

**SAINT JEAN DE SAUVES**  
**Plan Local d'Urbanisme**

**REVISION ALLEGEE N°2**

**1**

**NOTICE DE PRESENTATION**

**Arrêt du projet par le Conseil municipal le 3 décembre 2015**

**Enquête publique du 11 avril au 12 mai 2016**

**Dossier approuvé le 23 Juin 2016 par délibération du conseil municipal**

## Objet du dossier

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT JEAN DE SAUVES a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 02 décembre 2004.

Depuis, le PLU a fait l'objet de quatre révisions simplifiées n°1, n°2, n°3 et n°5 approuvées le 09 Septembre 2009 et de deux modifications, n°1 approuvée le 09 septembre 2009, n°2 approuvée le 03 septembre 2013.

La commune est aujourd'hui engagée dans une procédure de révision allégée n°2 de son Plan Local d'Urbanisme dont l'objet est :

- l'évolution du zonage visant à permettre une construction agricole à Frontenay sur Dive de zone Nr à A

Conformément à l'article L.123-13 du Code de l'urbanisme, le projet de révision allégée n°1, ayant pour conséquence de réduire des zones agricoles ou naturelles, ne porte pas atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable du PLU de Saint Jean de Sauves.

La présente note de présentation du dossier de révision allégée (destinée à être annexée au rapport de présentation) expose les conditions de prise en compte de ces deux projets en matière d'urbanisme et comporte une évaluation environnementale conformément au code de l'urbanisme.

A cette fin elle est constituée pour chaque point de la révision :

- de sa localisation
- de l'exposé et la justification du projet
- de l'étude de la compatibilité de la révision allégée avec le PADD du PLU
- d'une analyse de l'état initial de l'environnement
- des dispositions du PLU
- d'une analyse des incidences du projet de révision allégée sur l'environnement

Le présent dossier constitue le dossier de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Saint Jean de Sauves, conformément à l'article L.123-13 du Code de l'urbanisme.

# Diagnostic et analyse des effets de la révision allégée

## I. Localisation

Le secteur concerné par la révision allégée n°2 est localisé au nord du bourg de Frontenay sur Dive, au lieu-dit le Sourdieu, il s'agit de la parcelle enregistrée au cadastre sous la référence 101 section YK.

### LOCALISATION DU SECTEUR CONCERNÉ LA RÉVISION ALLÉGÉE N°2



### CADASTRE



### PHOTO AERIENNE



## **.II. Exposé et justification du projet de révision allégée**

---

Pour permettre la construction d'un bâtiment agricole au nord du village de Frontenay sur Dive il convient de transférer une partie de la parcelle 101 YK (cadastrée précédemment 62) en zonage agricole.

En réponse aux enjeux d'évolution de l'activité agricole définis par le diagnostic, le PADD du PLU a affirmé un Objectif 3 « protection stricte de l'espace agricole »

A cet effet il s'agit de prendre en compte les projets agricoles.

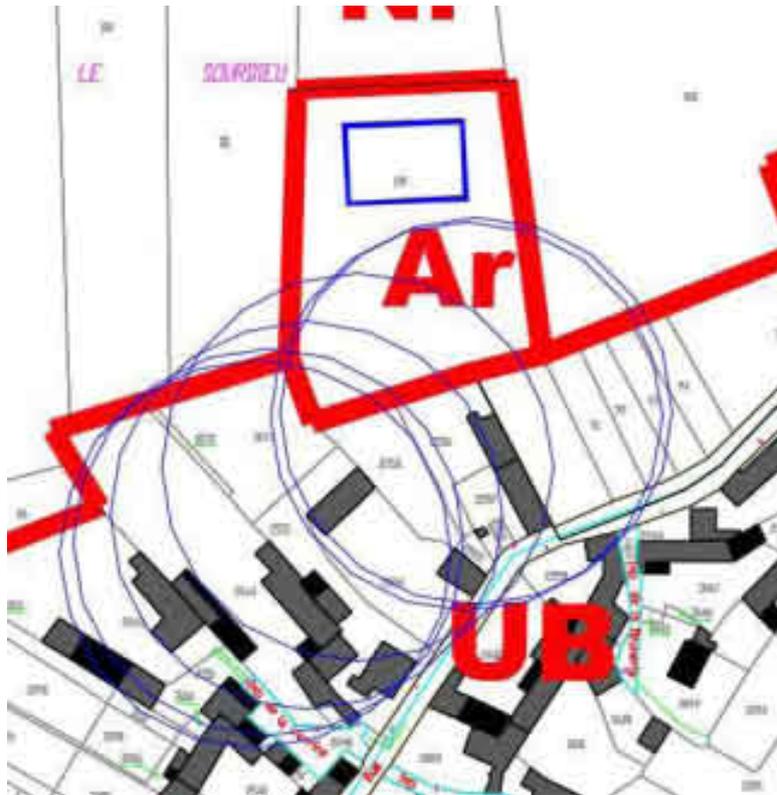
Des espaces doivent être maintenus, à proximité des sièges d'exploitation ou des bâtiments agricoles pour des zones de développement et plus particulièrement pour les bâtiments d'élevage soumis à la mise aux normes.

Le zonage, qui constitue la traduction réglementaire du PADD, a donc défini des zones agricoles A permettant la construction de bâti agricole sur les sites d'exploitations actuelles

### **Le projet**

Le bâtiment agricole destiné à l'élevage des bovins jouxtera le bâtiment déjà existant, hangar construit en 2011.

Ce bâtiment aura une superficie variant entre 300 et 500 m<sup>2</sup> avec une hauteur de 6 mètres environ. Il ne sera pas "installation classée (ICPE) et respectera la distance de 50 mètres depuis les habitations (Règlement Sanitaire Départemental).



**.II.A. ANALYSE DU SECTEUR CONCERNE PAR LA PROCEDURE DE REVISION:**

Il s'agit d'un secteur de village ancien, desservi par tous les équipements, où sont imbriqués le bâti à usage d'habitation et le bâti agricole.

En arrière plan derrière le front continu de bâti s'étend un espace agricole délimité par l'ancienne voie de chemin de fer.

La parcelle concernée est occupée par un site d'élevage bovin avec un bâtiment existant.





La motivation principale sur cet espace est d'adapter le bâti à l'évolution du cheptel.

### **.III. Compatibilité du projet de révision allégée avec le PADD du PLU**

Le projet de révision allégée s'inscrit dans l'Objectif 3 « protection stricte de l'espace agricole » du PADD du PLU de Saint Jean de Sauves,

Ce projet n'impacte pas le PADD au regard de l'objectif 4 du PADD « protéger les sites et les paysages » « enjeux d'entrées d'agglomération le long des grands axes routiers où jusqu'à maintenant, l'urbanisation a été raisonnablement contenue » . En effet le projet se situe en arrière-plan et n'a pas d'impact visuel, ni depuis la voie principale ni depuis le chemin des Marais.

## .IV. Analyse de l'état initial de l'environnement

### .IV.A. Etat initial du site : accès et desserte

Le site concerné est accessible par la partie sud de la parcelle, depuis la RD 63.

#### OCCUPATION DU SOL ET DESSERTE SUR LA PHOTO AÉRIENNE



### .IV.A. Etat initial du site : occupation du sol et relief - environnement paysager et bâti

Les espaces limitrophes sont dédiés à des activités agricoles, avec en second plan du bâti mixte de village.

Le site proprement dit est situé en limite de village dans un paysage agricole, la parcelle est occupée par un élevage bovin.

Le contexte paysager ne comporte pas d'éléments remarquables. Le terrain est plat dans sa partie sud puis accuse un léger relief vers le nord. On y trouve quelques éléments végétaux, arbres et haies.

#### PHOTOS DU SITE

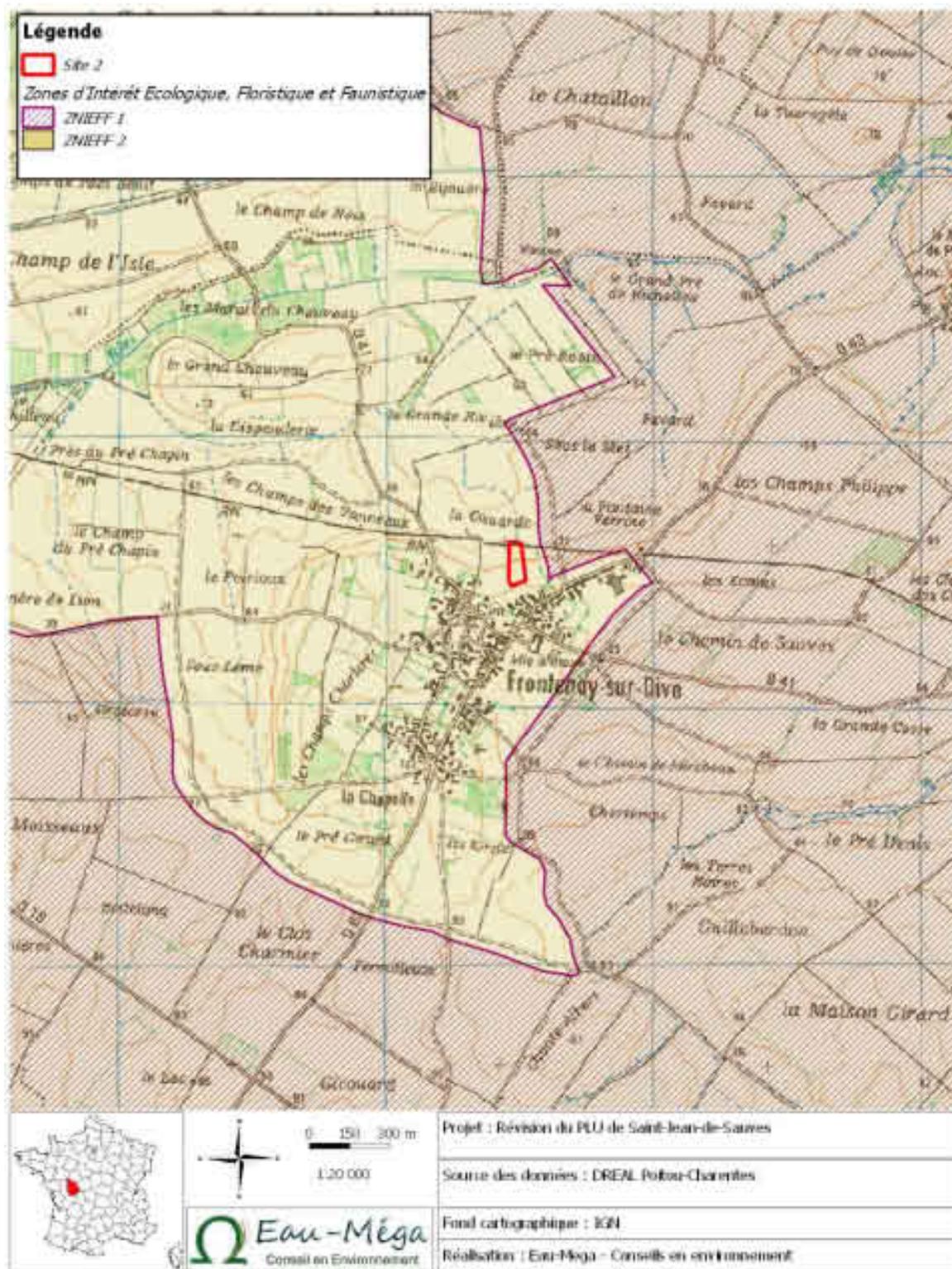


## .IV.B. Etat initial du site : milieu naturel

### LES ZNIEEF AUX ENVIRONS DU SITE

La parcelle étudiée fait partie d'une ZNIEEF de type 2. Il s'agit de « La Plaine du Mirebalais et du Neuillois » avec une surface de 40000 hectares.

