3. Des vestiges de bocage

Sur le territoire communal subsistent quelques micro-paysages que l'on puisse encore qualifier de « bocage ». Des haies vives aux essences locales accompagnent une prairie de pacage ou affirment une limite parcellaire. Sans pouvoir parler de maillage, ou de système bocager cohérent (haie + talus + fossé + chemin), ces quelques haies conservées structurent et valorisent néanmoins certains secteurs. Elles témoignent d'un vécu paysager, mais ne représentent plus l'identité de la commune.

Le risque est grand de voir ces derniers micro-paysages de bocage disparaître sous l'influence de l'agriculture intensive (comme à La Lande) ou de l'extension urbaine. Il est probable qu'une mutation profonde de ces lieux s'opère à court terme tant l'évolution est rapide : abandon de l'élevage, pression urbaine, drainage des milieux humides.

Quelques haies bocagères subsistent dans les secteurs :

- « Boisdegond »
- « Le Château »
- « Châteauneuf »
- « Jeune Aaille »
- « Les Grangeries » et « Bois Granger »





Les haies bocagères cloisonnent l'espace et génèrent des micro-paysages d'une grande qualité paysagère (à la sortie du hameau « Châteauneuf », en direction de « La Vignasserie »).



La haie bocagère joue un rôle important pour l'équilibre écologique du milieu. Judicieusement implantée, elle relie les boqueteaux et délimite les secteurs (entre R.N. 151 et Bois Sené).

## IV.C. UN PATRIMOINE VEGETAL STRUCTURANT

### IV.C.1. Les boqueteaux

Ce sont les éléments paysagers les plus significatifs de la commune. Leur attrait paysager est indéniable. Ils contribuent fortement à la qualité paysagère du territoire.

Sans la présence de ces nombreux petits bois, le paysage agricole aurait perdu son charme.

La végétation alterne entre le chêne pédonculé (dominant) et d'autres essences tels que le charme, l'érable, le tilleul, le châtaignier, le noisetier,... et le pin ! C'est ce mélange d'essences feuillues et de conifères qui génère des boisements mixtes de grande qualité paysagère.

Le morcellement parcellaire de ces boqueteaux (des surfaces réduites par rapport aux surfaces agricoles cultivées) induit une quantité importante de lisières, où l'on rencontre une véritable richesse écologique, faunistique et floristique.



Le petit bois de pins, souligné par un liseré de feuillus qui accompagne la voie ferrée, constitue à lui seul un beau repère visuel à l'entrée « est » du bourg (vue à partir de la R.N. 151).



Chaque boqueteau se présente différemment dans le paysage local, compte tenu des variations dans la volumétrie, la composition, la localisation ((vue à partir de la R.N. 151, entrée « ouest »).



## IV.C.2. Les alignements

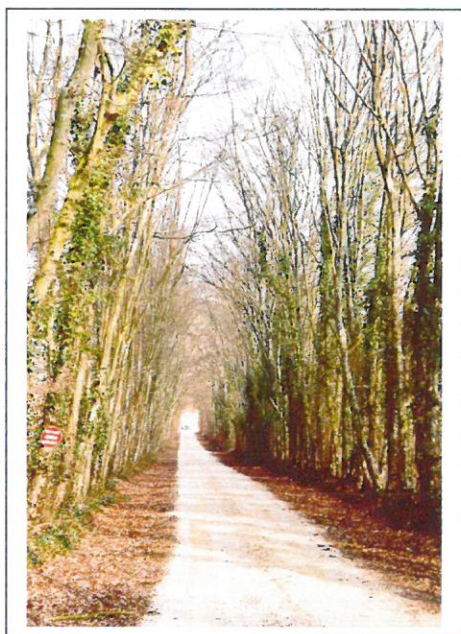
Quelques alignements intéressants structurent le territoire et apportent un attrait complémentaire au paysage. Leur fonction est clairement définie (mise en exergue d'une entrée de château, accompagnement d'un chemin, écran végétal,...).

L'aspect linéaire des plantations est ici en opposition aux boqueteaux évoqués ci-dessus.

Les alignements les plus significatifs sont :

- une charmille (une voûte végétale à partir de charmes) qui annonce l'entrée au Domaine situé à « Jeune Aville » ;
- trois rangs de platanes qui traversent le parc du « Château » et se dirigent vers la grande demeure ;
- un boisement linéaire de chênes dominants, situé perpendiculairement à la R.N. 151, à l'entrée est de la commune ;
- les cèdres bleus de très belle venue qui identifient le Rue des Cèdres à l'approche du « Château » ;
- les tilleuls qui accompagnent une séquence de la R.N. 151, à l'entrée est de la commune.

Trois types d'alignement... trois ambiances paysagères différentes :



Lieu-dit « Jeune Aville »



Entre voie ferrée et R.N. 151



R.N. 151

## IV.C.3. Les arbres remarquables

### ✱ Les châtaigniers isolés



Trésor végétal de Saint-Julien l'Ars, le châtaignier centenaire suscite l'intérêt ! Les vastes étendues cultivées sont ponctuées par-ci par-là de vieux arbres dont la silhouette attire le regard. Ce sont les principaux points de repère du paysage ouvert de la commune. La valeur paysagère de ces châtaigniers isolés est notoire.

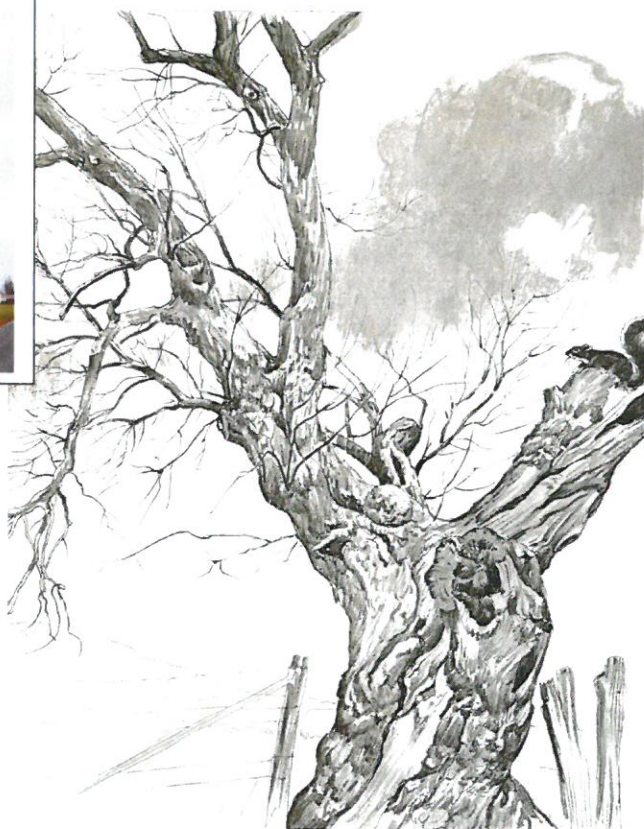
La valeur patrimoniale de ces arbres, pour la plupart centenaires, est tout aussi incontestable. Jadis, le châtaignier (*Castanea sativa*) appelé également « l'arbre d'abondance », faisait partie intégrante de la végétation naturelle. Il a servi à l'alimentation, au bois de charpente, de clôture et de bordage, à la vannerie, au tanin... Par leur âge, les châtaigniers de Saint-Julien l'Ars font l'objet d'une relation affective forte avec les habitants de la commune.



« Eux les arbres, debouts, garderont sous les vents l'obscur secret du rêve où sont nés les vivants » *Léon Dierx*



Un arbre remarquable, tel que ce châtaignier, est un arbre qui émeut. Il arrive que face aux éléments, l'arbre remarquable perde son dernier combat, ce qui nous rappelle la fragilité de l'émerveillement. Il nous renvoie aussi à une sagesse oubliée avec laquelle les habitants de Saint-Julien devraient renouer un jour : planter aujourd'hui pour en faire profiter d'autres demain. L'arbre remarquable n'existera qu'à cette condition.





Les secteurs où la présence du châtaignier est la plus significative sont :

- « Boisdegond »
- entre « Bois Granger » et « Bois Sené »
- « Plaine de Coudavid »

### ✱ Les grands arbres de parc

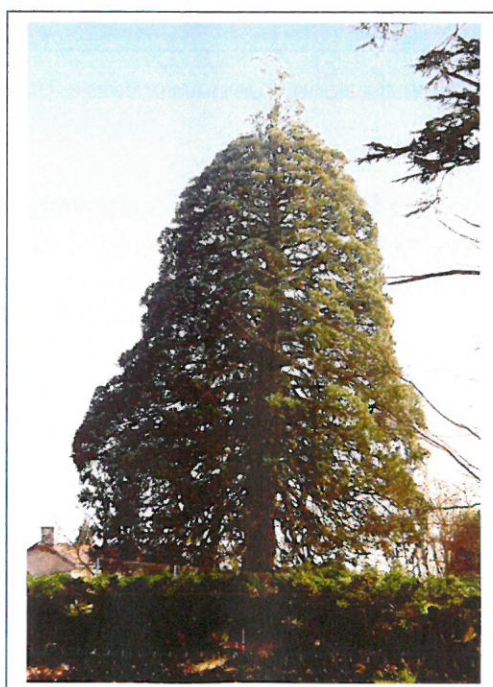
Se détachant du bâti, dominant les toitures, agrémentant les parcs et jardins, de très nombreux sujets remarquables sont recensés dans la commune. Certains appartiennent au paysage agricole précédemment cité, d'autres marquent l'emplacement d'un domaine important, enfin quelques-uns signalent un carrefour, ou une rue. Le regard que l'on porte sur le paysage communal est régulièrement attiré par la présence proche ou lointaine d'un végétal de belle envergure, et ce sur l'ensemble du territoire.

Ainsi on note :

- un séquoia géant (*Sequoiadendron giganteum*), présentant une légère descente de cime, qui permet de repérer un magnifique Domaine situé au lieu-dit « Jeune Availle » ;
- des chênes, pins, cèdres qui identifient le Domaine de Coudavid ;
- les épicéas et les pins qui identifient le Domaine de « La Pelletière ». Signalons qu'un séquoia sur ce site aura bientôt un développement intéressant pour être repéré comme arbre remarquable ;
- cinq cèdres bleus (*Cedrus atlantica* 'Glauc'), positionnés sur une parcelle privée, mais qui localisent en centre-bourg l'intersection R.N. 151 et la Rue de Paradis ;
- un chêne vert (*Quercus ilex*) à Boisdegond, qui agrmente une parcelle privée le long de la Route de Pouillé ;
- les cèdres, les chênes et le séquoia qui identifient fortement en centre-bourg l'îlot de séparation entre la Rue des Cèdres, la Rue du Château et la Rue de la Grange ;
- le site exceptionnel par son ampleur et sa végétation remarquable appelé « Le Château » : un platane majestueux agrmente la terrasse, tandis que des cèdres, des séquoias, des chênes, des charmes, des pins sylvestre, des épicéas et d'autres arbres à grand développement composent le parc ;
- les platanes situés en face de l'ancienne gare ;
- le séquoia implanté dans la cour d'école ;
- les épicéas, cèdres, platanes et le séquoia qui composent l'ossature du parc privé situé en face de la Mairie, et qui permettent de repérer de loin le noyau ancien urbain ;
- le magnolia, mais également quelques tilleuls qui encadrent la belle demeure occupée par la Communauté de Communes « Vienne et Moulière » ;
- les cèdres et les bouleaux qui annoncent une grande propriété au lieu-dit « Les Gauderies ».



De nombreux arbres dits « de parc » identifient les zones urbanisées et les grands domaines ruraux.





#### IV.C.4. Les cultures passées : vigne, verger

Au détour d'un chemin, à proximité d'un hameau, ou encore adossées à la lisière d'un boqueteau, subsistent quelques parcelles de vigne, vestiges d'une des facettes de l'ancien paysage agricole de la commune. En 1964, on dénombrait à Saint-Julien l'Ars plus de 110 hectares de vignes, produisant du vin de consommation courante. Actuellement, cette vigne est peu entretenue, voire abandonnée. Elle est souvent accompagnée d'un ou plusieurs fruitiers (noyer, pommier,...). De même, la commune recense quelques petits vergers (à l'angle de la Rue du Parc et de l'Allée des Roses entre autres). Leur présence n'imprègne que peu la physionomie paysagère de la commune.



Un peu de vigne, quelques fruitiers... (Bois de Coudavia)

#### IV.C.5. La toponymie liée au végétal

« La Lande », « Les Grands Ajoncs », « Les Brandes » désignent des lieux où les terres sont pauvres (terres de brandes). Ces sont des sols « froids » ou « lourds », c'est-à-dire trop secs en été et trop humides en hiver. Il y pousse surtout des ajoncs, des genêts, des bruyères et la dénomination des lieux est associée à ce type de paysage très ancien.

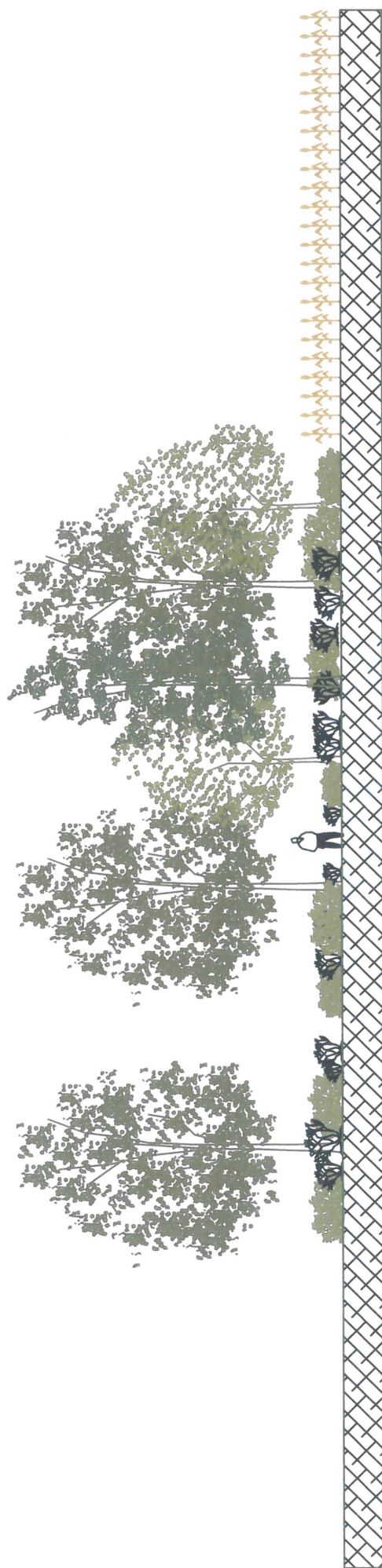
« Les Trois Bois », « Les Trois Sapins », « Boisdegond »,... confirment la présence notoire des boisements sur la commune.