La carte suivante présente la localisation du site par rapport à la ZNIEEF « La Plaine du Mirebalais et du Neuillois ». Il est à noter que le site se trouve à proximité de la ZNIEEF de type 1 « La Plaine de Saint-Jean-de-Sauves ».



## ZNIEFF de type 2 : La plaine du Mirebalais et du Neuvilleois

### Les milieux déterminants essentiels

Les milieux recensés sont caractérisés selon le manuel d'interprétation des habitats français CORINE Biotopes donnant une typologie des habitats français servant de base à l'identification sur le terrain des milieux rencontrés.

Trois milieux déterminants ont été recensés au sein de cette ZNIEFF :

- Cultures intensives d'un seul tenant (82.1)
- Cultures à marges de végétation spontanée (82.2)
- Vignobles (83.21)

Ces milieux ont un intérêt particulier car ils attirent une avifaune vivant dans les steppes arides et qui se sont adaptés à ces milieux anthropiques. Ces habitats sont donc importants pour la survie de ces espèces.



Figure 1 : Exemple de milieu ouvert à proximité du site

### Les espèces déterminantes

Le niveau de prospection concernant les oiseaux est bon. Ainsi, trente espèces déterminantes ont pu être observées.

Espèces	Do	PN	Espèces	Do	PN
Alouette calandrelle <i>Calandrella brachydactyla</i>	X	X	Petit-duc scops <i>Otus scops</i>		X
Autour des palombes <i>Accipiter gentilis</i>		X	Huppe fasciée <i>Upupa epops</i>		X
Bergeronnette printanière <i>Motacilla flava</i>		X	Locustelle tachetée <i>Locustella naevia</i>		X
Bondrée apivore <i>Pernis apivorus</i>	X	X	Martin-pêcheur <i>Alcedo atthis</i>	X	X
Bouvreuil pivoine <i>Pyrrhula pyrrhula</i>		X	Milan noir <i>Milvus migrans</i>	X	X
Bruant ortolan <i>Emberiza hortulana</i>	X	X	Oedicnème criard <i>Burhinus oedicnemus</i>	X	X
Busard cendré <i>Circus pygargus</i>	X	X	Outarde canepetière <i>Tetrax tetrax</i>	X	X
Busard des roseaux	X	X	Petit gravelot		X

<i>Circus aeruginosus</i>			<i>Charadrius dubius</i>		
Busard Saint Martin <i>Circus cyaneus</i>	X	X	Pie-grièche à tête rousse <i>Lanius senator</i>		X
Chevêche d'Athéna <i>Athene noctua</i>		X	Pipit rousseline <i>Anthus campestris</i>	X	X
Circaète Jean-le-Blanc <i>Circaetus gallicus</i>	X	X	Pluvier doré <i>Pluvialis apricaria</i>	X	
Faucon émerillon <i>Falco columbarius</i>	X	X	Pouillot siffleur <i>Phylloscopus sibilatrix</i>		X
Faucon hobereau <i>Falco subbuteo</i>		X	Rougequeue à front blanc <i>Phoenicurus phoenicurus</i>		X
Grue cendrée <i>Grus grus</i>	X	X	Traquet motteux <i>Oenanthe oenanthe</i>		X
Hibou des marais <i>Asio flammeus</i>	X	X	Vanneau huppé <i>Vanellus vanellus</i>		

Do : Espèces inscrites à la directive Oiseaux (Annexe II) ; PN : Protection nationale

Le niveau de prospection concernant la flore est également très bon.

Espèces	Do	PN	Espèces	Do	PN
Aspérule glauque <i>Galium glaucum</i>			Lin à feuille de soude <i>Linum suffruticosum</i>		
Astragale de Montpellier <i>Astragala monspessulanus</i>			Mélique cilié <i>Melica ciliata</i>		
Bugle de Genève <i>Ajuga genevensis</i>			Micrope dressé <i>Bombycilaena erecta</i>		
Bugrane naine <i>Ononis pusilla</i>			Miroir de Vénus <i>Leousia speculum-veneris</i>		
Caucalis à feuilles de Carotte <i>Caucalis platycarpus</i>			Moenchie dressée <i>Moenchia erecta</i>		
Centaurée de Trionfetti <i>Centaurea triumfetti</i>		X	Ophrys sillonné <i>Ophrys sulcata</i>		
Diploxix des murailles <i>Diploxix muralis</i>			Orchis grenouille <i>Dactylorhiza viridis</i>		
Eglantier couleur de rouille <i>Rosa rubiginosa</i>			Orpin à pétales droits <i>Sedum anopetalum</i>		
Euphrase de Jaubert <i>Odontites jaubertianus</i>	X		Orpin rougeâtre <i>Sedum rubens</i>		
Géranium tubéreux <i>Geranium tuberosum</i>		X	Passerine annuelle <i>Thymelaea passerina</i>		
Germadrée botryde <i>Teucrium botrys</i>			Pastel des teinturiers <i>Isatis tinctoria</i>		
Gesse à fruits sphériques <i>Lathyrus sphaericus</i>			Silène à oreillettes Silène otites		
Gymnadénie odorante <i>Gymnadenia odoratissima</i>		x	Trinia glauque <i>Trinia glauca</i>		
Hélianthème à feuille de saule <i>Helianthemum salicifolium</i>					
Hutchinsie des rochers <i>Hornungia petraea</i>					

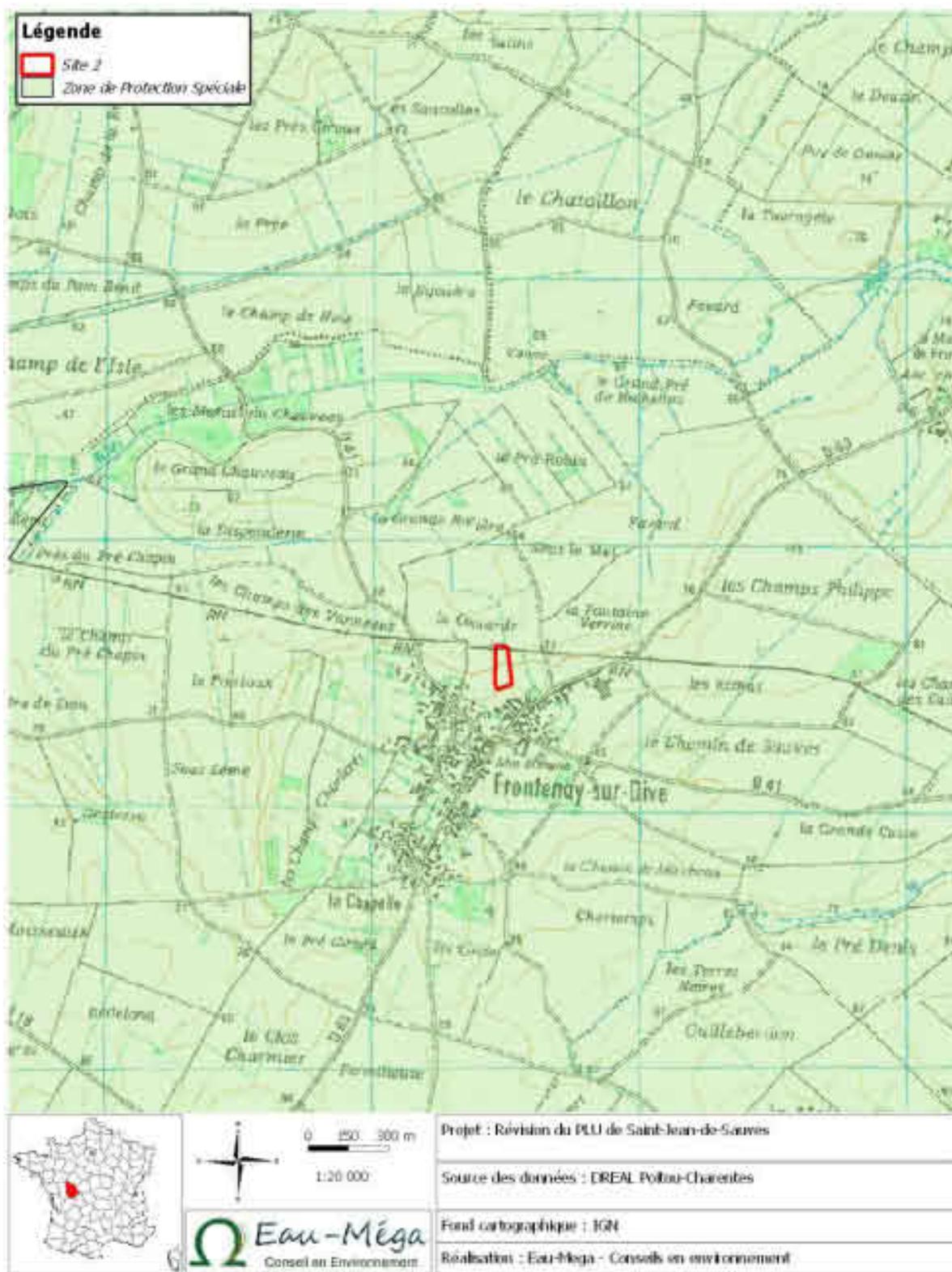
Do : Espèces inscrites à la directive Oiseaux (Annexe II) ; PN : Protection nationale

Les inventaires des insectes ayant été réalisés ne sont pas suffisants mais une espèce déterminante est bien présente : ascalaphe ambré (*ascalaphus longicornis*).

En ce qui concerne les mammifères, les reptiles, les amphibiens et les poissons, aucun inventaire n'a été fait.

#### LES MESURES DE PROTECTION AUX ENVIRONS DU SITE

Le site d'étude est situé en plein cœur de la Zone de Protection Spéciale (ZPS) de « La Plaine du Neuvilleois et du Mirebalais » (FR5412018). Cette ZPS fait donc partie du réseau Natura 2000.



Il s'agit du plus grand site à Outarde canepetière de Poitou Charentes. Sur 17 espèces d'intérêt communautaire, 7 sont présentes en effectifs remarquables. La détermination de cette ZPS s'appuie sur les inventaires scientifiques des Zones d'Importance Communautaire des Oiseaux (ZICO). L'intérêt de cette ZPS relève donc de l'intérêt qu'elle présente pour l'avifaune.