Plus « récemment » l'identification des chemins fait référence à un repère végétal du paysage : « rue des Châtaigniers », « chemin du Chêne Vert », « chemin du Bois des Charmilles », « rue des Cèdres », « chemin des Grands Genêts », « chemin des Ormeaux », « rue des Platanes », « chemin des vignes », « chemin du Bois Douce »,...

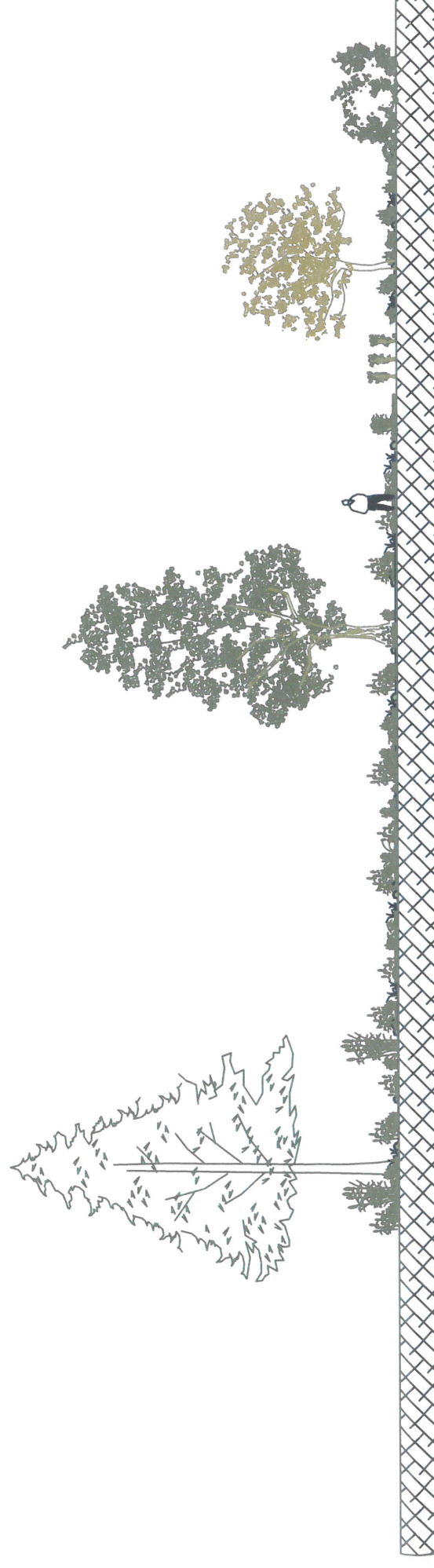
TYPOLOGIE PAYSAGÈRE DE LA COMMUNE  
CARTE DES COMPOSANTES PAYSAGÈRES



# TYPOLOGIES PAYSAGERES DE LA COMMUNE

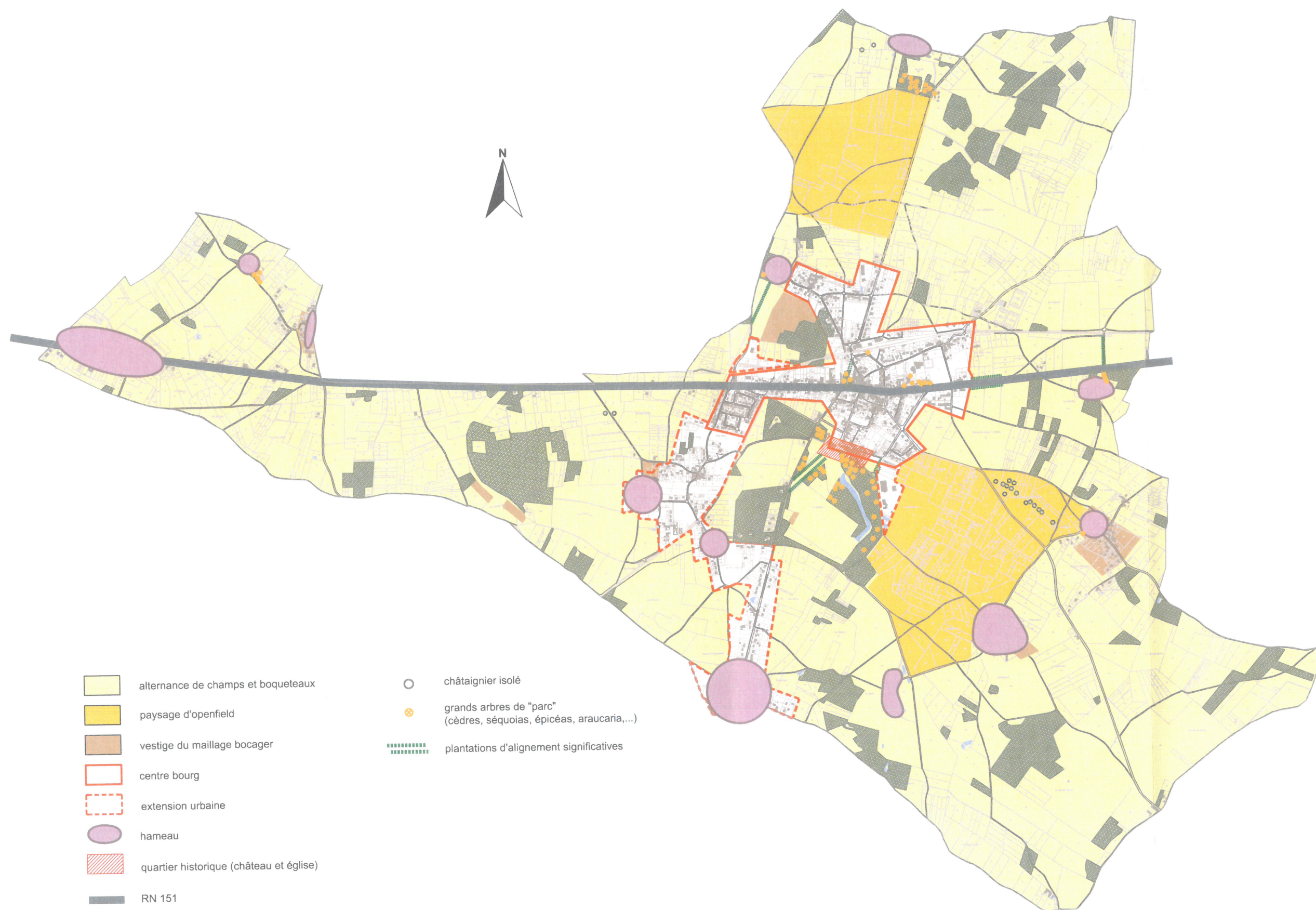


Élément paysager	Boisements mixtes (boqueteaux)	Boisements de feuillus	Cultures céréalières intensives
Essences dominantes	Chêne pédonculé, Pin	Chêne pédonculé, Charme, Châtaignier	
Structure paysagère	Paysage rural avec juxtaposition de boqueteaux et de champs		
Evolution paysagère	Diminution sous pressions urbaine et agricole		Openfield



Élément paysager	Parc	Arbre isolé	Vigne, verger, prairie, friche, bocage
Essences dominantes	Séquoia, Epicea, Tilleul	Châtaignier, Séquoia, Cèdre bleu	Aubépine, Noisetier, Chèvrefeuille
Structure paysagère	Repères dans le paysage		
Evolution paysagère	Maintien, mais régénération souhaitable	Disparition (s'il n'y a pas de renouvellement)	Vestige d'un ancien paysage rural
			Disparition





Carte des composantes paysagères - Commune de Saint Julien l'Ars

échelle : 1/25000



## IV.D. UNE IDENTITE PAYSAGERE PAR ENTITE URBAINE

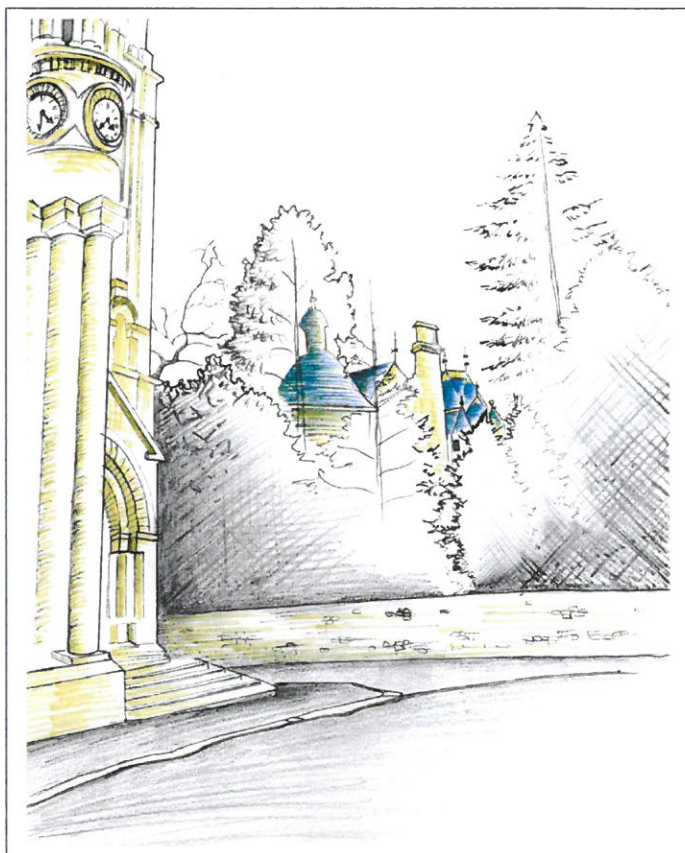
### IV.D.1. Le bourg

Le bourg est l'élément urbain de référence de la commune de Saint-Julien l'Ars. Tous les critères qui le caractérisent, impriment sa marque dans le paysage communal.

#### ✱ Le quartier historique

Il y a d'abord « **Le Château** », situé sur l'emplacement d'un site gallo-romain contrôlant le carrefour de deux voies : le château est l'élément majeur du patrimoine communal. Il est pendant presque toute son histoire la propriété de l'Abbaye de la Trinité, qui le donnait en fief à des seigneurs. L'architecture du château a considérablement été transformée au cours des âges, et principalement au XIXe siècle avec la famille Robert de Beauchamp. Seul le donjon est inscrit à l'Inventaire des Monuments Historiques.

Le parc « à l'anglaise », tel qu'il entoure actuellement le bâti, est une œuvre du XIXe siècle, probablement une transformation parallèle à celle du château, entreprise par la famille de Beauchamp. Ce parc est composé de nombreux arbres de belle venue, de massifs arbustifs et de pelouses soigneusement entretenues. Un alignement de jeunes platanes attire le regard vers le château, lorsque l'on emprunte la Route de Nieul l'Espoir en direction du centre bourg.



La valeur paysagère des lieux est notoire : des terres agricoles et des pâturages, une futaie, un mur d'enceinte et des arbres majestueux, un ancien lieu de culte ou un hôtel de charme, il est difficile de comprendre la vocation du lieu lorsque l'on distingue qu'une petite partie du château – le mystère demeure.

Il y a ensuite **l'église**, située à proximité du château et dont le lien patrimonial est évident (le portail d'entrée du domaine du château se situe à quelques pas de l'entrée du parvis de l'église). Elle a été construite à la fin du XIXe siècle sur un site beaucoup plus ancien, à l'origine du nom de la commune.



**L'ancien cimetière** qui jouxte l'église complète le secteur historique de la commune : son mur d'enceinte en moellons, ses cyprès, son monumental mausolée (où reposent le comte François de Beauchamp et ses trois fils) participent à cette page d'histoire de la commune. Il émane du quartier historique une sérénité accrue. Les noms des petites rues sont évocateurs : rue du Château, rue de l'Eglise, allée des Roses, rue des Cèdres. Cette dernière possède une identité paysagère très forte : un alignement bilatéral de cèdres bleus « se dirige » symboliquement vers la futaie du château.

Dans l'axe de la rue du Château (et à l'intérieur du périmètre de protection des abords des monuments historiques) se dressent les bâtiments industriels de « SONDEFOR », une entreprise de sondage, forage et fondations spéciales ! Il existe une adéquation visuelle entre le quartier historique du bourg et cette activité économique, qui s'explique par :

- L'architecture des bâtiments (une architecture et une volumétrie de type industriel),
- Le mode d'occupation de l'espace (surfaces bâties, aires de stockage, accès et stationnement),
- La vocation de l'espace (activité industrielle qui génère des flux humains et une circulation en poids lourds intenses),
- La qualité paysagère des lieux (dévalorisation de la perception visuelle, absence d'espaces de transition, plantations réduites).