Avifaune	
Alouette calandrelle <i>Calandrella brachydactyla</i>	Faucon pèlerin <i>Falco peregrinus</i>
Bondrée apivore <i>Pernis apivorus</i>	Martin-pêcheur <i>Alcedo atthis</i>
Bruant ortolan <i>Emberiza hortulana</i>	Milan noir <i>Milvus migrans</i>
Busard cendré <i>Circus pygargus</i>	Oedicnème criard <i>Burhinus oedicephalus</i>
Busard des roseaux <i>Circus aeruginosus</i>	Outarde canepetière <i>Tetrax tetrax</i>
Busard Saint Martin <i>Circus cyaneus</i>	Pie-grièche à tête rousse <i>Lanius senator</i>
Circaète Jean-le-Blanc <i>Circaetus gallicus</i>	Pipit rousseline <i>Anthus campestris</i>
Engoulevent d'Europe <i>Caprimulgus europaeus</i>	Pluvier doré <i>Pluvialis apricaria</i>
Faucon émerillon <i>Falco columbarius</i>	

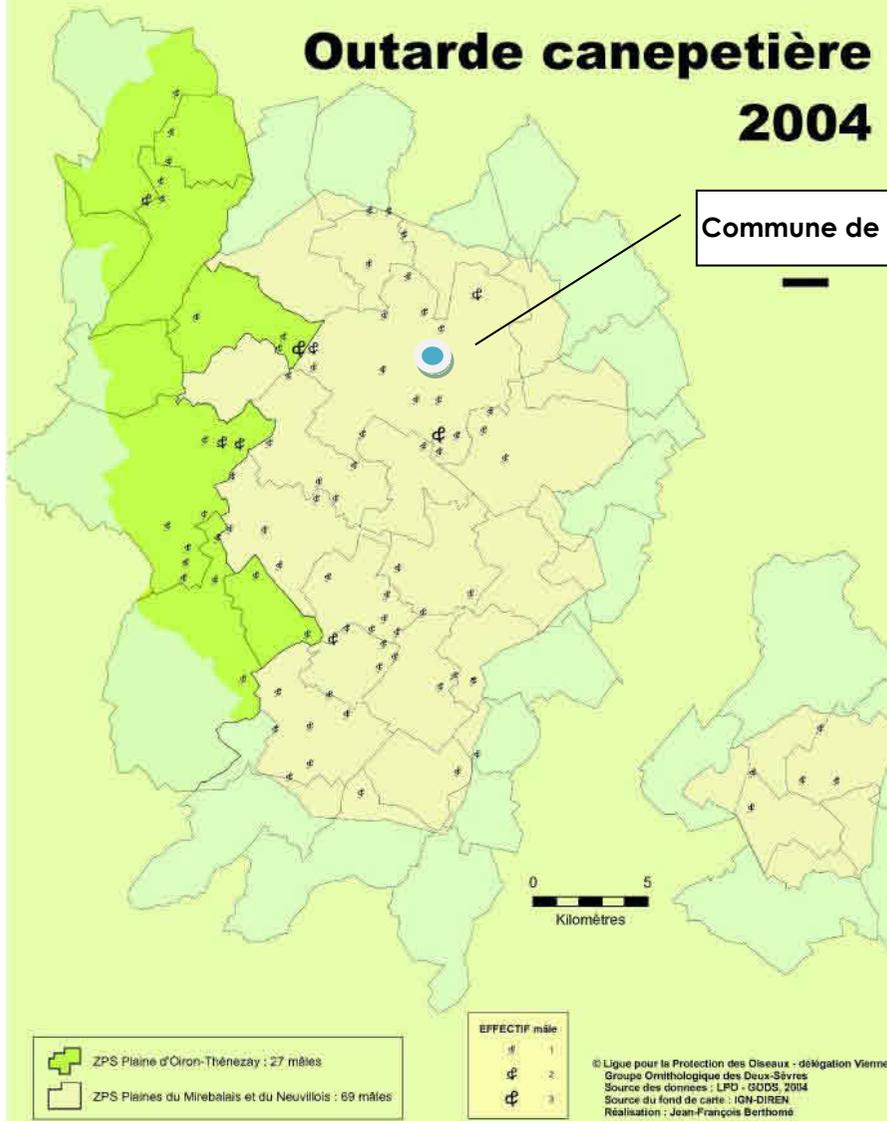
Il est à noter que la présence de l'Outarde canepetière est un enjeu majeur du site et que la présence du Bruant ortolan, du Busard Saint-Martin et de l'Oedicnème criard sont des enjeux forts dans la ZPS.

Les cartes suivantes, provenant du DOCOB, présentent les inventaires des espèces présentes sur la commune de Saint-Jean-de-Sauves. La localisation du projet est représentée par un point bleu.

L'Outarde canepetière, l'Oedicnème criard et le Bruant ortolan sont en particulier présent sur la commune.

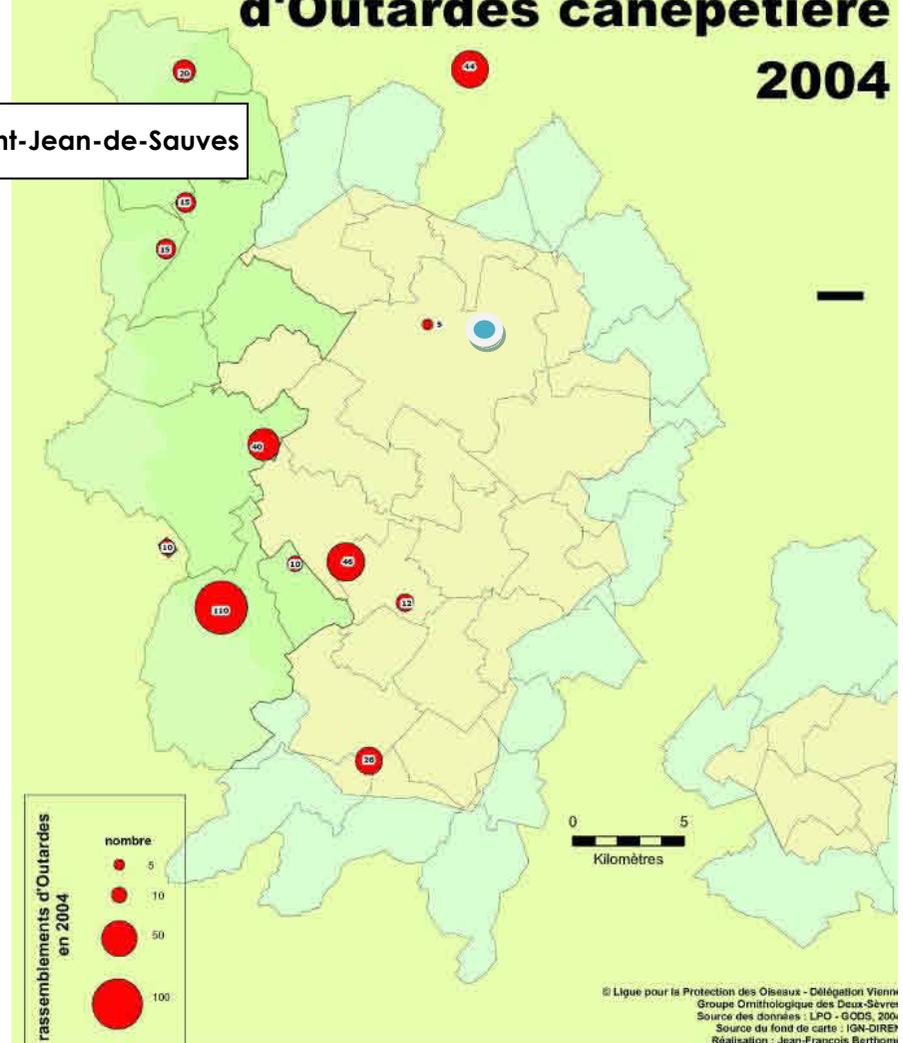
Zones de Protection Spéciale  
Plaines du Mirebalais et du Neuvilleois  
et Plaine d'Oiron-Thénezay

## Outarde canepetière 2004



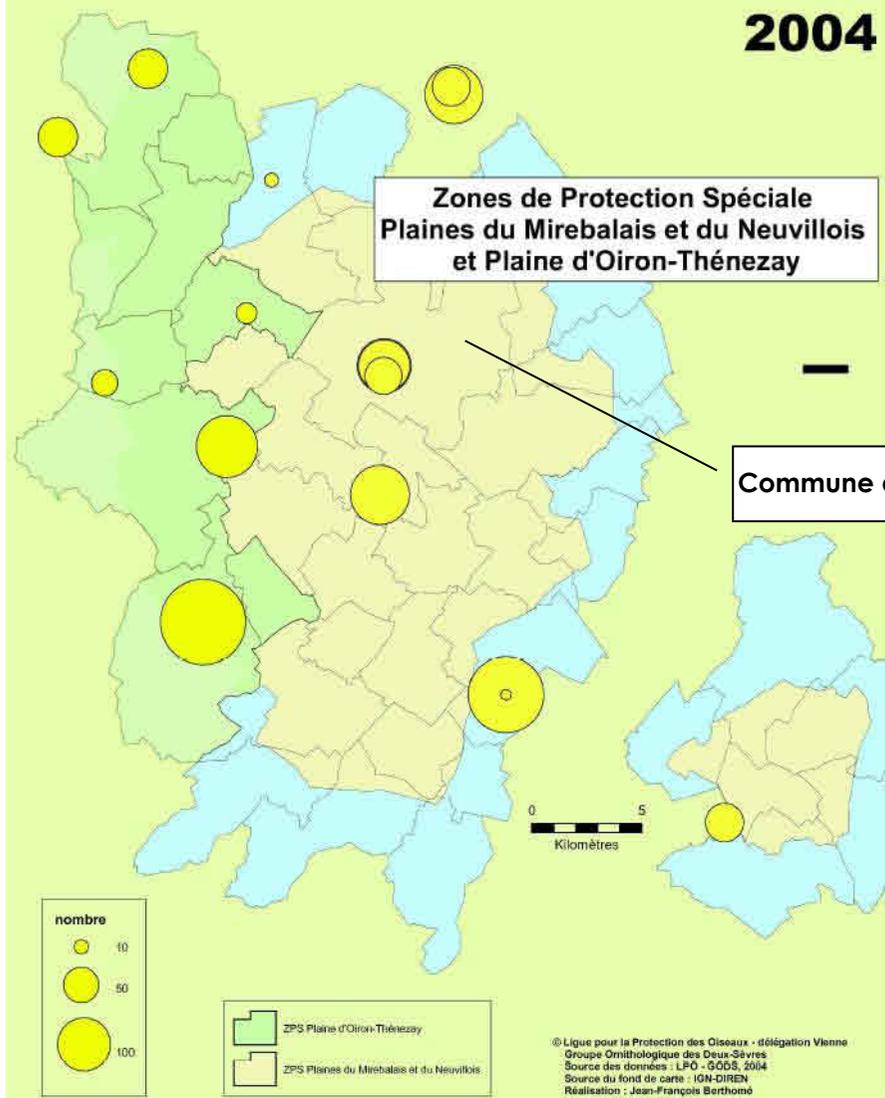
Zones de Protection Spéciale  
Plaines du Mirebalais et du Neuvilleois  
et Plaine d'Oiron-Thénezay