### ✱ Le centre bourg le long de la R.N. 151

La Commune se situe à mi-chemin entre Poitiers et Chauvigny ; la Route Nationale 151 qui relie ces pôles urbains, traverse le centre bourg de Saint-Julien l'Ars. Le bâti ancien souligne le tracé de ce grand axe routier, procurant ainsi des linéaires de façades caractéristiques du « village-rue ». La hauteur dominante du bâti est de l'ordre d'un niveau sur rez-de-chaussée (R+1). Datant essentiellement du XIX<sup>e</sup> siècle et du début du XX<sup>e</sup> siècle, l'habitat ancien du bourg respecte la spécificité architecturale de la région : murs enduits, chaînages et encadrement de baies en pierres calcaire taillées.

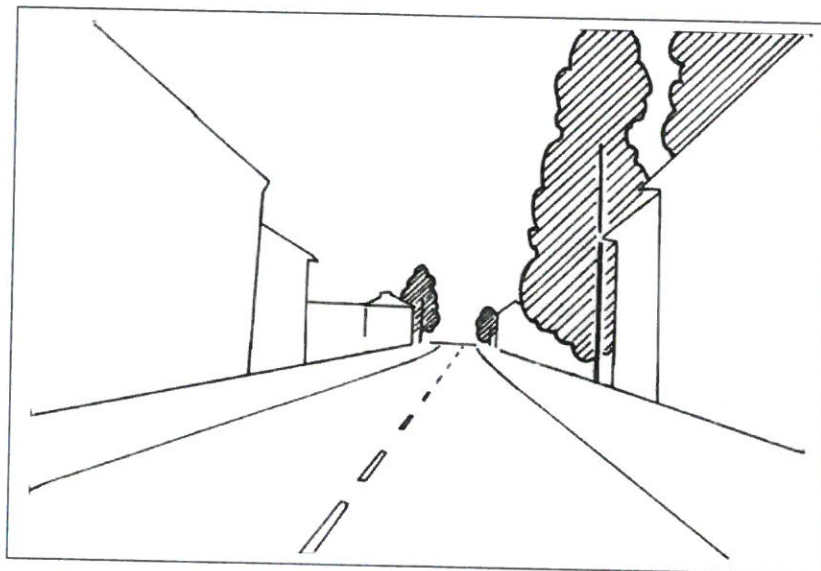
Malgré un mode répétitif d'implantation du bâti, et des techniques homogènes de construction, de grandes demeures bourgeoises se distinguent témoignant d'une certaine richesse architecturale.





La qualité du centre bourg le long de la Route Nationale réside également dans le rapport qu'entretient l'espace bâti et les espaces libres occupés par les jardins situés en façade de rue :

- au centre, l'implantation de l'habitat s'est faite en limite de voie, d'où un aspect exclusivement minéral ;
- plus on s'éloigne du centre, plus l'implantation est distante, laissant une place prépondérante au végétal. L'intérêt est aussi contenu dans la diversité des types d'espaces plantés présents en façade de rue, permettant d'appréhender une certaine typologie : parc arboré en façade des demeures bourgeoises, jardins plantés devant les pavillons. Chaque espace planté est en parfait accord avec le type de bâti ou d'architecture dont il dépend... seule une exception de taille : la présence, une fois de plus, des arbres remarquables qui identifient la commune (cèdre bleu, séquoia, pin,...).



Un « front » urbain d'où émergent quelques arbres remarquables

### \* Le bourg et ses extensions récentes

La particularité du tissu urbain réside en une densité toute relative du bâti, laissant apparaître de nombreux espaces libres : friches, prairies, champs ou potagers. Ce sont des parcelles du « paysage rural » qui génèrent une morphologie « aérée » du bourg et qui contribuent au cadre de vie verdoyant.

Les espaces publics ne sont pas clairement définis. Il n'existe pas de place centrale plantée où les habitants se réunissent pour les manifestations locales (marché, fêtes, concours de pétanque,...). Il n'existe pas non plus de parvis suffisamment dégagé devant l'église pour constituer une place publique.

Il y a les abords aménagés devant la mairie, mais qui ont une fonction essentiellement esthétique. A proximité du Foyer pour Jeunes et de l'Ecole de Musique, se situe un espace engazonné sur l'itinéraire de découverte « *Sur les pas de Jules* » qui fait office d'espace vert public. Les abords de la Salle polyvalente et de la Salle omnisports peuvent également être considérés comme des îlots de verdure. Toutefois, ces quelques espaces publics ne sont pas représentatifs des noyaux urbains anciens.

Les constructions nouvelles (de type pavillon résidentiel contemporain) s'immiscent dans ce contexte paysager sensible. Force est de constater que le bourg s'expose aux mutations.





Le noyau ancien : petites rues avec un front bâti, parcellaire imbriqué, jardins et cours à l'arrière



Un paysage pavillonnaire classique s'installe au détriment de l'identité du bourg : parcellaire géométrique, construction au centre de la parcelle, jardin tout autour



Un tissu bâti partiellement éclaté génère des espaces ruraux de grande qualité au centre même du bourg.



En tirant profit des spécificités patrimoniales locales (murettes en moellons, sentier engazonné, diversité végétale), le bourg dévoile des micro-paysages très attrayants.

## IV.D.2. Les hameaux

### ✱ Boisdegond

Le hameau s'inscrit à l'interface entre deux types de paysage : le paysage rural identitaire de Saint-Julien l'Ars, composé par l'alternance de champs et de boqueteaux, et le paysage d'openfield. Ce hameau a la particularité d'être identifiable par les châtaigniers qui se dressent dans les champs alentours.

Un bâti ancien regroupé, des extensions urbaines de type pavillonnaire le long du réseau viaire, et le hameau « Boisdegond » s'est transformé petit à petit en un secteur bâti en forme de « U » autour d'un grand champ dénommé « Clos de Boisdegond ». Ce hameau a perdu une grande part de sa valeur paysagère, car l'évolution récente s'est faite au détriment de l'harmonie, de l'intégration et du savoir-faire local (l'exemple du bâtiment et de ses abords des Services Techniques de l'Équipement en témoigne).





Le hameau ancien : une harmonie dans la composition traditionnelle



Le paysage ouvert des grands champs rend encore plus visible un mitage pavillonnaire qui aurait pu se faire plus discret derrière un maillage bocager. Les essences végétales qui accompagnent les nouvelles constructions (haies de thuyas, de cyprès,...) relèvent d'un modèle de jardin urbain très horticole. Elles accentuent le tracé du parcellaire sans pouvoir s'intégrer dans le paysage environnant.



### ✱ Châteauneuf

Ce hameau a su préserver son identité rurale, malgré quelques constructions pavillonnaires récentes. Son appartenance au milieu agricole est très marquée par la présence du GAEC : siège d'exploitation, stabulations, gros hangars agricoles,... le tout plaqué dans le paysage ouvert des grands champs de culture.



Selon leur qualité architecturale et le traitement des abords (ou l'absence de traitement !), l'impact des bâtiments et hangars agricoles dans ce paysage ouvert est plus ou moins heureux.

### ✱ La Lande

Un chemin rural file à travers champs en direction de quelques maisons isolées, dont une grande ferme. Du vaste plateau cultivé n'émergent que quelques toits et les houppiers des arbres d'ornement.

### ✱ Les Communaux

Le paysage perçu depuis la Route de Nieul l'Espoir est à prendre en compte comme une éventuelle entrée de bourg. En venant du sud, la R.D. 1 s'inscrit dans un couloir de communication (zone 70 km/h !) reflétant une image hétéroclite :

- un secteur anciennement construit avec une certaine densité du bâti (en partie en cours de rénovation) ;
- un habitat linéaire récent, de type pavillonnaire résidentiel.

L'espace public n'a pas été aménagé dans une logique linéaire d'entrée de ville. L'habitat linéaire qui s'est développé entre le hameau ancien et le lieu-dit « Le Bois du Moulin » ne crée aucun repère et les fenêtres latérales sur le paysage agricole ont disparu (absence de relations habitat – milieu rural).

### ✳ Le Bois du Moulin

Le hameau s'inscrit à l'interface entre le paysage rural et le paysage urbain résidentiel de grand standing. La partie ancienne du hameau est de taille réduite et ramassée sur lui-même. Une partie pavillonnaire classique s'est développée le long du Chemin des Bornais. Toutefois, la trame la plus significative des lieux s'est tissée le long de la Rue du Bois du Moulin et de la Route de Nieul l'Espoir, où des villas luxueuses côtoient et s'insèrent dans le Bois du Moulin. La notoriété du quartier fait concurrence à la présence patrimoniale du hameau.

### ✳ Puygiron

Ce petit hameau connaît une occupation humaine dès la préhistoire. « L'aïeul » des hameaux de la commune n'est pas pour autant mis en exergue par des aménagements particuliers.

Comme la majorité des hameaux, le noyau ancien « se perd » dans un paysage banalisé par les constructions pavillonnaires classiques. Quelques rénovations bien réussies, mais également des hangars agricoles en tôle côtoient ce secteur en mutation.



La présence d'une simple haie de noisetiers (Impasse des Noisetiers, entre « Puygiron » et « Bois Sené ») permet d'absorber visuellement un nouveau quartier résidentiel ;

A l'inverse, murs enduits et remblais accentuent l'effet « urbain » du secteur.

### ✳ Les Grangeries

Les Grangeries se situent sur deux communes limitrophes, mais le hameau ancien fait partie intégrante de Saint-Julien l'Ars. L'âme agricole du hameau a presque disparu (une seule exploitation subsiste) et le secteur est devenu résidentiel. La proximité de la R.N. 151 et de l'agglomération de Poitiers sont à l'origine de la requalification du secteur. Cette transformation est visible par des signes particuliers : aménagement de voirie en « zone 30 », bâti ancien restauré et adapté à la vie contemporaine, jardins d'agrément.



## ✱ Les Gauderies

Un décor rural pour un lieu résidentiel privilégié : un chemin rural mène vers une propriété luxueuse entourée d'un parc aux multiples arbres d'ornement, des dépendances rénovées et habitées, des boqueteaux, des chemins d'exploitation à travers champs, quelques fleurs champêtres,... le site se prête à la détente ou à la randonnée. Toutefois, cette sérénité semble fragilisée par une urbanisation galopante le long de la Route des Gauderies.

## ✱ La Banlègre

Que ce soit « Banlègre » avec ses quelques maisons anciennes regroupées autour de l'axe routier, ou « Casse-Cou » avec son bâti ancien disposé en mode linéaire, ou « Le Petit Pré » identifié par son corps de ferme, ou le Domaine de « La Pelletière » avec sa belle demeure, ses dépendances et son parc arboré,... ce sont toutes des ponctuations différentes et originales pour marquer la présence et le « vécu » de la commune dans le paysage qui borde la R.N. 151.

## ✱ Jeune Availle

Il existe au nord-ouest du bourg de Saint-Julien l'Ars un hameau qui s'est « perdu » dans les zones d'extension urbaine, mais qui jadis identifiait le secteur de « Jeune Availle » : à proximité d'un Domaine avec parc arboré et dépendances, s'est regroupé autour de l'Impasse des Cerisiers un bâti ancien avec cours de ferme, potagers, jardinets,...

## ✱ Coudavid

C'est un secteur remarquable dans le paysage de Saint-Julien l'Ars : la présence du « château » témoigne de l'essor de l'économie rurale au cours du XIXe siècle et au début du XXe siècle. Le domaine qui domine visuellement le territoire agricole et les bois s'impose également par son parc arboré, son mur d'enceinte, ses dépendances. Quelques habitations modestes et une ferme complètent la « scène » paysagère.

L'implantation du hameau et du Domaine de « Coudavid » en limite communale est une aubaine pour signaler l'entrée nord de la commune ; d'autant plus que la R.D. 1 se dirige ensuite tout droit vers le silo en centre-bourg cadrant ainsi judicieusement la séquence routière par les deux symboles de la prospérité du monde rural.



#### IV.D.3. La zone d'activités

L'entrée ouest du bourg est fortement marquée par le giratoire aménagé sur la R.N. 151 : au sud du giratoire se situent les lotissements qui identifient « Bois Sené », et au nord du giratoire s'étendent la zone artisanale de Broussa, l'aire de repos et d'information, la station d'épuration et la déchetterie.

Ce secteur au nord de la R.N. 151 est en pleine mutation. La zone d'activités, en cours de réalisation, a été l'objet d'un traitement paysager d'envergure : beaucoup de plantations arborescentes, maintien de certains sujets intéressants, haies variées, et une grande noue engazonnée qui accueille les eaux de pluie et qui structure en même temps l'espace. Deux autres paramètres contribuent à l'intégration de ce secteur de la zone d'activités : un plan de masse qui respecte la topographie des lieux, et provisoirement une implantation actuelle à l'écart de la R.N. 151 (sans recherche d'effet de « vitrine »... pour l'instant).



Une réflexion paysagère intéressante pour le secteur du Broussa

Actuellement, ce secteur bénéficie d'éléments boisés de qualité qui contribuent à l'intégration paysagère de la zone artisanale, mais également de la station d'épuration : il s'agit principalement des reliquats boisés du « Bois Sené », le Bois de Bel Air (La Sablière) et le parc arboré du Domaine à « Jeune Availle ». Toiles de fond ou boqueteaux de proximité, ces éléments composent l'espace et constituent un enjeu notoire dans le maintien de la qualité du secteur situé en bordure de la R.N. 151.



La haie bocagère située entre la R.N. 151 et le petit taillis du « Bois Sené », ainsi que ce taillis (composé de chênes, charmes, érables), méritent une attention particulière dans l'aménagement du territoire.

CARTE DES SENSIBILITES ET POTENTIALITES PAYSAGERES  
CARTE DES ENJEUX PAYSAGERS



## **V. ANALYSE DES ESPACES BATIS ET FORMES URBAINES**

### **V.A. L'ORGANISATION URBAINE DE LA COMMUNE**

#### **V.A.1. Une trame bâtie concentrée sur le bourg**

La structure bâtie est organisée en grande partie autour du bourg de St Julien l'Ars, qui s'agrandissant a englobé ou s'est rapproché de noyaux de bâti ancien.

Le reste des constructions est dispersé sur l'ensemble du territoire communal mais l'essentiel gravite autour du bourg ou se concentre le long de la nationale 151.

Le développement urbain a également concerné quelques hameaux, surtout Boisdegond, Puygiron et Châteauneuf ainsi que Les Communaux.

L'urbanisation n'a pas toujours été maîtrisée par la collectivité, elle a pris parfois la forme de lotissements, mais bien souvent d'un développement très linéaire le long des voies existantes, au gré des opportunités foncières.

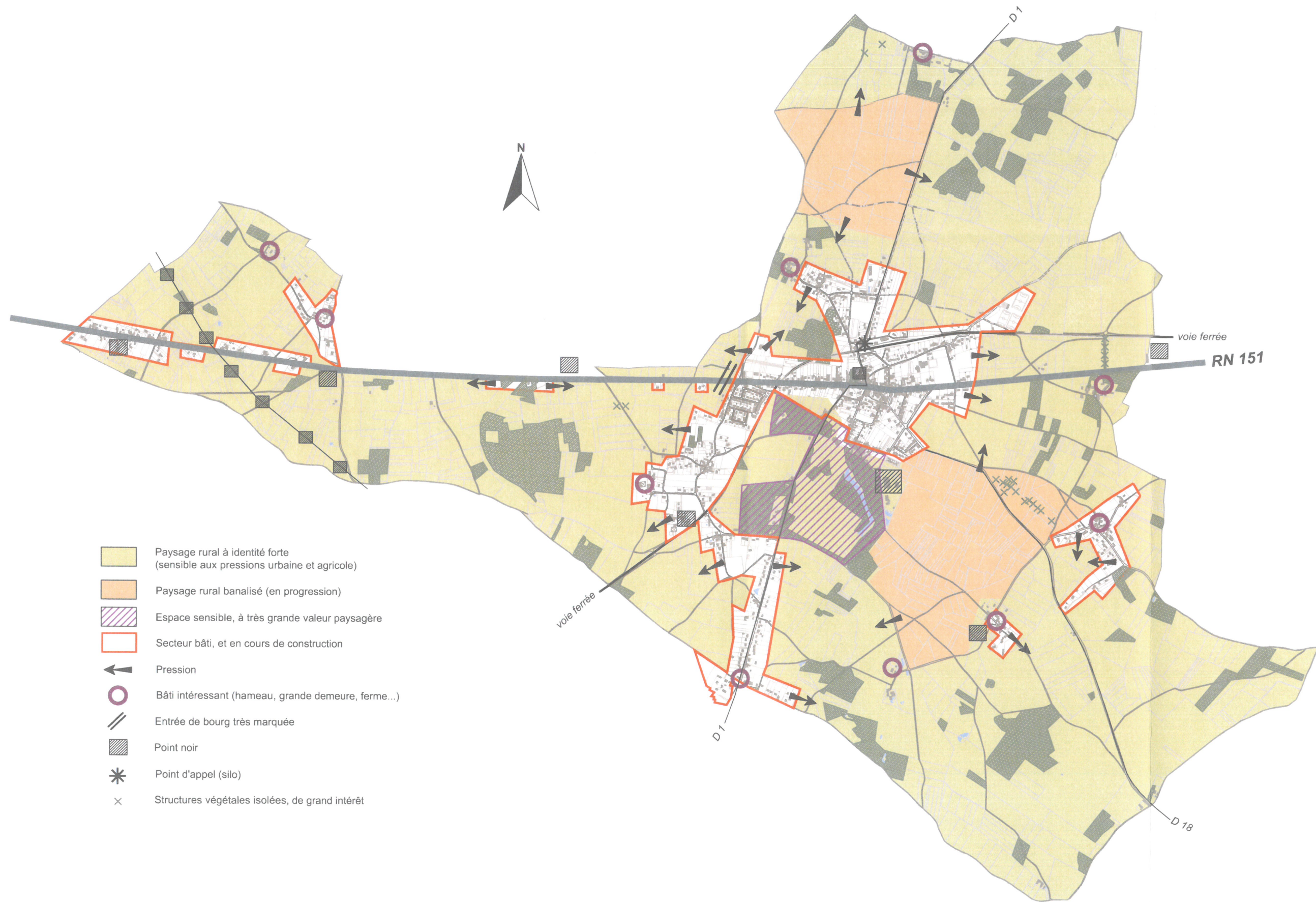
#### **V.A.2. Les entités de la commune**

Les infrastructures avec la nationale 151, la voie ferrée et le réseau de voiries en étoiles, ont contribué fortement à générer les quatre entités de la commune aux fonctions et identités marquées :

- Le secteur du bourg étendu
- Le secteur le long de la nationale
- Le secteur Nord
- Le secteur Sud

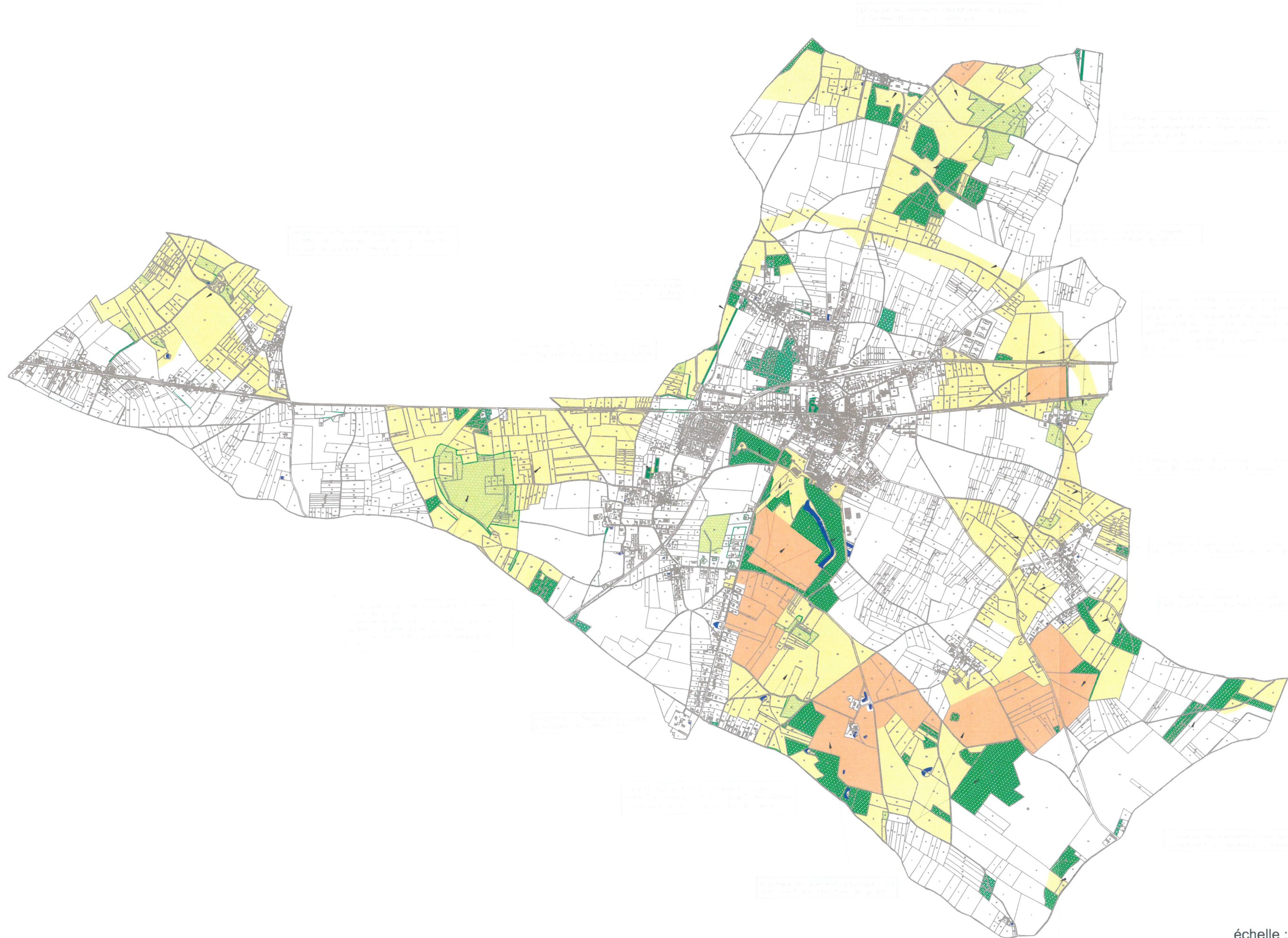
L'occupation du sol : bâti, cultures, boisements contribue à cette diversité d'image entre les différentes parties de la commune, très marquées par l'urbanisation pour les deux premières et très rurales pour les parties Nord et Sud.





échelle : 1/25000





Carte des enjeux paysagers - Commune de Saint Julien l'Ars

### **V.A.3. Les hameaux**

Certains hameaux présentent un potentiel d'urbanisation plus évident, en rapport avec :

- leur développement récent
- l'existence d'un réseau d'assainissement collectif et projets d'installations collectives ou semi collectives ou le degré d'aptitude des sols à l'assainissement individuel
- leur niveau d'équipement,
- leur vocation, résidentielle ou agricole
- la qualité de leur bâti, paysagère, leur identité
- l'intérêt de leur localisation
- ...

Ces différents critères sont récapitulés dans le tableau annexe.

#### **Enjeux :**

- **le type de développement, centré sur le bourg ou réparti sur le territoire, en rapport avec les objectifs de la loi SRU**
- **l'évolution possible pour chaque hameau en fonction de sa vocation, de ses équipements, de sa configuration, des possibilités d'extension.**
- **la densification de certains ensembles bâtis linéaires.**



## **V.B. LE BOURG**

La configuration du bourg, sa structuration et son extension sont soumises aux contraintes très fortes des coupures de la nationale 151 et de la voie ferrée, et dans une moindre mesure de la proximité d'une commune voisine, Sèvres Anxaumont, qui limite les possibilités de développement au Nord Ouest.

La forme du bourg est relativement concentrée de part et d'autre de la nationale 151 mais le bâti ancien lui même est éclaté.

Les fortes contraintes : la nationale 151, la voie ferrée, les parcs et les secteurs inondables expliquent ce type de développement qui a donné au bourg une forme urbaine très allongée.

Initialement le cœur de bourg est déporté vers le sud de la nationale, une extension morcelée jusqu'au noyau dense près du château insère des espaces libres.

L'extension Sud du bourg est bloquée par la présence des parcs qu'elle contourne jusqu'au rattachage imminent avec Puygiron.

Dans les années plus récentes, l'urbanisation franchit la voie ferrée mais, à part un noyau ancien englobé par cette extension, se déroule le long des voies existantes jusqu'à l'effilochement, enserrant un vaste espace libre.

Globalement, l'urbanisation du bourg s'est traduite par la construction de lotissement en périphérie et le long des routes, et peu par le renouvellement urbain ou par la densification des espaces centraux.

Ce type de développement a contribué à préserver des espaces naturels mais la gestion des équipements en pâtis et des secteurs cultivés se retrouvent presque enclavés et le bourg est morcelé en composantes parfois isolées les une des autres.

Dans l'ensemble le tissu urbain même récent est assez souvent dense et présente une image relativement urbaine. La largeur de parcelle est encore réduite aussi bien en lotissement qu'en urbanisation linéaire.

En parallèle à la construction d'habitat, la commune s'équipe et des équipements publics se logent près de la mairie et dans des espaces libres (école et équipements sportifs rue de Beaulieu).

CARTE DES ITINERAIRES PIETONS – VELOS EN CENTRE BOURG  
CARTE DU TISSU URBAIN

### **Enjeux :**

- **le type de développement du bourg**
- **le renouvellement urbain**
- **les liaisons entre les différentes composantes urbanisées du bourg**
- **les espaces naturels stratégiques pour l'extension du bâti**
- **la protection des espaces agricoles**





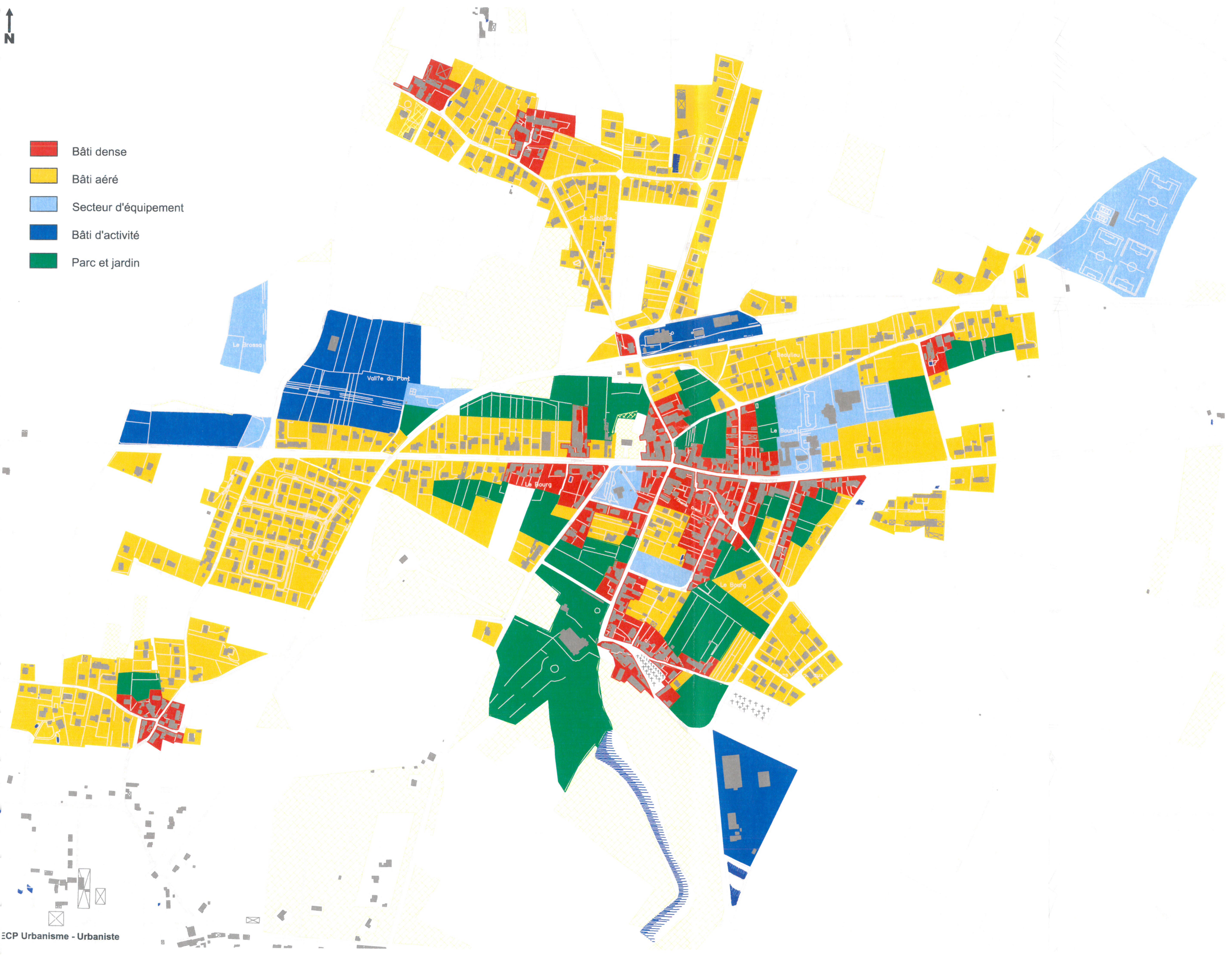
# Itinéraire piéton vélo en centre bourg - Commune de Saint Julien l'Ars