## Rassemblements post-nuptiaux d'Outardes canepetière 2004



# Rassemblements post-nuptiaux d'Oedicnèmes criards

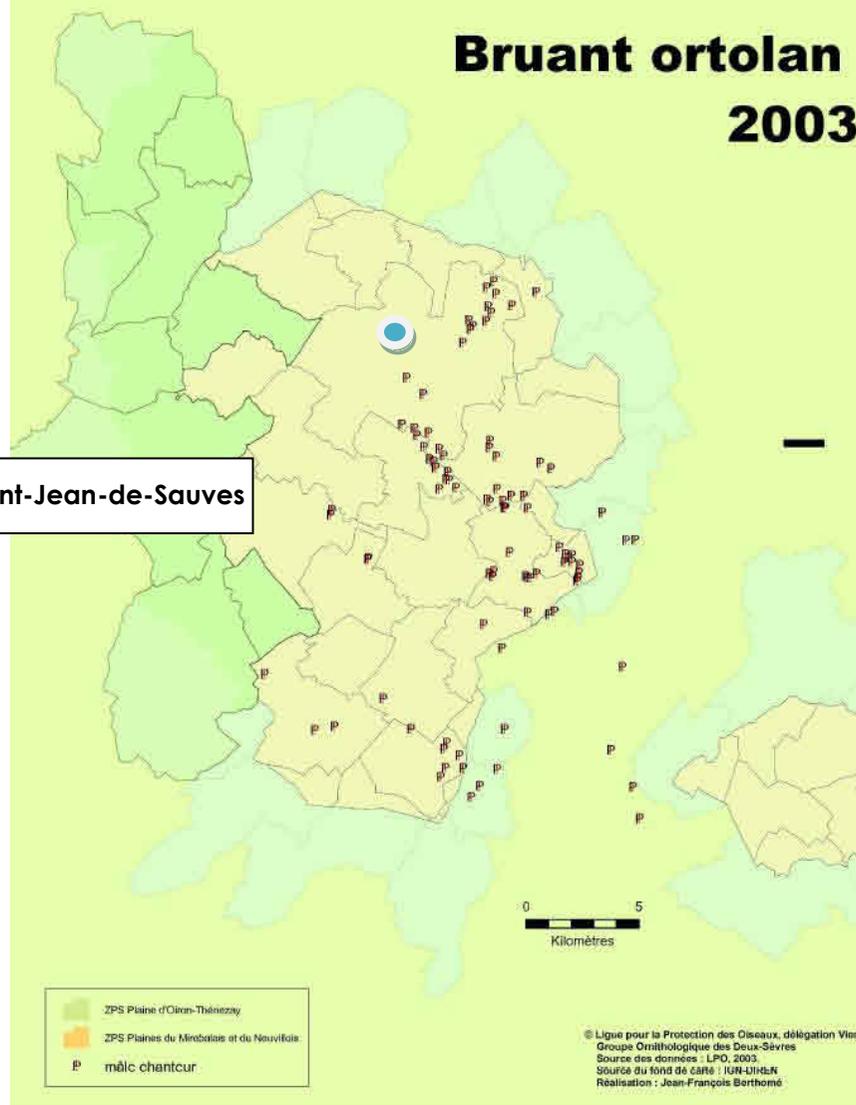
2004



# Zones de Protection Spéciale Plaines du Mirebalais et du Neuville et Plaine d'Oiron-Thénezay

## Bruant ortolan

2003



## **.IV.C. Etat initial du site : risques, nuisances, servitudes et contraintes**

### **☐ L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

La parcelle n'est probablement pas raccordée au réseau d'assainissement collectif mais est raccordable à celui-ci. Une station d'épuration est bien présente à Frontenay-sur-Dive à quelques centaines de mètres de la parcelle. La capacité nominale de la station est de 350 EH. Toutefois, la station n'a pas vocation à recevoir la charge provenant de cette parcelle puisqu'il s'agit d'effluents d'élevage.

### **☐ LES EAUX PLUVIALES**

Les eaux pluviales non gérées sont une source importante de pollution des eaux. En effet, elles se chargent en polluants naturels et artificiels en ruisselant et les déverser ensuite dans le milieu hydrographique superficiel ou souterrain.

Ces polluants comprennent (liste non exhaustive) :

- Les excédents d'engrais, d'herbicides et d'insecticides provenant des terres agricoles et des secteurs résidentiels;
- Les huiles, les graisses et les produits chimiques toxiques provenant des ruissellements urbains et de la production d'énergie;
- Les sédiments provenant de sites de construction mal gérés et de l'érosion des berges;
- Les bactéries et les éléments nutritifs, des excréments d'animaux et des fosses septiques défectueuses;
- Les dépôts atmosphériques.

La pollution diffuse est la principale cause résiduelle des problèmes liés à la qualité de l'eau. Ses incidences varient selon les eaux et ne sont pas toujours entièrement évaluées. Cependant ces polluants ont des conséquences nocives avérées notamment sur l'approvisionnement en eau potable et sur la faune.

Sur la commune, seul le bourg dispose d'un réseau de collecte des eaux pluviales. Au niveau des hameaux et des écarts, les eaux sont gérées à la parcelle ou renvoyées vers des fossés.

Les eaux pluviales de toitures et de voirie seront gérées sur l'emprise de la parcelle, au moyen notamment d'ouvrages d'évacuation (gouttières, chéneaux, tuyaux de descente) prévus par l'Article 29.1 du Règlement Sanitaire Départemental de la Vienne.

### **☐ LES ACTIVITES INDUSTRIELLES**

#### Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

La DREAL recense 2 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement Non-Seveso sur la commune de Saint-Jean-de-Sauves :

<b>Établissement</b>	<b>Activité</b>
TERRENA Poitou	Commerce de gros, à l'exception des automobiles et des motocycles
SCEA Les Bordes Sergent Claude	Elevage de porcs

La première se situe à environ 3000 m à l'Ouest du site 2, sur la route de Mazeuil et la seconde se trouve à 4 km en limite communale au niveau de Notre-Dame-d'Or.

#### Établissements à émissions polluantes

Le Registre Français des Émissions Polluantes (IREP) du MEDDE ne répertorie aucun établissement à émissions polluantes à Saint-Jean-de-Sauves.

### Autres activités industrielles

Sur le territoire communal, deux activités industrielles encore en activité sont recensées par la DREAL (Source : BASIAS) : station-service et dépôt de gaz combustible liquéfié.

Le dépôt de gaz combustible liquéfié est une activité exercée par l'établissement TERRENA Poitou (route de Mazeuil) et la station-service se situe à plus de 650 m du Site 1 sur la route de Mirebeau.

D'autres activités ont été exercées sur la commune, mais sont aujourd'hui terminées : garages, stations-services, broyage de céréales, laiterie, fromagerie, laboratoires de charcuteries, dépôts de gaz combustible liquéfié et usine de chaux, briqueterie et tuilerie.

### Pollution des sols

La base de données BASOL ne recense aucun site pollué sur la commune de Saint-Jean-de-Sauves et a fortiori au niveau du secteur d'étude.

## **□ LES RISQUES NATURELS**

### Remontées de nappes

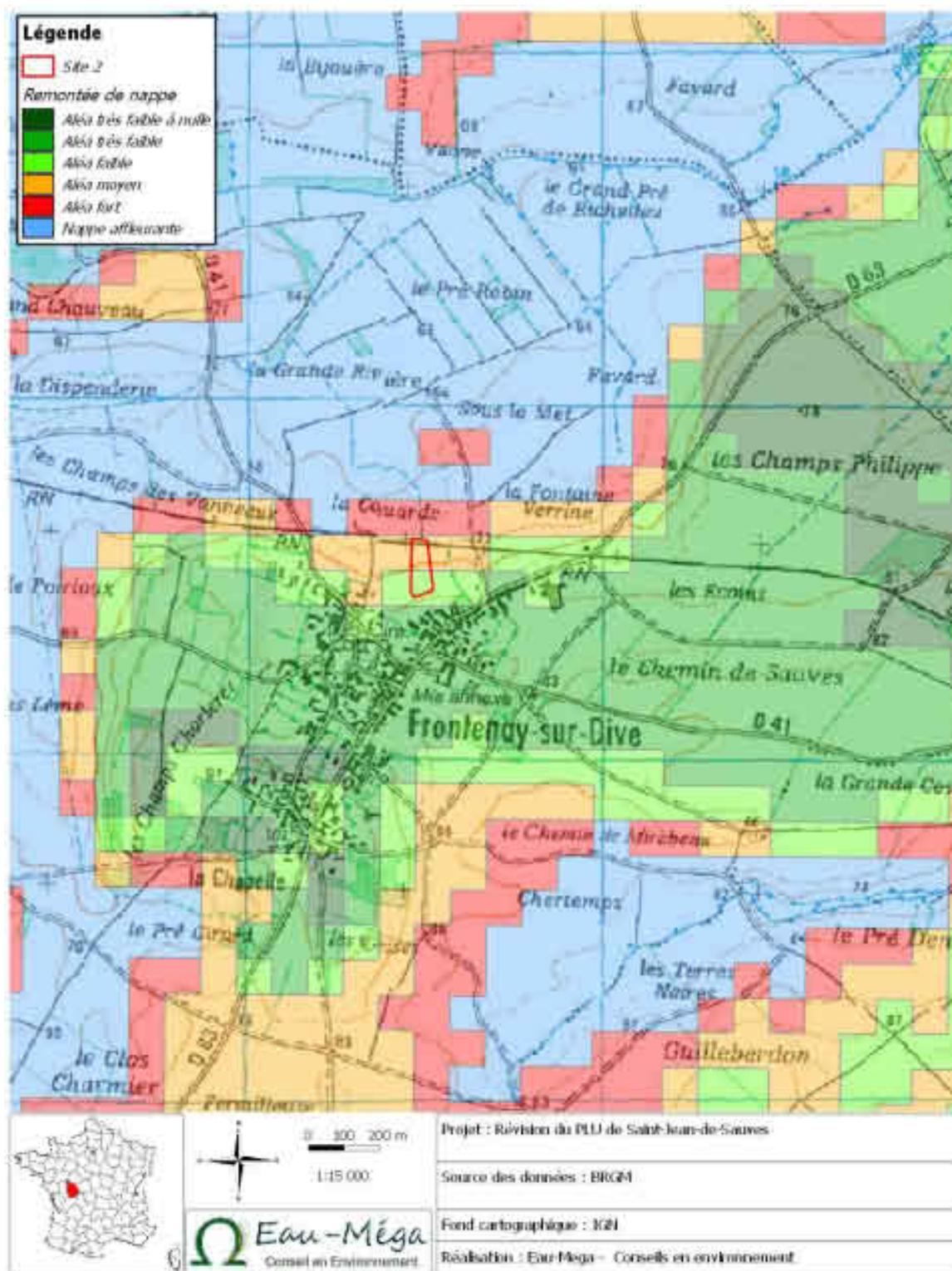
Le B.R.G.M. a dressé une cartographie de la sensibilité aux remontées de nappes phréatiques. L'immense majorité des nappes d'eau sont contenues dans des roches que l'on appelle des aquifères. Ceux-ci sont formés le plus souvent de sable et gravier, de grès, de calcaire. L'eau occupe les interstices de ces roches, c'est à dire les espaces qui séparent les grains ou les fissures qui s'y sont développées. La nappe la plus proche du sol, alimentée par l'infiltration de la pluie, s'appelle la nappe phréatique (du grec "phréin", la pluie). Dans certaines conditions, une élévation exceptionnelle du niveau de cette nappe entraîne un type particulier d'inondation : une inondation «par remontée de nappe».

On appelle zone « sensible aux remontées de nappes » un secteur dont les caractéristiques d'épaisseur de la Zone Non Saturée (Z.N.S. : terrains contenant à la fois de l'eau et de l'air), et de l'amplitude du battement de la nappe superficielle, sont telles qu'elles peuvent déterminer une émergence de la nappe au niveau du sol, ou une inondation des sous-sols à quelques mètres sous la surface du sol. Pour le moment en raison de la très faible période de retour du phénomène, aucune fréquence n'a pu encore être déterminée, et donc aucun risque n'a pu être calculé.

La cartographie des zones sensibles est étroitement dépendante de la connaissance d'un certain nombre de données de base, dont :

- La valeur du niveau moyen de la nappe, qui est à la fois mesuré par rapport à un niveau de référence (altimétrie) et géoréférencé (en longitude et latitude). Des points sont créés et renseignés régulièrement, ce qui devrait permettre à cet atlas d'être mis à jour.
- Une appréciation correcte (par mesure) du battement annuel de la nappe dont la mesure statistique faite durant l'étude devra être confirmée par l'observation de terrain.
- La présence d'un nombre suffisant de points au sein d'un secteur hydrogéologique homogène, pour que la valeur du niveau de la nappe puisse être considérée comme représentative.

**D'après les données fournies par le BRGM, la sensibilité aux remontées de nappe au droit du projet est qualifiée de « faible ». Cela laisse penser que la parcelle n'est pas sujette à ce risque.**



La cartographie présente des limites. En raison du caractère des données utilisées, trois cas n'ont pas pu être mis en évidence par l'atlas, bien qu'ils aient été parfois remarqués sur le terrain :

- Les **inondations par phénomène de barrière hydraulique** : lorsqu'un cours d'eau se jette dans un plus grand et que ce dernier en crue, la nappe aquifère du petit cours d'eau ne peut plus trouver son exutoire dans le cours d'eau principal en crue. Le niveau de l'eau du grand cours d'eau est en effet trop haut. Il agit alors comme une barrière vis-à-vis de l'écoulement de la nappe du petit cours d'eau. En conséquence, le niveau de cette dernière monte. Ce phénomène peut déterminer une inondation

par remontée de nappe. A priori ce phénomène peut se produire dans toute vallée alluviale à la confluence de deux aquifères.

- La **saturation de surface** : en particulier lorsque l'épaisseur de la zone non saturée est importante et que sa perméabilité est faible, et sous l'effet d'épisodes pluvieux importants et rapprochés, les terrains proches de la surface peuvent atteindre un degré de saturation suffisamment élevé pour provoquer des inondations de sous-sols, sans que nécessairement la montée du niveau de la nappe sous-jacente soit directement en cause.
- Les **aquifères locaux de faible étendue** : ces aquifères ne sont généralement pas pourvus d'un réseau d'observation des niveaux d'eau. Ainsi les buttes tertiaires du bassin parisien peuvent receler des niveaux aquifères calcaires ou même sableux, perchés sur des niveaux imperméables. Lors d'épisodes pluvieux exceptionnels ces petits aquifères peuvent déterminer des inondations par remontées et débordement. Cependant, la trop faible densité du réseau d'observation des niveaux d'eau ne permet pas de les mettre en évidence autrement que par observation directe.

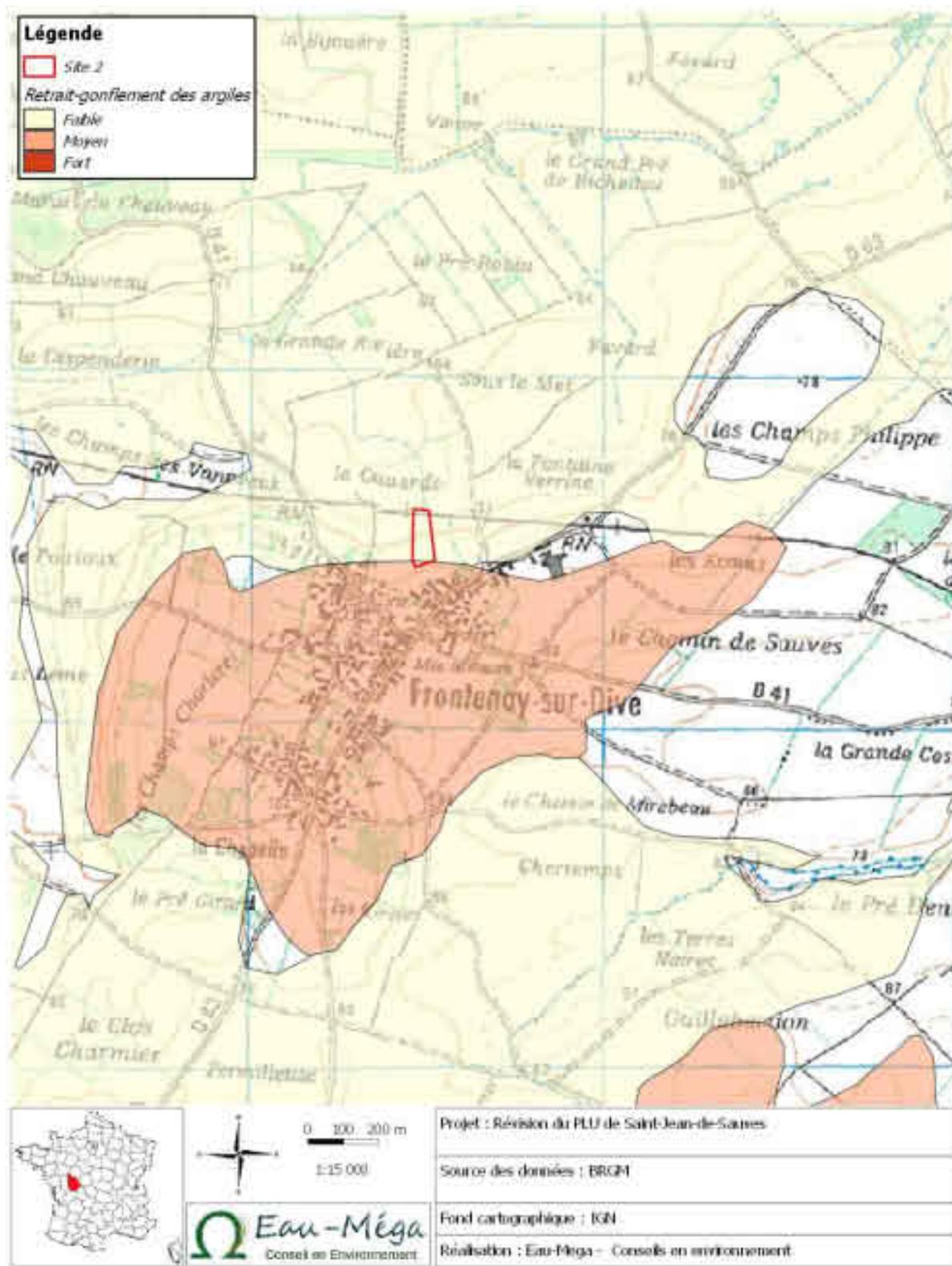
### Mouvements de terrain

Les mouvements de terrain regroupent un ensemble de déplacements, plus ou moins brutaux, du sol ou du sous-sol, d'origine naturelle ou liée à l'activité de l'homme (anthropique). Les déplacements peuvent être lents (quelques millimètres par an) ou très rapides (quelques centaines de mètres par jour).

On différencie les mouvements lents et continus (tassements et affaissements de sols, retrait-gonflement des argiles, glissements de terrain le long d'une pente) et les mouvements rapides et discontinus (effondrements de cavités souterraines, naturelles ou artificielles, écroulements et chutes de blocs, coulées boueuses et torrentielles).

**Le retrait-gonflement des argiles** : Les variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux produisent des gonflements (période humide) et des tassements (périodes sèches) et peuvent avoir des conséquences importantes sur les bâtiments à fondations superficielles. Cependant près de 57% de la superficie du département de la Vienne ont une sensibilité nulle à faible au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

**Comme le montre la carte ci-après, la parcelle destinée à la construction est faiblement sensible à ce phénomène.**



Les mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles étant souvent peu rapides, les victimes sont, fort heureusement, peu nombreuses. En revanche, ces phénomènes sont souvent très destructeurs, car les aménagements humains y sont très sensibles et les dommages aux biens sont considérables et souvent irréversibles. Les bâtiments, s'ils peuvent résister à de petits déplacements, subissent une fissuration intense en cas de déplacement de quelques centimètres seulement. Les désordres peuvent rapidement être tels que la sécurité des occupants ne peut plus être garantie et que la démolition reste la seule solution. En revanche, les mouvements de terrain rapides et discontinus (effondrement de cavités

souterraines, écoulement et chutes de blocs, coulées boueuses), de par leur caractère soudain, augmentent la vulnérabilité des personnes. Ces mouvements de terrain ont des conséquences sur les infrastructures (bâtiments, voies de communication ...), allant de la dégradation à la ruine totale ; ils peuvent entraîner des pollutions induites lorsqu'ils concernent une usine chimique, une station d'épuration... Les éboulements et chutes de blocs peuvent entraîner un remodelage des paysages.

La mise en place d'instruments de surveillance (inclinomètre, suivi topographique ...), associée à la détermination de seuils critiques, permet de suivre l'évolution du phénomène, de détecter une aggravation avec accélération des déplacements et de donner l'alerte si nécessaire. Néanmoins, la combinaison de différents mécanismes régissant la stabilité, ainsi que la possibilité de survenue d'un facteur déclencheur d'intensité inhabituelle rendent toute prévision précise difficile.

Des travaux peuvent en revanche permettre de réduire l'aléa mouvement de terrain ou la vulnérabilité des enjeux : réalisation de piliers ou de remblaiement des carrières, purges des falaises et des parois, amarrage par câbles ou nappes de filets métalliques, confortement des parois par massif bétonné ou béton projeté, contrôle des infiltrations d'eau, contrôle de la végétation avec destruction d'arbres trop proches des habitations en zone sensible, végétalisation des zones exposées au ravinement...

**D'après les données du BRGM, le site du projet n'est pas concerné par le risque d'effondrement lié à la présence de cavité.**

#### Inondation par crue

La commune de Saint-Jean-de-Sauves est concernée par l'atlas de zones inondables de la Dive. Toutefois, la parcelle du projet est éloignée de 5km par rapport à la Dive.

**Aucun risque d'inondation par crue ne concerne le site du projet.**

#### Séisme

**La commune se situe dans une zone de sismicité 3, soit un niveau modéré** (nouvelle réglementation 2011). La réglementation impose l'application de règles parasismiques pour les constructions neuves. La norme Eurocode 8, dont l'objectif principal est d'assurer la protection des personnes contre les effets des secousses sismiques, définit ces règles.

L'arrêté du 22 octobre 2010 fixe les règles de construction parasismique pour les bâtiments à risque normal, applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières, dans les zones 2 à 5.

Des prescriptions spécifiques sont utilisées pour les équipements et installations, les ponts, les barrages, les installations classées et les installations nucléaires. Les grandes lignes de ces règles de construction parasismiques sont le bon choix de l'implantation (notamment par la prise en compte de la nature du sol), la conception générale de l'ouvrage (qui doit favoriser un comportement adapté au séisme) et la qualité de l'exécution (qualité des matériaux, fixation des éléments non structuraux, mise en œuvre soignée).

**D'après l'article D.563-8-1 du code de l'environnement, le risque sismique dans la commune de Saint-Jean-de-Sauves est modéré.**

## Arrêtés de reconnaissance de catastrophes naturelles

La commune est concernée par 11 arrêtés de reconnaissance de catastrophes naturelles :

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Au J.O. du
Inondations et coulées de boue	08/12/82	31/12/82	11/01/83	13/01/83
Inondations et coulées de boue	30/06/93	01/07/93	12/04/94	29/04/94
Inondations et coulées de boue	17/01/95	31/01/95	17/06/96	09/07/96
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/96	31/12/96	17/12/97	30/12/97
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/97	30/09/98	23/02/99	10/03/99
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/99	29/12/99	29/12/99	30/12/99
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/02	30/09/02	25/08/04	26/08/04
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/03	30/09/03	25/08/04	26/08/04
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/05	30/09/05	20/02/2008	22/02/08
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	27/02/10	01/03/10	01/03/10	02/03/10
Inondations et coulées de boue	17/06/13	17/06/13	21/11/13	23/11/13

### **LES RISQUES INDUSTRIELS, TECHNOLOGIQUE ET DE TRANSPORT**

#### Industries Seveso

Aucune industrie SEVESO n'est recensée sur le territoire communal.