échelle : 1/5000



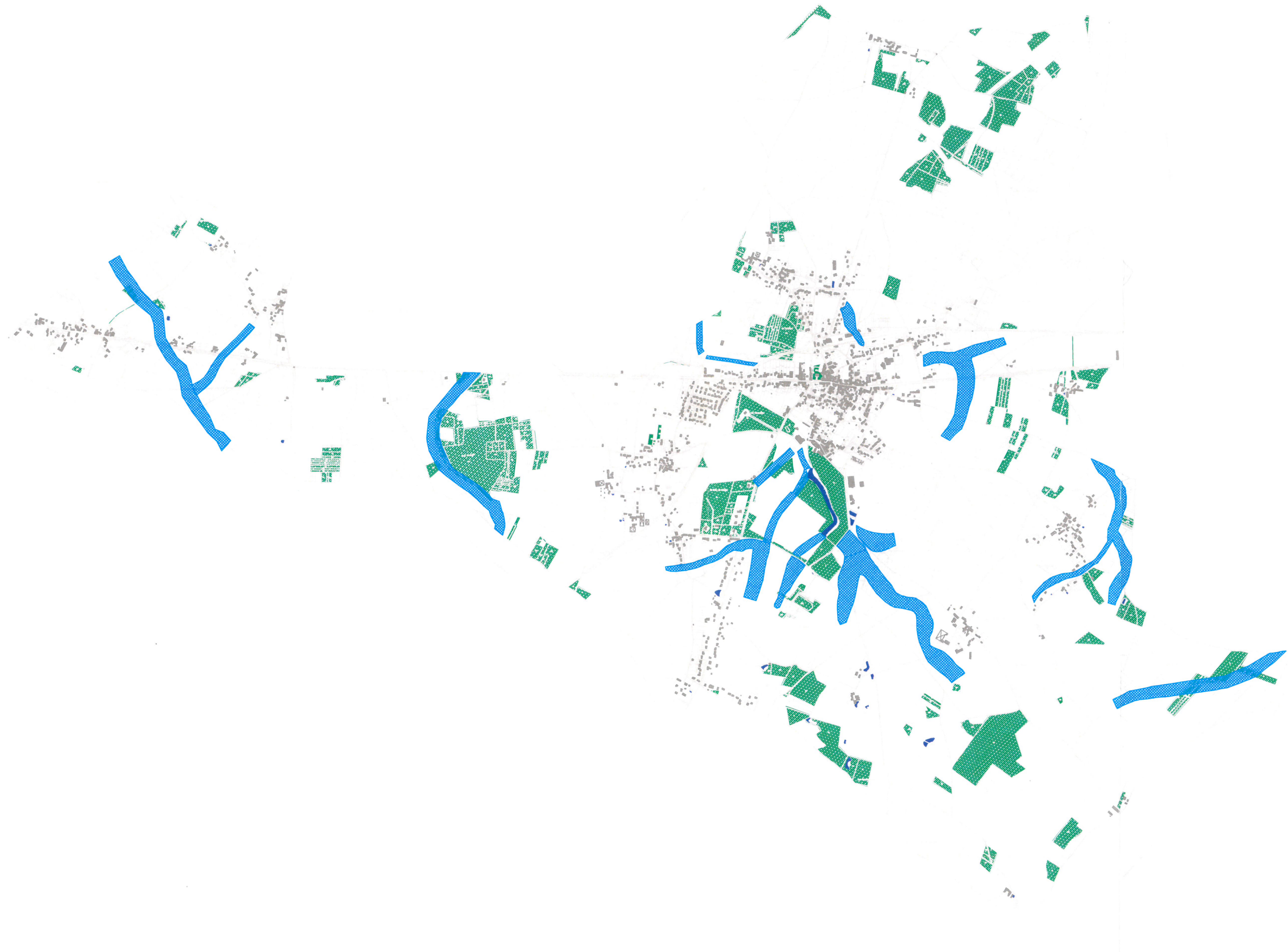


-  Bâti dense
-  Bâti aéré
-  Secteur d'équipement
-  Bâti d'activité
-  Parc et jardin



**Tissu urbain - Commune de Saint Julien l'Ars**  
échelle : 1/7000





**Zones inondables - Commune de Saint Julien l'Ars**  
échelle : 1/25000



## VI. LES RISQUES

### VI.A. LA GESTION DES SECTEURS INONDABLES SUJETS A DE FORTS PASSAGES D'EAU

Si **aucun cours d'eau** ne parcourt la commune, la **présence de vallées sèches**, rend certaines portions du territoire humides voire inondables. Sur la commune de Saint Julien l'Ars, ces passages d'eau n'induisent ni paysages particuliers, ni flore ni faune spécifique à certaines zones inondables

#### CARTE DES ZONES INONDABLES

#### **Enjeux**

- **L'ouverture des nouvelles zones à urbaniser : localisation, surface...**

### VI.B. L'APTITUDE DES SOLS A L'ASSAINISSEMENT

Les données issues de **l'étude de zonage de l'assainissement** « collectif – non collectif » permettent de **définir les possibilités et conditions d'urbanisation** en rapport les équipements collectifs ou aptitudes des sols à l'assainissement. (Voir Schéma directeur d'assainissement et annexes sanitaires)

Dans le cadre de la préservation de l'environnement, l'ouverture des zones nouvelles à l'urbanisation est conditionnée à l'installation, l'extension des réseaux de collecte des eaux usées. Pour améliorer ses capacités de traitement, la commune a même posé un emplacement réservé destiné à la création d'une nouvelle station d'épuration à l'Est de la Banlègre.

Le développement (modéré) des autres secteurs, laissés en assainissement autonomes est prévu dans des espaces où l'aptitude des sols le permet et conditionné à la réalisation de dispositifs d'assainissement autonome conformes.

#### **Enjeux**

- **Le développement des secteurs non desservis par le réseau collectif.**
- **L'installation de points de traitement des eaux usées ou le prolongement du réseau collectif d'assainissement existant**

### **VI.C. LE RECENSEMENT DES CARRIERES**

La commune n'a connaissance d'aucun espace de carrières en exploitation ou anciennes ayant pu fragiliser le sol ou créer l'apparition de flore, faune spécifiques.

### **VI.D. LES CAVITES**

Les dispositions nouvelles résultant de la loi du 30 Juillet 2003, relative à la prévention des risques technologiques et naturels, confient aux communes ou leur groupement le soin d'élaborer des cartes délimitant les sites où sont situées des cavités souterraines ou des marnières susceptibles de provoquer l'effondrement du sol.

La commune, selon son état actuel des connaissances n'a pas recensé de sites concernés par le risque cavités.

Aucun espace concerné par des cavités souterraines ou des marnières susceptibles de provoquer l'effondrement du sol n'est connu à l'heure actuelle.

### **VI.E. LA PRESENCE DE PLOMB**

La commune est incluse dans la zone d'exposition au plomb, ce qui implique pour toute transactions afférentes à des logements antérieurs à 1948, un état des risques d'accessibilité au plomb.



## POLITIQUES COMMUNALES ET CHAMP DE DEVELOPPEMENT

Cette partie du rapport de présentation a pour fonction d'expliquer les choix de la commune et de justifier les besoins pour atteindre les objectifs retenus. Les politiques communales découlent directement d'éléments de diagnostic dont les plus marquants sont récapitulés.

### **I. EN MATIERE DE POPULATION ET D'HABITAT : AJUSTER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE AUX CAPACITES DES EQUIPEMENTS EXISTANTS, AU MAINTIEN DES EQUILIBRES ET A LA MIXITE**

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

Le projet prend en compte les données exposées dans le diagnostic :

- une croissance continue et forte de la population dès 1968 qui se ralentit depuis 1990 (+18hab/an).
- un rythme de construction élevé, mais en ralentissement
- l'installation significative de ménages d'un âge avancé dans la commune bien dotée en équipement et d'accès facile au pôle d'emploi proche.

A terme, pour ne pas diminuer, la population doit se renouveler par l'installation de ménages avec enfants ou en âge d'en avoir. Les arrivées doivent cependant être maîtrisées pour ne pas créer de besoins trop forts en équipement. L'arrivée brutale de population créerait une forte demande d'équipement subite suivie quelques décennies suivantes d'une désaffection de ces mêmes équipements. Elle doit être en mesure d'accueillir des populations plus jeunes que celles qui s'installent actuellement sur la commune, et offrir pour cela des possibilités d'installations.

La commune de Saint Julien est soumise à une forte pression, car les communes de la proche périphérie de Poitiers sont saturées et la commune rurale allie un cadre de vie préservé et un certain niveau d'équipement, une position stratégique entre Poitiers et Chauvigny.

L'objectif poursuivi par la commune est d'éviter de devenir une commune dortoir grâce à un développement associé de l'habitat et des activités qui permet également de réduire les incidences liées aux déplacements vers le pôle d'emploi de l'agglomération de Poitiers.

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

Malgré une bonne proportion de jeunes (24%) qui tend à se réduire, et pour tenir compte du risque de vieillissement à long terme, pour la fréquentation optimale des équipements, la commune poursuit un autre objectif, celui de **garder l'équilibre des âges** de la population, **par un renouvellement permanent** de celle-ci et de stopper la tendance au vieillissement.

Il s'agit pour cela :

De **drainer de nouveaux habitants**.

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

### ✳ Evaluation des soldes naturel et migratoire

Le nombre moyen de naissances est d'environ 23 naissances par an. Cette moyenne a été gardée sur la période 2003-2012.

Une moyenne de 15 décès par an a été prise en compte.

Le nombre de naissances de 2003 à 2015 peut être évalué à 276 (23/an) pour 180 décès (15/an).

Le nombre de décohabitants est estimé à environ 35 pour la période précédente. Le nombre de départs devrait être proche de 30 personnes par an (décohabitants en majorité...) et devra être compensé par un apport de population nouvelle.

#### □ Pour 26 habitants par an

Entre 2003 et 2015, 576 personnes extérieures à la commune devront venir s'installer.

Parmi ces 576 migrants, 360 remplaceront les décohabitants, 216, feront réellement augmenter le nombre d'habitants ainsi que les naissances.

Pour une croissance globale de 26 **216 personnes** supplémentaires (départs et arrivées cumulés) devront donc venir s'installer à Saint Julien.

	62/68	68/75	75/82	82/90	90/99	99/2003	2003/2015
Naissances	129	177	177	186	190	90	276
Décès	86	89	127	114	125	60	180
Solde naturel	43	88	50	72	65	30	96
Solde migratoire	14	113	247	107	93	40	216
Variation de population	57	201	297	179	158	70	312

#### □ Pour 17 habitants par an

Entre 2003 et 2015, 468 personnes extérieures à la commune devront venir s'installer.

Parmi ces 468 migrants, 360 remplaceront les décohabitants, 108, feront réellement augmenter le nombre d'habitants ainsi que les naissances.

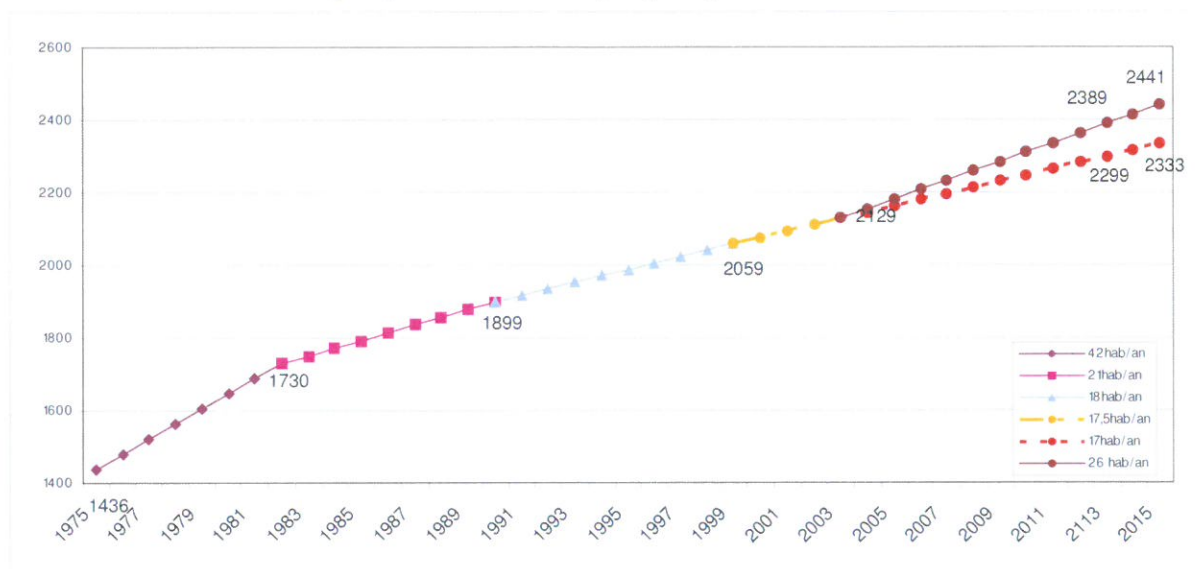
Pour une croissance globale de 26 **108 personnes** supplémentaires (départs et arrivées cumulés) devront donc venir s'installer à Saint Julien.