#### Transport de matières dangereuses

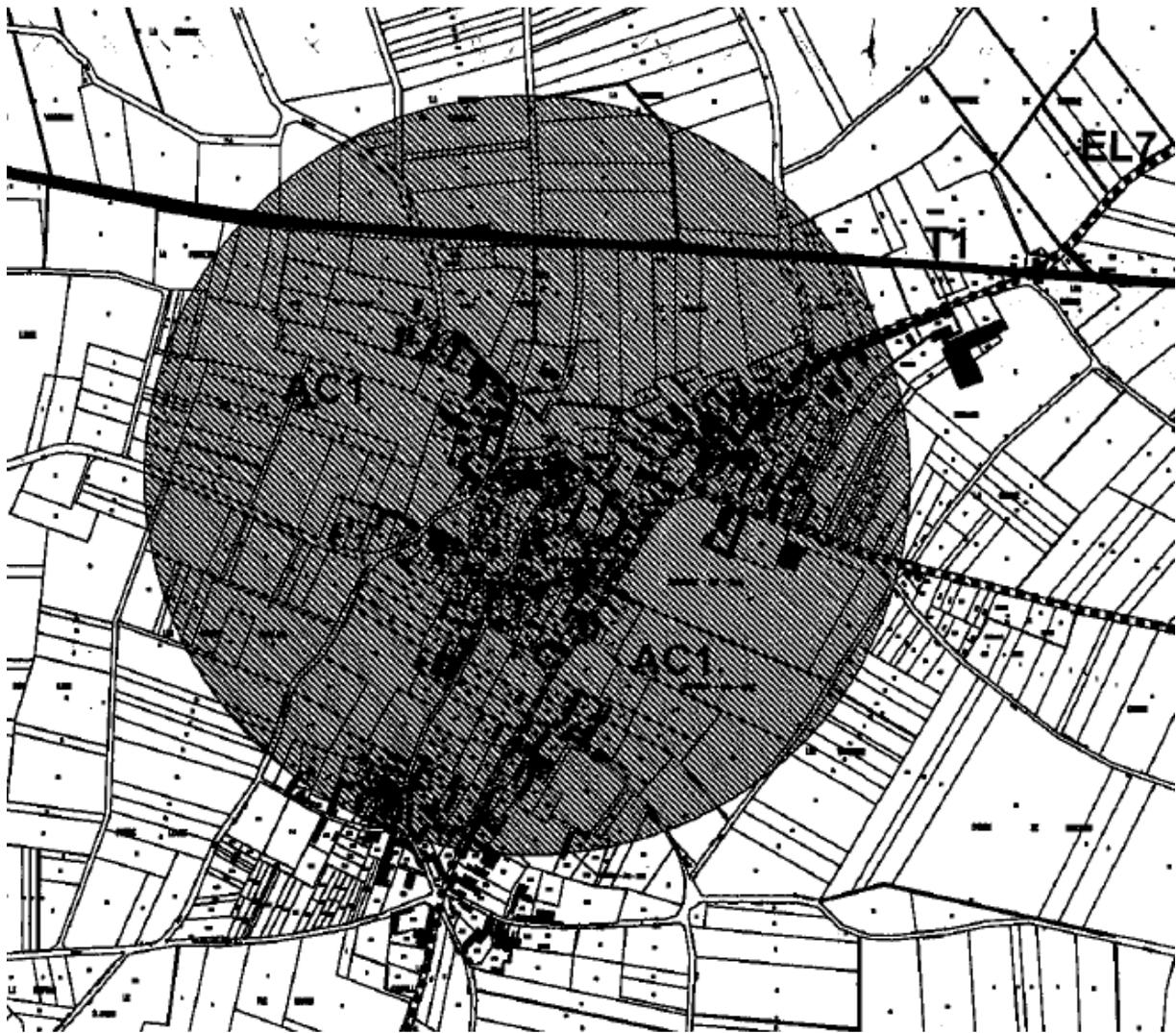
Par définition, le transport de matières dangereuses est itinérant. Les accidents liés aux TMD peuvent donc se produire pratiquement n'importe où dans le Département en impliquant n'importe quelle matière dangereuse. Depuis le 31 janvier 1994, un plan de secours spécialisé s'applique à tout type d'accident survenant dans le Département lors du transport par voie routière ou ferrée de produits dangereux.

**D'après le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), la commune de Saint-Jean-de-Sauves est concernée par ce risque. La réglementation en vigueur est régie par le règlement ADR et l'arrêté du 29 mai 2009 pour le transport par voie routière et par le règlement RID, transcrit et complété par l'arrêté du 5 juin 2001 modifié pour le transport par voie ferrée.**

### **LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**

#### La servitude AC1

La parcelle est impactée par le périmètre de protection de 500 m de l'église de Frontenay sur Dive, inscrite le 17 juin 1926, bâtiment protégé au titre de la loi de 1913 sur les Monuments Historiques.



Nota : Dès qu'un monument fait l'objet d'un classement ou d'une inscription sur l'inventaire, il est institué pour sa protection et sa mise en valeur, d'un périmètre de visibilité de 500 m. dans ces zones, le permis de construire ne pourra être délivré qu'avec l'accord exprès du Ministre chargé des Monuments Historiques et des Sites.

Pour les monuments inscrits, le propriétaire a obligation d'avertir le Directeur Régional des Affaires Culturels 4 mois à l'avance pour tous travaux de rénovation ou de réparation, soumis à permis de construire. Il en est de même pour tous les bâtiments inclus dans le périmètre des 500 m.

Pour les monuments classés, le propriétaire a obligation de demander l'accord du Ministre chargé des Monuments Historiques avant d'entreprendre tous travaux de restauration, de réparation ou de modification. La démolition demeure soumise aux dispositions de la loi du 31 décembre 1913. Les travaux autorisés sont exécutés sous la surveillance du service des Monuments Historiques.

# Les dispositions du PLU

## .I. Justification des dispositions

La partie nord de cette parcelle est classée en zone N, dans le secteur Nr.

**Extrait du règlement de zone N :**

### **Article N. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES.**

#### **1 Sont admises sans conditions dans tous secteurs :**

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

Les infrastructures routières.

#### **2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :**

##### **Secteur Nr**

Les abris légers destinés à l'hébergement et au fourrage des animaux, ainsi qu'au jardinage à condition - d'une superficie maximale de cinquante mètres carrés (50 m<sup>2</sup>) de surface de plancher,

- que la hauteur au faîtage n'excède pas cinq mètres (5,00 m),
- que toutes les dispositions soient prises pour leur intégration dans le paysage

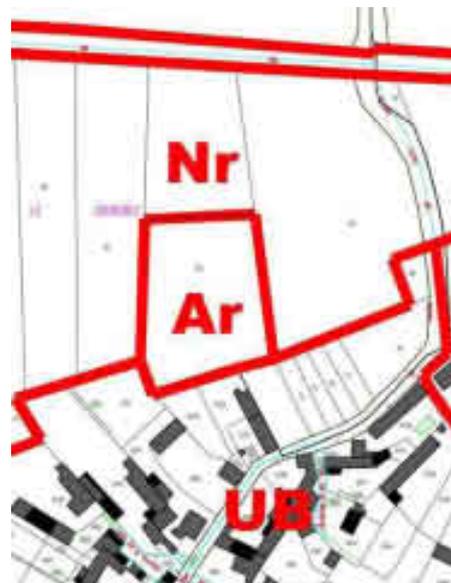
Le projet de construction ne peut être autorisé dans cette zone du fait des occupations autorisées.

La zone A est une zone agricole adaptée au projet.

## .II. La modification du plan de zonage

Le secteur concerné par la révision allégée est transféré de zone Nr en secteur Ar de la zone A.

La zone A est agrandie de 0,347 ha.



**EXTRAITS DU PLAN DE ZONAGE DU PLU AVANT RÉVISION ALLÉGÉE N°2 - APRES RÉVISION ALLÉGÉE N°2**

### **.III. La modification du règlement**

---

Pour prendre en compte les particularités d'un projet agricole inséré dans un secteur concerné par une servitude AC1 – Servitude de protection des Monuments Historiques de l'Eglise de Frontenay sur Dive», un secteur spécifique de la zone A est créé : Ar

Les dispositions spécifiques de ce secteur sont :

- dans l'article 2 : de conditionner la construction à un maximum de SP de 500 m<sup>2</sup> sur la parcelle concernée
- dans l'article 10 d'imposer une hauteur maximum de 6 m au faîtage.

### **.IV. Etat comparatif de superficie des zones**

---

En termes de surface, les transferts de zonage de la révision allégée n°2 sont les suivants :

- Zone Nr → zone A (secteur Ar) : 0,347. ha

Les surfaces, à la suite de la révision allégée n°1 sont les suivantes :

- la zone A compte 4404,64 ha
- la zone Nr compte 16,66 ha

Les surfaces, à la suite de la révision allégée n°2 sont les suivantes :

- la zone A compte 4405,99 ha dont 0,347 ha pour le secteur Ar
- la zone Nr compte 16,31 ha

## **Analyse des incidences du projet de révision allégée sur l'environnement**

### **.I.A. Incidences sur le paysage**

Le projet se situe en arrière-plan et n'a pas d'impact visuel, ni depuis la voie principale ni depuis le chemin des Marais.

### **.I.B. Incidences sur les surfaces agricoles**

Le projet envisagé sur cette parcelle est la construction d'un bâti agricole. Il s'agit de faire évoluer les équipements pour s'adapter au cheptel. La construction du bâti ne concerne pas la totalité de la parcelle. L'emprise sera de quelques centaines de mètres carrés tout au plus. Il représentera moins de 5% de la surface de la parcelle. L'incidence sur les surfaces agricoles est donc négligeable. Par ailleurs, cette révision a pour objet de promouvoir et pérenniser une exploitation.

### **.I.C. Incidences sur les déplacements**

Une parcelle se situe entre la route départementale RD63 et la parcelle concernée par le projet. Toutefois, ces deux parcelles appartiennent au même propriétaire. Le site d'étude a donc un accès indirect jusqu'à la RD63. Cette route est relativement peu circulée. Aucune incidence sur les déplacements n'est donc à prévoir.

### **.I.D. Incidences sur le voisinage**

L'implantation du nouveau bâtiment d'élevage bovin respectera le règlement sanitaire départemental. Aucune incidence n'est à prévoir d'autant plus qu'un bâtiment d'élevage est déjà en place actuellement.

### **.I.E. Incidences sur la qualité du milieu naturel**

Le projet de construction d'un bâti agricole sur cette parcelle n'aura pas d'incidence sur l'environnement :

- La parcelle, enclavée, n'offre pas une vue dégagée, critère prépondérant pour les oiseaux de plaine (outardes, oedicornes, ...). Il n'y a pas d'extension vers les domaines vitaux potentiels des oiseaux de plaines. Les vues n'étant pas dégagées, la parcelle n'est pas favorable non plus aux rassemblements automnaux ;
- La construction d'un nouveau bâti aura une emprise limitée sur la parcelle et n'aura pas pour conséquence de détruire les habitats déterminants ;
- Le site ne s'inscrit pas au sein d'une trame verte et bleue potentielle sur la commune (Vallée de la Dive, boisements) ;
- Les eaux pluviales des bâtiments seront gérées sur le site afin de ne pas impacter les milieux aquatiques et la ressource en eau (Article 4.2 – c du projet de règlement) ;
- La construction ne sera pas susceptible d'engendrer des pollutions des sols ou des eaux ;
- La circulation supplémentaire engendrée ne sera pas significative.

### **.I.F. Incidences sur le réseau Natura 2000**

- PRISE EN COMPTE DES ENJEUX DES SITES NATURA 2000 POUR DÉTERMINER LES POTENTIALITÉS D'INCIDENCES**

Le site se situe au sein de « La plaine du Mirebalais et du Neuvilleois » et présente un enjeu « oiseaux »

*Tableau 1 : examen des risques d'atteinte au(x) site(s) Natura 2000*

<b>Susceptibilité d'incidences du projet</b>	
<b>1- Le projet est situé en site classé ou sa zone d'influence interfère avec un site Natura 2000</b>	<b>OUI</b>
<b>2- Le projet est situé sur un site à enjeu « oiseaux » et répond à tous les critères suivants</b>	<b>OUI</b>
- Projet situé sur une parcelle jusqu'alors cultivée en culture annuelle, luzerne ou vigne	NON
- Projet générant un abattage d'arbres même vieillissants	NON
- Projet de construction excédant 12 m de haut	NON
- Projet d'antenne relai	NON
- Projet disposant d'éclairage nocturne	NON
- Projet à moins de 200 m de tout cours d'eau ou fossé	NON

- ESPÈCES ET HABITATS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE AFFECTÉS PAR LE PROJET**

Tableau 2 : type de milieux présents dans la zone d'influence

Type de milieu présent dans la zone d'influence		Milieu présent (oui/non)	Milieu utilisé (1) (oui/non)	Milieu traversé (2) (oui/non)	Nom du ou des habitats d'intérêt communautaire présents (3)	Nom des espèces d'intérêt communautaire (4) utilisant le milieu	
						Présence avérée	Présence potentielle
Bois ou forêt	Résineux dominants	NON	NON	NON			
	Feuillus dominants						
Bords de rivière bois ou en herbe		NON	NON	NON			
Haies		OUI	NON	NON			Pie grièche
Landes/brandes (bruyères, ajoncs)		NON	NON	NON			
Pelouses calcaires		NON	NON	NON			
Prairies		OUI	OUI	OUI	NEANT	NEANT	NEANT
Tourbières/prairies humides (présence de joncs, ou fleurs hautes)		NON	NON	NON			
Zones de cultures (champ cultivé, jachère, friche, labour, chaume)		NON	NON	NON			
Fossés, mares		NON	NON	NON			
Plans d'eau, étangs		NON	NON	NON			
Rivières, cours d'eau		NON	NON	NON			
Anciennes carrières à ciel ouvert		NON	NON	NON			
Falaises, affleurements rocheux		NON	NON	NON			
Grottes et cavités		NON	NON	NON			

1) Milieu utilisé = passage ou emprise par des aménagements à l'intérieur du milieu, et hors chemin existant (chemin permanent, cadastré ou balisé s'il s'agit d'un sentier)

2) Milieu traversé = en restant sur les chemins existants (chemin permanent, cadastré ou balisé s'il s'agit d'un sentier), ou au-dessus (survol)

3) Habitat d'intérêt communautaire = Inscrit à l'annexe I de la directive habitat

4) Espèce d'intérêt communautaire = espèce mentionnée à l'annexe II de la directive « Habitats », ainsi que oiseaux mentionnés à l'annexe I de la directive « oiseaux » ou que les espèces migratrices (article 4.2)

La carte ci-dessous montre que les haies seront préservées. Cet habitat est favorable à la Pie-grièche et hormis la période de travaux où l'on pourra observer un effet repoussoir, il s'agira d'une zone utilisable pour cette espèce. Par ailleurs, le projet proposé n'aura pas d'emprise sur toute la parcelle et favorisera le maintien de l'élevage et donc de la qualité de la prairie également favorable à la présence de la Pie-grièche.

Par ailleurs, la présence d'arbre isolé est favorable au Bruant ortolan. Les milieux cultureux ouverts, habitat de l'Oedicnème criard et de l'Outarde canepetière, ne seront pas impactés par le projet.

En conclusion, le projet n'aura pas d'incidence significative sur les espèces avifaunistiques.



## □ INCIDENCES DU PROJET SUR LES SITE(S) NATURA 2000

Les incidences du projet sont établies à partir des effets observés, effets pouvant générer plusieurs types d'incidences et celle-ci pouvant affecter certaines espèces et pas d'autres. A partir des 4 types d'effets (A, B, C et D) identifiées, le tableau suivant permet de conclure sur la nature des incidences potentielles qui en résultent, significatives ou non.



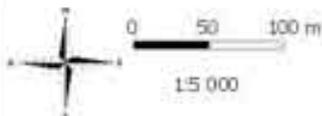
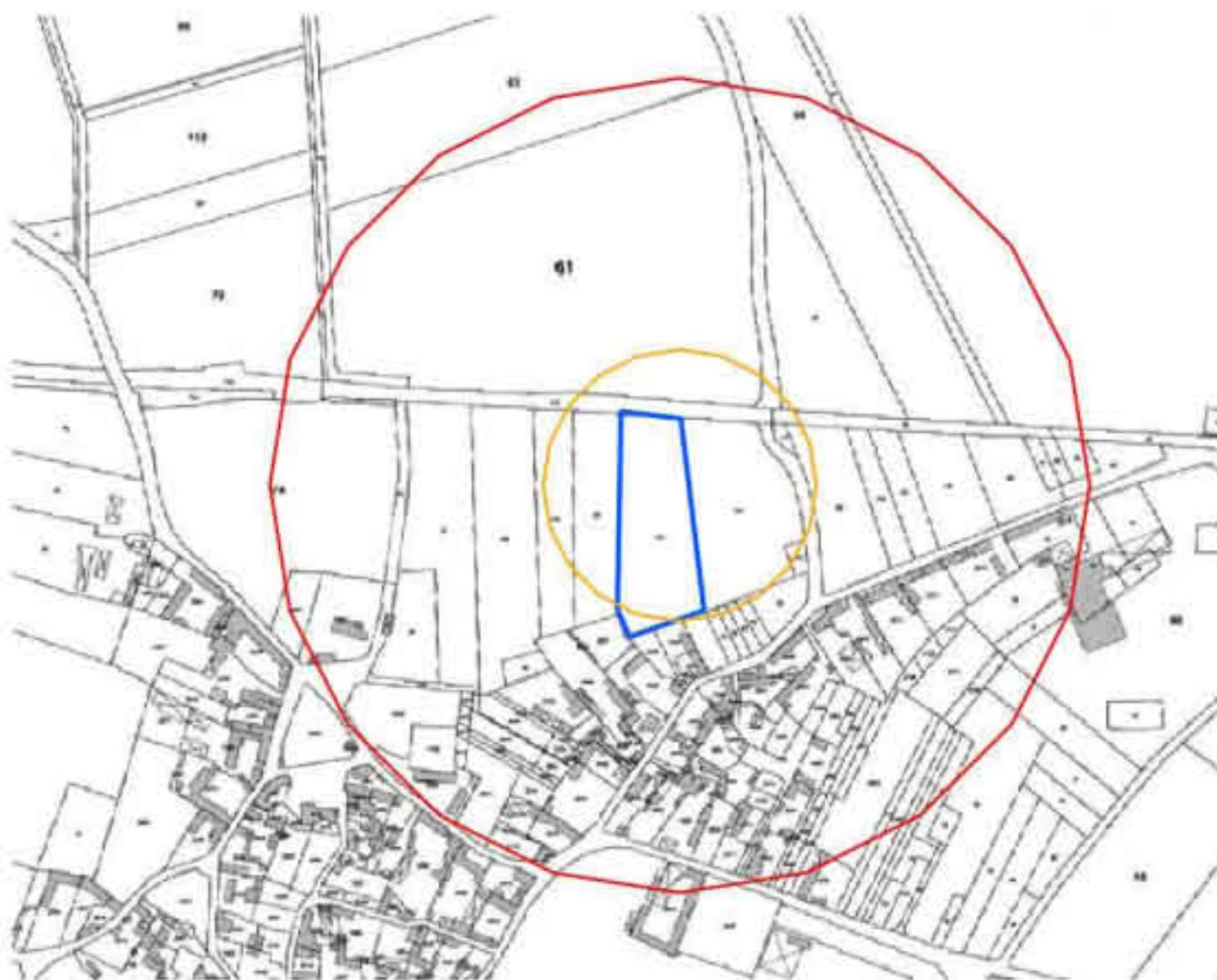
**Figure 2 : Vue de la parcelle depuis la plaine agricole. La parcelle est masquée par le talus de l'ancienne voie de chemin de fer**

Globalement, le projet ne va pas consommer d'habitat d'intérêt communautaire, la période de travaux prendra en compte les périodes de reproduction ce qui limitera les incidences sur le milieu naturel et l'effet repoussoir potentiellement engendré par l'activité agricole sera significatif quant à la faible attractivité du site pour les espèces sensibles.

	Effet A Emprise sur les milieux naturels	Effets B (B1 – B2) Rejet/Prélèvement	Effets C Nuisances sonores	Effets D Effets visuels	
Types d'effets	Effets d'emprise sur les milieux naturels - sur la végétation (piétinement) - sur le sol (compactage, érosion...)	Effets sur les milieux aquatiques : - rejets : sources d'érosion, risques de pollutions accidentelles - Prélèvements	Effets sonores : bruits ou vibrations	Effets visuels	
Effets générant des incidences	Construction d'un bâti à vocation agricole (élevage bovin)	Néant	Tous les bruits et vibrations	Circulation d'engin agricole et volume du bâti	Néant
Type d'incidences résultant de chaque type d'effets	Travaux de terrassement, imperméabilisation des surfaces	Néant	Effet repoussoir de 300m en phase travaux et de 100m après les travaux	Effet repoussoir de 300m en phase travaux et de 100m après les travaux	Néant
Analyse des incidences sur les habitats et espèces potentiellement atteints	Analyse résultant des effets A et B			Analyse résultant des effets C et D (éventuellement B)	
	Type de milieu détruit ou dégradé	Habitat(s) présents sur ce milieu	Surface d'habitat détruite	Espèce potentiellement atteinte	Espèces potentiellement atteintes
	Prairie		Quelques centaines de m <sup>2</sup>	/	Périodicité ou permanence du dérangement
				Importance de l'incidence	Pie grièche à tête rousse
Les incidences du projet sont-elles significatives	NON SIGNIFICATIF	NON SIGNIFICATIF	NON SIGNIFICATIF	NON SIGNIFICATIF	NON SIGNIFICATIF
Justifications	Effet A : le projet ne va consommer aucun habitat d'intérêt communautaire Effet B: sans objet Effet C : les nuisances sonores dues aux travaux seront limitées à la période de chantier. De plus, le maître d'ouvrage s'engage à ne débiter les travaux qu'après la période estivale (hors période de reproduction). Les nuisances visuelles sont peu significatives. Effet D : Effet repoussoir probable mais la parcelle n'est pas favorable à la présence d'espèces sensibles.				

Tableau 3 : analyse des incidences

La carte suivante illustre l'effet repoussoir du projet en termes de nuisance sonore pour les espèces avifaunistiques. On considèrera un effet repoussoir sur 300 m pendant la période de travaux et de 100 m après travaux.



Projet : Révision du PLU de Saint-Jean-de-Sauves
Source des données : Eau-Méga
Fond cartographique : BD Parcellaire
Réalisation : Eau-Méga - Conseils en environnement

<b>Effets observés</b> Lors de la mise en place ou de la phase exploitation/utilisation	<b>Incidences potentielles sur les espèces et habitats</b> Destruction ou altération d'habitats Destruction, dérangement, perturbation d'espèces	<b>Temporalité des incidences</b> Caractère temporaire, répété, continu.	<b>Effets significatifs</b> (O/N)	<b>Mesures de suppression et de réduction</b>	<b>Conclusion</b>
	Perte d'habitat par repoussoir				
<b>Effet d'emprise (piétinement, tassement)</b>	Destruction de prairie améliorée sur une centaine de m <sup>2</sup>	Permanent	Non		Pas d'incidence notable et dommageable sur Natura 2000
<b>Effets dus à des prélèvements dans le milieu</b>	Aucun	-	-	-	Aucun prélèvement dans le milieu
<b>Effets dus à des rejets</b>	Aucun	-	-	-	Les rejets accidentels sur ce type de chantier sont très peu probables. Le maître d'ouvrage sera vigilant à la bonne tenue des travaux et des engins de chantier.
<b>Effets sonores</b>	Effet repoussoir pour la Pie Grièche à tête rousse	Temporaire-	Significative	Réalisation des travaux hors de la période de reproduction de la Pie grièche à tête rousse	L'effet repoussoir de la phase chantier se produira en dehors des périodes de sensibilité des espèces à enjeux.
<b>Effets visuels</b>	Aucun	-	-	-	L'effet visuel du bâtiment n'est pas susceptible de présenter d'effet notable sur la faune locale.