	62/68	68/75	75/82	82/90	90/99	99/2003	2003/2015
Naissances	129	177	177	186	190	90	276
Décès	86	89	127	114	125	60	180
Solde naturel	43	88	50	72	65	30	96
Solde migratoire	14	113	247	107	93	40	108
Variation de population	57	201	297	179	158	70	204

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

✱ **Essai de projection démographique**



Fin 2002, la population serait de 2129 habitants, soit une croissance de 17.5 habitants par an.

Pour une croissance de 26 habitants par an, la commune atteindrait 2441 habitants à l'horizon 2015. Elle doit donc gagner 312 habitants (naissances, décès, départs et arrivées compris).

Pour une croissance de 17 habitants par an, la commune atteindrait 2333 habitants à l'horizon 2015. Elle doit donc gagner 204 habitants (naissances, décès, départs et arrivées compris).

✱ **Justification du projet**

Assurer un rythme de croissance de **26 habitants** supplémentaires par an est possible, car Saint Julien est soumise à **une forte demande d'installation**.

La commune de Saint Julien doit miser une partie de sa croissance sur sa fonction résidentielle, le levier du développement économique ne doit cependant pas être négligé.

La commune bénéficiant de **la présence d'équipements**, de la proximité de Poitiers (bassin d'emplois, pôle commercial et d'équipements) et d'un cadre de vie de qualité, elle répond aux aspirations de nombreuses personnes. Saint Julien reçoit beaucoup de demandes d'installations. La population **n'aura pas de difficulté à croître** si la commune offre aux demandeurs **des terrains disponibles à la construction**. Pour rester attractive, son environnement doit rester un atout et l'urbanisation à venir ne doit pas dégrader le cadre de vie si agréable, recherché par les candidats à l'installation.

Une politique encourageant l'offre en habitat aurait pour conséquence **une augmentation des migrations vers Saint Julien** qui permettrait de conserver une population jeune. Maintenir une population jeune permet d'assurer à long terme la survie des classes.

L'évolution de la population et de l'habitat est associée à celle des moyens de déplacement. La plupart des déplacements se fait par des véhicules personnels. On note la présence d'un service d'autocar scolaire peu adapté à l'utilisation d'autres personnes.

### ***I.B. STIMULER L'OFFRE FONCIERE POUR FAVORISER LA CONSTRUCTION NEUVE***

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

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

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

Il est important d'envisager le développement sur une dizaine d'années et de le phaser, la régulation est très importante pour ne pas créer une forte demande immédiate en équipement.

Pour la contrôler on agira sur la mise en place progressive des réseaux (en y conditionnant l'urbanisation), sur la définition de zones prioritaires, sur le déblocage progressif des zones ouvertes à l'urbanisation.

Il faut cependant considérer que cette évolution dépend de critères non maîtrisables notamment l'évolution économique... Les hypothèses ont été envisagées dans le sens d'un développement adapté aux caractéristiques de Saint Julien l'Ars.

Les réponses aux besoins d'habitat et la demande foncière sont données en termes de capacité, de localisation et de type d'habitat.

### ***\* Evaluation du rythme de construction***

Une croissance de 26 habitants par an correspond à une arrivée de 48 habitants par an, il faut estimer les besoins en logement à 16 par an. Compte tenu des destructions de logements, des sorties du parc, de la reprise éventuelle de logements vacants ou de résidences secondaires et des changements d'usage, pour 26 habitants supplémentaires par an il faudrait 15 logements neufs.

Une croissance de 17 habitants par an correspond à une arrivée de 39 habitants par an, il faut estimer les besoins en logement à 13 par an. Compte tenu des destructions de logements, des sorties du parc, de la reprise éventuelle de logements vacants ou de résidences secondaires et des changements d'usage, pour 17 habitants supplémentaires par an il faudrait 12 logements neufs.



Pour une croissance de 26 habitants par an il faut 16 logements supplémentaires par an dont 15 logements neufs

Pour une croissance de 17 habitants par an il faut 13 logements supplémentaires par an dont 12 logements neufs

### ✱ Estimation des besoins fonciers

Les besoins fonciers sont évalués en prenant en compte **une superficie moyenne** de parcelle pour un logement, compris les espaces publics (voirie, espaces verts), de **1200 m<sup>2</sup>** hors aménagements paysagers pour des opérations résidentielles.

Les zones déjà ouvertes à l'urbanisation, où des projets de lotissements sont en cours offrent un potentiel pour 32 logements et couvre les besoins pour environ 2 ans (2003 2004).

Il faut donc trouver l'espace suffisant pour 114 à 150 logements d'ici à 2015.

Les opérations n'étant pas maîtrisées par la collectivité (excepté un lotissement communal), **un coefficient de rétention foncière de 2.5** est appliqué.

Cela donnerait pour 12 logements neufs par an en tenant compte du lotissement en cours de réalisation :

$114 \times 1200\text{m}^2 \times 2.5 = \mathbf{34.2 \text{ ha}}$  de superficie disponible pour les besoins à l'horizon **2015**.

Cela donnerait pour 15 logements neufs par an en tenant compte des 30 logements du lotissement en cours de réalisation :

$150 \times 1200\text{m}^2 \times 2.5 = \mathbf{45 \text{ ha}}$  de superficie disponible pour les besoins à l'horizon **2015**.

Le projet d'urbanisation de Saint Julien l'Ars est particulièrement attaché à la qualité du cadre de vie. Les zones intègrent de vastes espaces paysagers (boisement existant ou à créer, poumons verts...). Ces espaces sont évalués à une moyenne de 15%, par conséquent la superficie globale nécessaire au projet est de **52ha**.

En pratique ce développement de la construction neuve sera en partie soutenu par la collectivité **sous la forme de lotissements communaux** et pris en charge par le privé dans les zones ouvertes à l'urbanisation suivant les principes d'aménagement définis dans le PADD.

**Des priorités dans l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs devront être déterminées.** Ils ne seront urbanisés qu'à terme lorsqu'ils seront desservis par le réseau collectif d'assainissement. La réalisation des opérations se cale sur celle des réseaux

### ***I.C. PREVOIR UNE MIXITE DANS LES TYPES D'HABITAT, ACCESSION ET LOCATIF***

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

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

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

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



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

## **I.D. CONFORTER LE CENTRE BOURG ET AMELIORER SON FONCTIONNEMENT URBAIN**

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

### **I.D.1. Y favoriser l'implantation de nouveaux habitants**

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

### **I.D.2. Exploiter les ressources de ses espaces libres urbains sans dénaturer le cadre de vie verdoyant**

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

Le principe d'urbanisation retenu est de :

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

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

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

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

Les critères retenus pour leur localisation sont :

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

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

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

### **I.D.3. Gérer la circulation, sécuriser les déplacements, relier les différents espaces par un système de voies piétons vélos ponctue d'espaces publics a mettre en valeur**

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

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

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

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

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

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

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



## **II. EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE : SOUTENIR LES ACTIVITES ECONOMIQUES, SOURCE DES RESSOURCES ESSENTIELLES**

### ***II.A. SOUTENIR LE COMMERCE LOCAL ET LES SERVICES***

Le moyen de parvenir à cet objectif passe par :

- Le développement prioritaire du bourg
- L'aménagement du bourg (circulation, espaces publics....)

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

### ***II.B. FAVORISER L'INSTALLATION D'ENTREPRISES***

Par l'accueil dans les secteurs d'activités

Ces secteurs sont de deux sortes :

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

## **III. EN MATIERE D'AGRICULTURE : PRESERVER LES ACTIVITES AGRICOLES, GARANTES DU CARACTERE RURAL DE LA COMMUNE**

### ***III.A. PRESERVER LES SURFACES AGRICOLES***

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

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

### ***III.B. PROTEGER LES SIEGES D'EXPLOITATION AGRICOLE PERENNES***

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

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

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

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

- le réseau de voirie rurale doit être amélioré, en organisant la ceinture du bourg et la transition entre espaces agricole et urbain
  - les accès doivent être maintenus
- En ce sens, la collectivité programme l'acquisition des terrains nécessaires

## **IV. EN MATIERE DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PAYSAGE, DU PATRIMOINE, DE L'ENVIRONNEMENT**

### **IV.A. ENRICHIR LA CULTURE PAYSAGERE AGRONOMIQUE DE LA COMMUNE, COMPOSANTE A PART ENTIERE DE L'IDENTITE DE SAINT JULIEN L'ARS**

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

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

Le principe d'intervention retenu est de :

#### **IV.A.1. Renforcer le rôle paysager des boqueteaux,**

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



#### **IV.A.2. Reconnaître l'importance de la présence de « l'arbre isolé » dans le paysage rural,**

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

#### **IV.A.3. Mettre en place une trame paysagère basée sur les alignements d'arbres champêtres,**

- en définissant les routes de campagne, les chemins ruraux, les sentiers, qui accueilleraient ces alignements en vue de mettre en scène et de relier entre eux les multiples hameaux qui caractérisent le territoire communal
- en déterminant un type de taille et une essence permettant d'identifier la commune, et plus précisément les liaisons entre hameaux (exemple : les alignements fruitiers)
- en sensibilisant les acteurs de l'aménagement du territoire sur l'intérêt des alignements ainsi mis en place : par la succession des fenêtres ouvertes entre les troncs régulièrement dégagés, ils permettent aux piétons, cyclistes et automobilistes de découvrir les diverses séquences paysagères. Ils dirigent le regard, orientent et renforcent la lecture paysagère de la commune. Ils créent un maillage qui favorise les liens entre les principales composantes du territoire.

#### **IV.A.4. Contribuer à la recherche des solutions aux problèmes hydrauliques,**

- en créant de nouvelles mares-tampons pour gérer les écoulements et améliorer la biodiversité
  - en maintenant les fossés à ciel ouvert et en évitant le busage systématique
  - en préservant, ou en créant des bandes enherbées dans les secteurs en aval où les passages d'eau sont les plus importants
- Participer à l'intégration des bâtiments agricoles dans le paysage,
- en favorisant la plantation de haies brise-vent et d'écrans visuels de type haie bocagère à diverses essences locales de feuillus
  - en sensibilisant les habitants au fleurissement des abords du corps de ferme
  - en facilitant le traitement des bâtiments et hangars (bardages bois, enduits,...) ainsi que leurs abords (stockages,...).

### **IV.B. UTILISER LE PATRIMOINE DE LA COMMUNE POUR LA FAIRE VIVRE**

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

#### **IV.B.1. Protéger et mettre en valeur le cadre de vie, naturel et bâti, des hameaux**

#### **IV.B.2. Travailler le potentiel de chemins de promenade**

En ce sens les actions retenues sont de :

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

#### **IV.B.3. Préserver le patrimoine environnemental**

Cette préservation se traduit par :

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



## EMPLOI DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### I. LES ZONES

Les objectifs énoncés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, PADD, seront réalisés par les dispositions du Plan Local d'Urbanisme suivantes.

Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme sont spécifiées par le plan de zonage et le règlement afférent à chaque zone du plan.

Le règlement et le plan de zonage délimitent les effets juridiques du Plan Local d'Urbanisme sur le terrain : Il divise le territoire communal en différentes zones selon l'affectation actuelle, l'aptitude et l'utilisation future du sol.

Il existe 4 grands types de zones :

- ☐ **Les zones urbaines (U)**
- ☐ **Les zones à urbaniser (AU)**
- ☐ **Les zones naturelles et forestières (N)**
- ☐ **Les zones agricoles spécifiques (A)**

Le plan indique aussi les emplacements réservés pour les projets d'équipements publics.

Le règlement détermine la vocation de chaque zone en fixant la nature des utilisations et occupations du sol et en précisant les conditions et les règles.

Les prescriptions des servitudes d'utilité publique demeurent indépendantes des dispositions propres du PLU : Elles sont consignées dans des documents spécifiques.

#### **I.A. LES ZONES URBAINES OU « ZONAGE U »**

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés, équipés en voirie et pourvu de tous les réseaux, y compris le réseau d'assainissement, et aux secteurs où les équipements actuellement existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour accueillir de nouvelles constructions.

La mixité des fonctions y est de rigueur, ces zones localisées dans le bourg et dans quelques hameaux, ont pour vocation l'habitat, en position dominante, les activités associées à la vie d'un centre bourg : équipements, activités...

Le zonage U est localisé dans les secteurs déjà équipés en voirie et pourvu de tous les réseaux, y compris le réseau d'assainissement.

Il correspond à peu près au zonage urbain du POS précédent.

Il a parfois été adapté aux franges en fonction de l'extension des réseaux, de la configuration des lieux, de la typologie du bâti.

Les zones U se déclinent en trois catégories :

On distingue deux types de zones : Ub et Ud, selon les critères de densité et d'implantation de l'habitat et un troisième type : Uh, dont la vocation est l'accueil d'activités économiques.

### ✱ Les zones Ub

Ces zones Ub correspondent aux secteurs de bâti dense. Elles se trouvent dans le cœur de bourg.

Elles associent un ensemble bâti homogène, constitué d'habitat dense et ancien, à quelques équipements communaux insérés dans ce tissu urbain plutôt compact. Le principe général est la construction à l'alignement des voies avec une assez forte densité.

### ✱ Les zones Ud

Ces zones Ud correspondent aux secteurs d'extension du bourg, présentant un bâti aéré, ou pavillonnaire. Elles se trouvent dans le bourg jusqu'à Puygiron, mais également Route de Nieuil (Communaux) et dans deux hameaux : Boisdegond où le périmètre constructible au POS a été repris et aux Grangeries, dans les secteurs équipés de tous les réseaux

Dans le bourg, ce type de bâti a souvent été réalisé en continuité et en extension du bâti ancien parfois sous forme de lotissement plus ou moins bien relié aux noyaux bâtis anciens. Le tissu urbain est de faible densité, discontinu, avec du bâti entouré de jardin et incluant des espaces verts et des constructions implantées en retrait de l'alignement. Les parcelles sur lesquelles sont implantés les bâtiments sont généralement de forme géométrique et de grande taille.

Dans les hameaux (Route de Nieuil, Boisdegond et aux Grangeries) il s'agit d'une implantation linéaire le long de voies existantes.

Le zonage Ud convient pour les équipements publics. Le complexe scolaire de Saint Julien, inséré dans le tissu urbain et équipé, est couvert par ce zonage.

Un secteur Ud\* est réservé à un site où le bâti doit s'inscrire dans des terrains plus vastes pour éviter la disparition du boisement.

### ✱ Les zones Uh

Ces zones Uh correspondent aux secteurs d'accueil d'activités économiques : petite industrie, artisanat et commerce, activités tertiaires.

Dans le secteur Uh\* les établissements les plus nuisants qui sont soumis à autorisation au titre des installations classées ne sont pas admis, compte tenu de la proximité d'habitat.

Il s'agit soit d'implantations d'activités dans le tissu urbain :

- Les bâtiments de la coopérative dans le bourg
- Une implantation à La Banlègre, secteur Uh\*

Soit de zones spécifiques destinées aux activités, toutes implantées en périphérie du bourg :

- la zone d'activités à l'entrée Ouest du centre bourg « la Vallée du Pont » dont les contours ont été adaptés pour correspondre au secteur maintenant viabilisé

Cette zone peut encore accueillir un établissement, à proximité d'un secteur résidentiel elle est maîtrisée par la collectivité.

- une petite zone à la sortie Sud Est du bourg près du cimetière, « Les Guillochelles ».



Le tissu bâti est de faible densité, discontinu, avec des constructions de plus ou moins grand volume, implantées en retrait de l'alignement. Les parcelles sur lesquelles sont implantés les bâtiments sont généralement de forme géométrique et de grande taille.

### **I.B. LES ZONES A URBANISER OU « ZONAGE AU »**

Les zones AU sont des zones qui ne sont pas ou peu urbanisées.

Elles correspondent à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ce sont des territoires d'extension urbaine future.

Elles seront urbanisées sous certaines conditions et à plus ou moins long terme.

Elles ont pour vocation de recevoir à terme soit de l'habitat soit tout autre usage suivant leurs spécifications.

On distingue quatre types de zones, selon la vocation de la zone, et le niveau de desserte en équipements publics à la périphérie immédiate de la zone. :

AUa et Aub, où la mixité des fonctions est autorisée, avec cependant une dominante de constructions à usage d'habitat.

AUah et Aubh, dont la vocation principale est l'accueil d'activités économiques.

#### **\* Les zones AUa**

Une zone AUa est constructible dans la mesure où, à sa périphérie immédiate, la viabilité existante - voies publiques et réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement - est suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Cette constructibilité est subordonnée soit à l'exécution progressive des équipements internes à la zone, soit à la réalisation d'une opération d'ensemble.

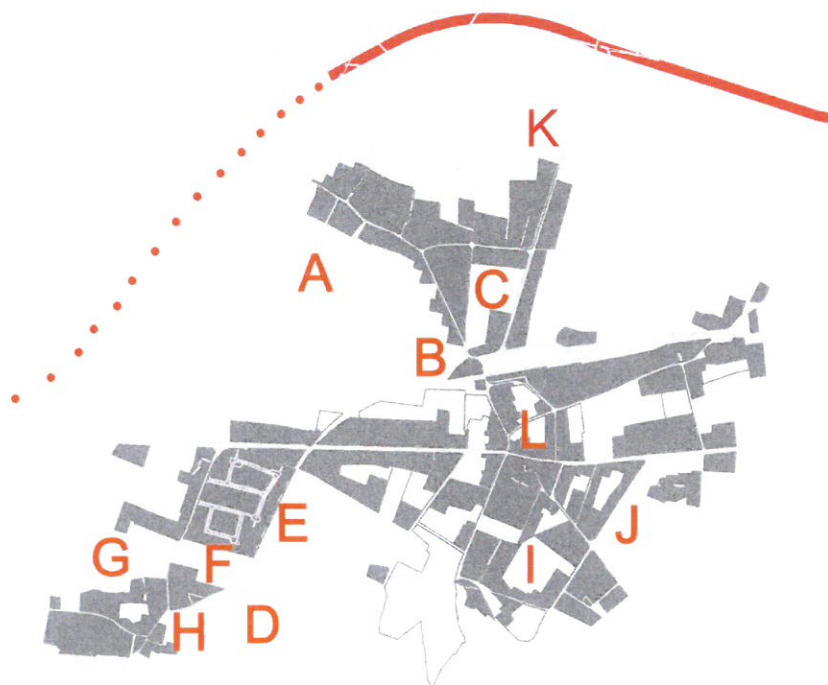
L'aménagement de ces zones devra respecter les prescriptions des schémas d'aménagement et les principes intégrés aux « Orientations d'Aménagement » et au règlement.

Les travaux de viabilité, voirie et réseaux, sont à la charge des aménageurs y compris :

- les éventuels bassins de rétention (eaux pluviales)
- les chemins piétonniers,
- les plantations et les espaces verts,
- les zones de parking.

Sept zones d'extension de l'habitat, parfois divisibles en plusieurs sites, ont été prévues :

## LOCALISATION DES SECTEURS D'EXTENSION DU BOURG



- **La zone Nord comprenant :**
  - le site « Le Jeune Availle » dont une partie est en cours de réalisation (A)
  - le site de « Bel Air » (B)
  - le site de « La Sablière » (C)
- **La zone Ouest comprenant :**
  - le site « Le Parc » (D)
  - le site « Les Charmilles » (E)
  - le site « Les Allées » (F)
  - le Bois Sené (G)
  - le site « La Roche, » (H)
- **la zone « Les Cèdres » (I)**
- **la zone « Le Paradis » (J)**
- **la zone « Le Cerisier » (K)**
- **La zone de la Vallée (L)**
- **La zone de Bois de Gond**

Pour les zones déjà existantes, les principes d'aménagement indiqués au POS précédent ont été révisés et complétés, avec des prescriptions d'intégration paysagère renforcés. Pour toutes les zones les principes d'aménagement imposent des obligations en matière de :

- localisation de principe des accès
- localisation de principe des éléments paysagers (poumons verts...)
- parfois traitement paysager des lisières avec l'espace agricole



–parfois indication de l'organisation interne, soit pour faciliter leur mise en œuvre opérationnelle par tranches, soit pour qualifier les zones en intégrant espaces publics et cheminements piétons...

Ces principes sont repris dans le règlement pour être opposables.

### ✱ Les zones AUb

Les zones AUb sont des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Ces territoires d'extension urbaine future ne seront urbanisés qu'à long terme et sous condition de réalisation ou de proximité des équipements nécessaires et suffisants.

L'urbanisation de ces zones est différée et sera soumise à une procédure de modification ou de révision du PLU pour être transférées en zones AUa et être ouvertes à l'urbanisation.

Quatre sites sont retenus :

- ❑ **Un secteur au Nord « Le Cerisier »**
- ❑ **Un secteur au Sud Ouest « Le Bois du Moulin » en prolongement de la zone du Parc**
- ❑ **Un secteur à l'Est « Beaulieu » dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la prise en compte du traitement des eaux pluviales.**
- ❑ **Un site à Bois de Gond en extension Ouest du hameau permettant de compléter la trame urbaine, et déjà classé urbanisable au POS.**

Pour se conformer au principe de densification autour des zones urbanisées, une zone NAS située à La Croix Rouge a été supprimée.

### ✱ Les zones AUah

Ces zones ont les mêmes caractéristiques que les zones AUa mais sont destinées aux activités économiques. Il s'agit de :

–la zone d'activité « Le Broussa »

Une nouvelle zone « La Croix Rouge » à l'entrée Ouest de la commune, à l'emplacement stratégique de l'intersection entre la future déviation et l'accès Ouest au bourg.

La plupart de ces zones sont localisées de manière à profiter de l'effet de vitrine sur la nationale 151.

Un secteur AUah\*

–l'extension de la zone d'activités du bourg « La vallée du Pont » : Ce secteur est urbanisable sous condition d'un aménagement de la voirie pour le ralentissement du trafic et l'amélioration de la sécurité.

### ✱ Les zones AUBh

Les zones AUBh sont des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation, mais sont destinées aux activités économiques.

Ces territoires d'extension urbaine future ne seront urbanisés qu'à long terme et sous condition de réalisation ou de proximité des équipements nécessaires et suffisants.

L'urbanisation de ces zones est différée et sera soumise à une procédure de modification ou de révision du PLU pour être transférées en zones AUah et être ouvertes à l'urbanisation.

Un site a été retenu :

- **Un secteur au Sud de la zone d'activités de la Croix Rouge »**

Cette extension de la zone d'activités de la Croix Rouge se réalisera quand la déviation du bourg de Saint Julien l'Ars et sa bretelle d'accès seront réalisées. En attendant, la partie en AUah de la zone d'activités de La Croix Rouge peut se réaliser.

### **I.C. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES OU « ZONAGE N »**

Les zones N correspondent à des secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt d'un point de vue esthétique, historique, ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Ces zones sont peu ou pas équipées. Un principe de constructibilité limitée s'y applique parfois. Elles n'ont pas vocation à être densifiées.

On distingue, selon leurs caractéristiques, le critère de vocation principale et le degré de protection du secteur concerné :

- des zones de protection stricte, Nd, Np et N
- des zones pouvant être aménagées,

#### **I.C.1. Les zones de protection stricte**

##### **\* Les zones Np**

Ce zonage est appliqué sur les secteurs de protection paysagère, de patrimoine bâti ou naturel, ou aux caractéristiques d'environnement particulièrement sensibles. Ces espaces sont inconstructibles.

Sont pris en compte les espaces sensibles repérés au diagnostic.

Ces espaces sont inconstructibles à l'exception des extensions contiguës ou non, des annexes, servitudes, garages. Ces exceptions ne représentent qu'un très faible potentiel étant donné que très peu d'éléments bâtis ont été intégrés au zonage Np.

On y trouve parfois du bâti existant. Celui-ci pourra évoluer, des extensions sont possibles mais elles devront particulièrement respecter le caractère des lieux.

##### **\* La zone Nd**

Ce zonage est appliqué sur le secteur où est pressenti le tracé de la future déviation de la RN 151. Ces espaces, qui constituent une réserve foncière en vue de sa réalisation, sont protégés par un règlement les rendant totalement inconstructibles excepté pour les installations nécessaires au fonctionnement des services publics.



## **I.C.2. Les zones neutres**

### **\* La zone N**

Il s'agit d'espaces naturels, sans caractéristiques fortes au point de vue paysager ou agricole.

Leur vocation est en général l'agriculture aussi ces zones permettent le développement des activités agricoles et forestières.

La construction de locaux à usage agricole et de logements pour les exploitants y est autorisée. Cependant des dispositions du règlement accompagnent la localisation des constructions. Les parcelles incluant des bâtiments d'exploitation sont couverts par du zonage N pour permettre l'évolution du bâti dans le cas de souhait de reconversion ou de modification d'usage.

Elles autorisent de manière limitée, dans le bâti existant, l'usage hôtelier, l'usage d'habitation, d'équipement collectif, de commerce ou d'artisanat, de bureaux ou de services.

Ce zonage N couvre des secteurs bâtis en espace naturel. Certains hameaux ne pouvant pas accueillir de nouvelles habitations sont concernés, suivant les orientations exposées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, PADD.

Le règlement du zonage N comportera des dispositions permettant l'évolution du bâti existant dans ces hameaux.

## **I.C.3. Les zones à constructibilité limitée**

Si ces zones accueillent une constructibilité limitée, celle-ci doit prendre en compte le caractère naturel et protégé des sites.

Dans la zone N, deux types de secteurs : Ne et Ni, se distinguent selon le critère de vocation principale du secteur concerné.

### **\* Les secteurs Ne permettant de compléter certains hameaux**

Ces secteurs Ne correspondent aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées - puisque non pourvues d'équipements importants - où des constructions peuvent être autorisées, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Ces secteurs sont occupés de maisons d'habitation dont le noyau est souvent constitué par un bâti ancien ou préexistant.

Les hameaux concernés par un tel développement modéré sont :

- ☐ Coudavid
- ☐ Route de Bonnes
- ☐ Tremblou
- ☐ Châteauneuf
- ☐ La Lande
- ☐ Les Grangeries
- ☐ La Banlègre

### **\* Les secteurs NI permettant la construction d'équipements de loisirs ou sportifs**

Ces zones à caractère naturel ont pour vocation l'accueil d'équipements, publics ou privés, ouverts au public, destinés aux activités culturelles, de loisirs ou sportives.

Il s'agit de :

- le stade au Nord Est du bourg, en raison de son caractère d'espace naturel
- les aires de détente ou de loisirs dont un nouveau site à l'emplacement stratégique de l'intersection entre la future déviation et l'accès Ouest au bourg, permettant de diriger vers les infrastructures du bourg

### **I.D. LES ZONES AGRICOLES SPECIFIQUES OU « ZONAGE A »**

Ce sont des zones qui ne sont pas ou peu urbanisées et seront interdites d'urbanisation.

Les zones A concernent des secteurs équipés ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Ces zones naturelles sont donc protégées de toute forme d'urbanisation incompatible avec l'exploitation ou la mise en valeur des richesses naturelles qui s'y trouvent.

Les zones A sont destinées à l'activité agricole exclusivement. Leur règlement n'autorise pas l'habitat, les loisirs...etc.

On distingue deux types de zones : A et Ac, selon leur vocation.

#### **I.D.1. Les zones A**

**Il s'agit d'espaces dédiés à la culture, inconstructibles.**

Les terrains naturels à usage agricoles concernés sont :

- Les secteurs associés à une valeur ajoutée ou ayant fait l'objet d'investissement comme les secteurs irrigués et irrigables, drainés
- Les zones d'épandage

#### **I.D.2. Les zones Ac**

**Il s'agit d'espaces bâtis, constructibles pour le bâti agricole y compris le logement de fonction.**

Les terrains avec constructions à usage agricole concerné sont :

- Le bâti d'exploitation à destination agricole exclusive
- Les zones d'extension future du bâti d'exploitation

Seuls les exploitants agricoles peuvent y réaliser des constructions liées au fonctionnement de l'exploitation. La construction de logements de fonction y est autorisée.



## **II. LES SECTEURS A RISQUES OU SPECIFIQUES**

### **II.A. LES DISPOSITIONS RELATIVES AU RISQUE « INONDATION, PASSAGE D'EAU, ZONES HUMIDES »**

Le risque « inondation, passage d'eau, zones humides » a été pris en compte en reportant sur le plan de zonage les secteurs correspondant au périmètre inondable, identifié par la connaissance communale. Il se traduit par des prescriptions dans le règlement des zones concernées. A part les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, toute construction y est interdite.

Ces secteurs sont représentés par un graphisme spécifique au plan de zonage.

### **II.B. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX INFRASTRUCTURES ROUTIERES**

Les dispositions de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme, qui prévoit une marge de recul de 75 m en partie non urbaine, sont appliquées le long de la RN151.

Un périmètre de 75 m à l'axe de la RN 151 en zone agricole est concerné.

Ce périmètre s'applique aux zones d'activités et à leurs extensions :

- la zone d'activités de Broussa
- la zone d'activités de la Croix Rouge

Les mesures d'aménagement et d'intégration paysagères prévues au document « Orientations d'Aménagement » et les principes portés au règlement des zones concernées pour garantir la qualité de leur aspect permettent de réduire cette marge de recul de 75 mètres à 35 mètres et d'éviter ainsi une zone de friche.

Le fuseau d'études Nord de la déviation de Mignaloux Beauvoir (déviation de la RN147 entre Poitiers et Nieuil l'Espoir) a été pris en compte, aucune zone constructible n'a été déterminée dans le périmètre concerné par le fuseau d'études.

### **II.C. LES DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES**

Les zones à risque archéologique actuellement recensées sont représentées sur le plan de zonage et des dispositions sont insérées en annexe du règlement : Toute demande de travaux concernant une parcelle faisant l'objet d'un zonage archéologique devra être soumise au Service Régional de l'Archéologie.

## **III. LES ESPACES BOISES CLASSES**

Le territoire communal comptait jusqu'à présent une grande majorité de bois classés EBC. A l'occasion de la révision, pour garantir des orientations mentionnées dans le PADD, ceux-ci sont maintenus, adaptés pour correspondre à la réalité des boisements.

Certains massifs et haies significatifs ou longeant les chemins de randonnée sont classés, suivant le repérage effectué sur la carte de l'Etat initial de l'environnement

## IV. LES EMPLACEMENTS RESERVES

Ils sont destinés à la réalisation d'équipements prévus par les collectivités : Ici il s'agit de la Commune et du Département (voirie, équipements publics...)

Ces emplacements ne peuvent être affectés à une opération autre que celle prévue initialement.

Le propriétaire d'un terrain touché par un emplacement réservé peut mettre la Collectivité en demeure de l'acquérir dans un délai d'un an (articles L. 123-17, L. 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

### ✱ Certains emplacements réservés, ont été supprimés :

- déviation du la RN 151, destiné à l'Etat (n°14), à la demande de l'Etat, le tracé n'étant pas définitif
- aménagement de virages de la voie communale de Bignoux à St Julien l'Ars, destiné à la commune (n°54), est levé puisque les terrains ont été acquis
- élargissement de la voie communale n°9 de Châteauneuf, destiné à la commune (n°67), est levé puisque sans objet
- aménagement de la rue du Bois du Moulin, destiné à la commune (n°68), est levé puisque les terrains ont été acquis
- création d'un bassin d'orage destiné à la commune (n°74), est levé puisque sans objet
- élargissement de la voirie route de Châteauneuf, de l'emplacement réservé n°66 à Châteauneuf destiné à la commune (n°75), est levé puisque sans objet
- création d'un lagunage au lieu-dit « La Jonchère » près Bois de gond destiné à la commune (n°79), est levé puisque les travaux ont été réalisés
- création d'un bassin d'orage destiné à la commune (n°82), est levé puisque les travaux seront effectués dans le cadre de l'opération
- extension d'un bassin d'orage destiné à la commune (n°84), est levé
- aménagement d'un espace public au lieu-dit « Les Charmilles », destiné à la commune (n°92), est levé puisque les terrains ont été acquis
- passage de réseaux de viabilité à Bois de Gond, destiné à la commune (n°95), est levé puisque sans objet

### ✱ Certains emplacements ont été modifiés :

- extension du cimetière destiné à la commune (n°83), est diminué

### ✱ De nouveaux emplacements réservés ont été créés :

- **Aménagement de la voirie et des itinéraires**
  - Aménagement d'un chemin piéton aux Charmilles (98)
  - Aménagement d'une voie de desserte entre la zone d'activités (de la déchetterie) et la zone à urbaniser (Jeune Aaille) (99)
  - Aménagement d'une voie de desserte entre la zone d'activités (de la déchetterie) et la zone à urbaniser (La Sablière) de la route reliant la voie SNCF à l'ER 99 (100)
  - Aménagement d'un chemin agricole de « Jeune Aaille » à « Beaulieu » (101)
  - Aménagement d'un chemin agricole - du CR de Saint Julien à Chateauneuf jusqu'à la route de Tercé (lieu dit « Les Guillochaux ») et de la route de Tercé jusqu'au chemin rural n°19 du Paradis (lieu dit « Le Paradis ») (102)



- Aménagement d'un chemin piétons vélos le long de la route de Tercé (sortie de bourg Sud Est en direction de Bois de Gond) (103)
- Création d'un chemin piéton et aménagement paysager (des « Cerisiers » jusqu'à « Coudavid ») (104)
- Elargissement de la rue de La Roche (hameau de « La Roche ») (105)
- Aménagement de sécurité au carrefour de la rue de Bel Air et du chemin de la Sablière (107)
- Création d'un chemin piéton reliant la zone d'urbanisation de « Jeune Availle » à la zone d'urbanisation de « Bel Air » (110)

□ **Réalisation d'équipements publics**

- Réserve foncière pour création d'équipement scolaire ou para scolaire (bourg) (97)
- Extension de la déchetterie (106)

□ **Réalisation d'aménagements paysagers**

- Création d'un alignement d'arbres de « Bois de Gond » à « Châteauneuf » et de « Châteauneuf » à « La Lande » (108)
- Aménagement paysager de part et d'autre de la N151 du bourg aux « Pierrières » (109)

## JUSTIFICATIONS DU PLU REVISÉ

### I. LE PRINCIPE D'EQUILIBRE EST RESPECTE

La répartition des zones, tant quantitative que géographique, montre que :

- le zonage naturel est prédominant, de vastes secteurs sont protégés par un zonage Np,
- les activités agricoles sont garanties par des dispositions de règlement du zonage N adaptées, par un zonage A pour les secteurs le nécessitant (valeur ajoutée aux terrains),

Les périmètres des installations classées sont indiqués dans le diagnostic. Ils ont été pris en compte notamment pour assurer le principe de réciprocité dans les espaces urbains comme à Châteauneuf, à Puygiron...

-les limites du secteur urbain ont été respectées, son extension est concentrée à l'intérieur et à proximité immédiate du bourg. Afin de contrer les problèmes de rétention foncière, les disponibilités en surface urbanisable ont été optimisées, réparties en plusieurs sites. St Julien l'Ars est un chef lieu de canton qui se doit de conserver sa position de pôle urbain secondaire pour en faire bénéficier ses habitants, le projet d'urbanisation a été évalué en conséquence mais reste raisonnable, de 12 à 15 logements neufs par an.

Le projet d'urbanisation a été établi dans un souci de régulation et en rapport avec :

-le niveau d'équipement

la croissance démographique a été ajustée aux capacités des équipements existants. La commune dispose d'une bonne variété d'équipements publics.

La commune soucieuse de son cadre de vie et de l'économie de l'espace souhaite une croissance modérée, lui permettant de maintenir une école dynamique et toute la vie sociale qui y est liée. Le maintien des équilibres démographiques est capital.

-la vie économique de la commune qui fournit des emplois

Le projet intègre en parallèle des objectifs de développement économique, notamment par l'extension ou la création des secteurs d'activités.

L'objectif poursuivi par la commune est le développement associé de l'habitat et des activités, de manière à réduire les incidences liées aux déplacements vers le pôle d'emploi de l'agglomération de Poitiers.

L'équilibre a également été recherché dans la répartition de l'offre en habitat, Le projet de développement a été conçu de manière à :

- densifier le bourg et par cela même promouvoir les déplacements piétons
- préserver le cadre naturel des hameaux



## **II. LE PRINCIPE DE DIVERSITE DES FONCTIONS URBAINES EST GARANTI**

–par le maintien de la diversité des fonctions urbaines, axe fort du projet, confirmant que St Julien l'Ars n'est pas une commune dortoir.

Dans l'optique de la réalisation de la déviation de la route nationale en contournement du bourg, la commune souhaite rester un village où on s'arrête, basé sur ses atouts en commerce de proximité. L'aménagement urbain, le marquage des entrées, la signalétique auront un rôle particulier à jouer dans l'identification du bourg.

–par le règlement des zones urbaines et à urbaniser qui favorise la diversité en autorisant l'implantation d'activités et d'équipements publics tout en réservant aux secteurs spécifiques d'activités les constructions de type industriel pour éviter les nuisances diverses.

## **III. LE PRINCIPE DE LA MIXITE SOCIALE S'APPLIQUE**

La commune possède un parc locatif bien développé et souhaite encourager la réalisation d'autres logements. Les projets concrets, s'ils n'ont pas encore été identifiés, pourront s'intégrer aux futurs lotissements.

## **IV. LE PRINCIPE DE RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT S'APPLIQUE**

–par la prise en compte des espaces boisés, des secteurs sensibles comme les vallées ou micro paysages remarquables,

Ceux-ci sont couverts un zonage Np de protection, la plus grande partie des boisements est classée

–par la localisation de l'extension urbaine qui évite les entités paysagères et agricoles

–par la protection du petit patrimoine et sa mise en valeur

–par la prise en compte du risque inondation. Ce risque a fait l'objet d'attentions particulières dans sa prise en compte : D'abord, il a fait l'objet d'un repérage et d'une cartographie. Ensuite, il a été laissé en dehors de toute zone urbanisable. Les espaces antérieurement classés urbanisables et soumis au risque inondation ont même été retirés de ce zonage. Les secteurs inondables ont été classés en Np. De même le risque inondation a justifié la prescription de poumons verts dans les zones d'urbanisation future. De plus, pour garantir le passage des eaux dans les sites identifiés, des prescriptions réglementaires ont été instaurées (seuls sont constructibles, les ouvrages destinés à réduire les conséquences du risque).

# TABLEAU DE SUPERFICIE DES ZONES

Zones		Superficie avant révision Modif n°5-R1	
		en ha	en %
Zones urbaines	UB	16,72	0,91%
	Uba	0,56	0,03%
	UD	108,1	5,86%
	UH2	5,49	0,30%
	Ux	5,83	0,32%
	Uxa	1,64	0,09%
Total Zones urbaines		138,34	7,49%
zones naturelles	HNAA	7,85	0,43%
	NAA	37,27	2,02%
	NAS	21,72	1,18%
	NB	43,33	2,35%
	NB*	6,82	0,37%
	NC	1089,73	59,03%
	ND	484,5	26,25%
	Nde	9,75	0,53%
	ND	5,12	0,28%
	ND*	1,57	0,09%
Total Zones naturelles		1707,66	92,51%
Superficie totale		1846	100,00%

Les EBC couvrent 132.13ha soit 7.16% du territoire



Zones		Superficie après Révision n°2	
		en ha	en %
Zones urbaines	Ub	18,96	1,03%
	Ud	137,35	7,44%
	Ud*	7,26	0,39%
	Uh	9,9	0,54%
	Uh*	0,87	0,05%
Total Zones urbaines		174,34	9,44%
Zones à urbaniser	AUa	52,47	2,84%
	AUah	6,99	0,38%
	AUah*	0,66	0,04%
	AUb	19,39	1,05%
	Aubh	3,13	0,17%
Total Zones à urbaniser		82,64	4,48%
zones naturelles	N	524,33	28,40%
	Nd	50,12	2,71%
	Ne	26,8	1,45%
	NI	12,69	0,69%
	Np	650,11	35,21%
Total Zones naturelles		1264,05	68,46%
Zones agricoles	A	302,84	16,40%
	Ac	22,43	1,21%
Total Zones agricoles		325,27	17,62%
Superficie totale		1846	100,00%

Après révision, les EBC couvrent 153,92 soit 8,33% du territoire communal.