Tableau 4 : tableau récapitulatif global

**Le présent projet générera une incidence par le biais des nuisances sonores. En effet, la Pie-grièche est susceptible d'utiliser les haies présentes au nord de la parcelle. Cependant, ces nuisances sont temporaires.**

**SAINT JEAN DE SAUVES**  
**Plan Local d'Urbanisme**

**REVISION ALLÉGÉE N°2**

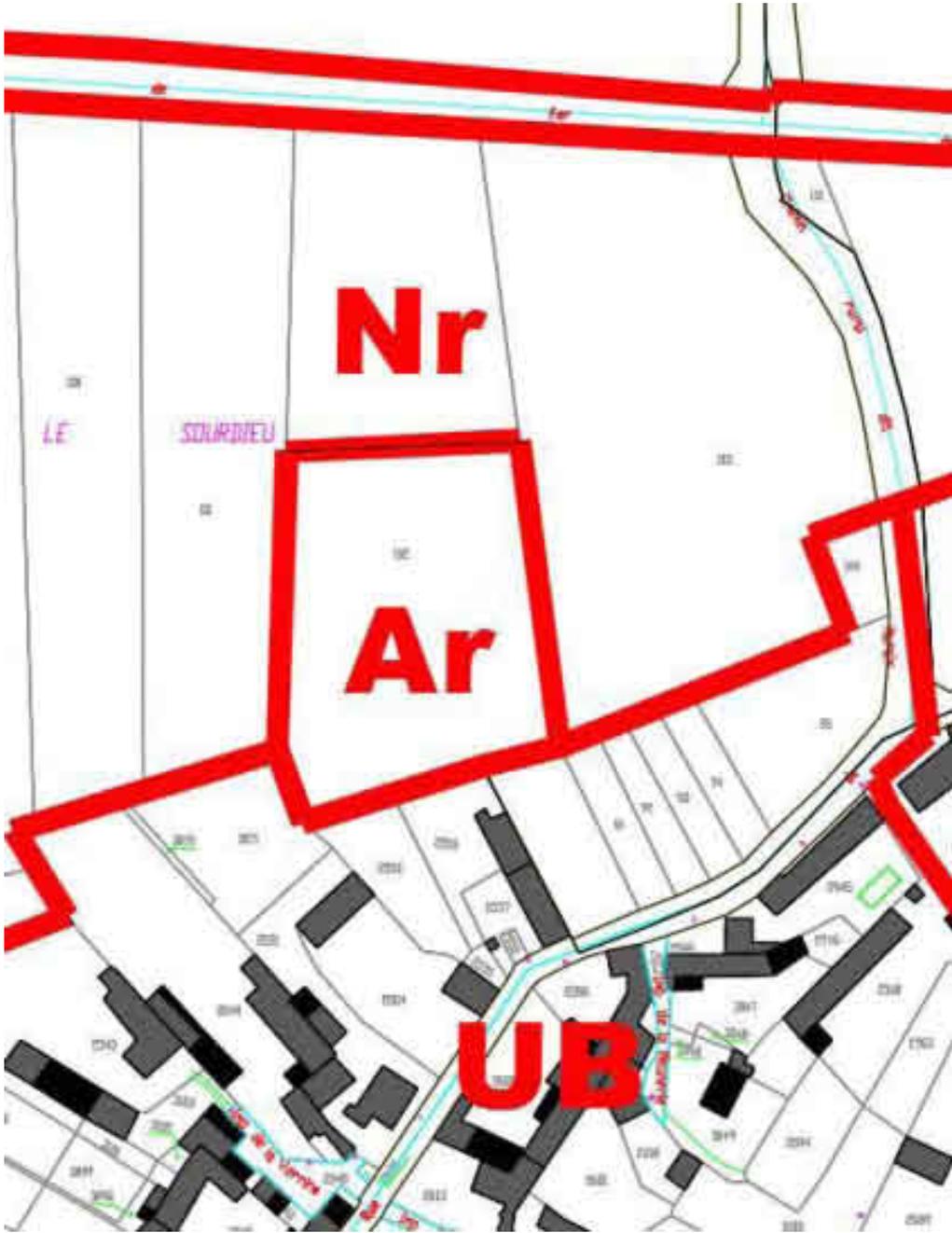
**2**

**EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE**  
**APRES REVISION ALLEGEE**

**Arrêt du projet par le Conseil municipal le 3 décembre 2015**

**Enquête publique du 11 avril au 12 mai 2016**

**Dossier approuvé le 23 Juin 2016 par délibération du conseil municipal**



**SAINT JEAN DE SAUVES**  
**Plan Local d'Urbanisme**

**REVISION ALLEGEE N°1**

**1**

**NOTICE DE PRESENTATION**

**Arrêt du projet par le Conseil municipal le 3 décembre 2015**

**Enquête publique du 11 avril au 12 mai 2016**

**Dossier approuvé le 23 Juin 2016 par délibération du conseil municipal**

## Objet du dossier

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT JEAN DE SAUVES a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 02 décembre 2004.

Depuis, le PLU a fait l'objet de quatre révisions simplifiées n°1, n°2, n°3 et n°5 approuvées le 09 Septembre 2009 et de deux modifications, n°1 approuvée le 09 septembre 2009, n°2 approuvée le 03 septembre 2013.

La commune est aujourd'hui engagée dans une procédure de révision allégée n°1 de son Plan Local d'Urbanisme dont l'objet est :

- l'évolution du zonage des parcelles situées à Pisse Alouette de zone A vers zone UD

Conformément à l'article L.123-13 du Code de l'urbanisme, le projet de révision allégée n°1, ayant pour conséquence de réduire des zones agricoles ou naturelles, ne porte pas atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable du PLU de Saint Jean de Sauves.

La présente note de présentation du dossier de révision allégée (destinée à être annexée au rapport de présentation) expose les conditions de prise en compte de ces deux projets en matière d'urbanisme et comporte une évaluation environnementale conformément au code de l'urbanisme.

A cette fin elle est constituée:

- de sa localisation
- de l'exposé et la justification du projet
- de l'étude de la compatibilité de la révision allégée avec le PADD du PLU
- d'une analyse de l'état initial de l'environnement
- des dispositions du PLU
- d'une analyse des incidences du projet de révision allégée sur l'environnement

Le présent dossier constitue le dossier de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Saint Jean de Sauves, conformément à l'article L.123-13 du Code de l'urbanisme.

# Diagnostic et analyse des effets de la révision allégée

## .I. Localisation

Le secteur concerné par la procédure de révision allégée n°1 est localisé au sud du bourg de Saint Jean de Sauves, au lieu-dit Pisse Alouette, il s'agit des parcelles enregistrées au cadastre sous les références 81.82.83.84 .85.86 section WL.

### LOCALISATION DU SECTEUR CONCERNÉ PAR LA RÉVISION ALLÉGÉE N°1



### CADASTRE



★ Nouvelle construction réalisée

## PHOTO AERIENNE



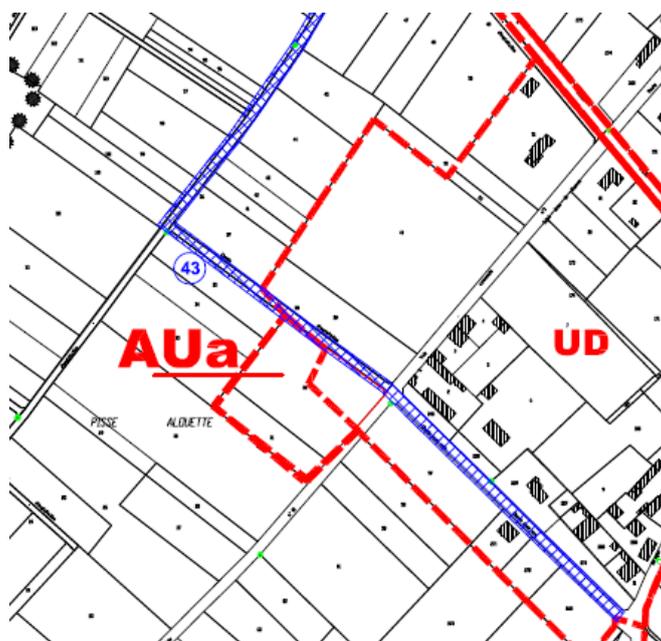
## .II. Exposé et justification du projet de révision allégée

Lors d'une REVISION SIMPLIFIEE N°4, prescrite par délibération du conseil municipal le 10 juillet 2008 et approuvée le 9 septembre 2009, un espace en sortie de bourg sud ouest avait été ouvert à l'urbanisation sous forme d'une petite zone AU.

Par délibération du 3 décembre 2014 cette révision simplifiée du PLU a été annulée pour vice de procédure. Le secteur classé en AU a donc été retransféré en zone A.

Entre temps une demande de division a été autorisée pour la réalisation de 5 lots. Deux maisons ont été construites (parcelles 81 et 85 WL).

Il s'agit maintenant de rouvrir à l'urbanisation le reste de cette zone, soit les parcelles 82, 83, 84, 86 WL, en les transférant de zone A en zone UD.



Zonage après révision simplifiée n°4



Zonage en vigueur

## **.II.A. RAPPEL DES DIFFERENTES ZONES DU P.L.U. :**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et en zones naturelles :

### 1 ° Les zones urbaines :

La zone UB est une zone urbaine correspondant au centre traditionnel des deux bourgs.

La zone U.D. est une zone urbaine comprenant l'extension de l'urbanisation sous forme de tissu urbain plus lâche, en ordre discontinu et avec des implantations très disparates. La zone U.H est une zone où doivent trouver place les activités (artisanat, industries, commerces, bureaux, services, ...) qui, compte tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation La zone U.X. est une zone où doivent trouver place les occupations et utilisations du sol liées à l'activité ferroviaire et à Réseau Ferré de France.

### 2 ° Les zones à urbaniser :

L'objectif est d'y réaliser des opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra s'effectuer qu'après la réalisation, par l'aménageur, des équipements d'infrastructures internes (voiries de desserte, réseaux divers,...) donnant aux terrains un niveau d'équipement identique à celui de la zone U

La zone A.U se décompose donc en deux zones :

\* la zone A.U a, ouverte à l'urbanisation, et destinée à recevoir une urbanisation dont les principes d'aménagement sont fixés au Plan d'Aménagement et de Développement Durable,

\* la zone A.U b fermée à l'urbanisation, et susceptible d'être ouverte à l'urbanisation par la mise en œuvre préalable de procédures particulières (modification ou révision du PLU),

### 3° Les zones agricoles :

La zone A comprend les parties de la zone naturelle qu'il convient de protéger contre toute occupation du sol n'ayant pas un rapport direct avec l'agriculture.

La volonté communale de protéger l'activité agricole se traduit par le fait que toute occupation ou utilisation du sol autorisée ne l'est que sous réserve qu'elles soient directement liées au fonctionnement et au développement des activités agricoles.

### 4° Les zones naturelles :

La zone naturelle comprend deux secteurs :

Le secteur Np, de protection stricte, notamment en raison de la qualité des paysages,

Le secteur Ne, où l'habitat et quelques activités sont autorisés sous certaines conditions.

## **.II.B. LE CADRE COMMUNAL, SITUATION GEOGRAPHIQUE ET COMMUNAUTAIRE**

On retrouve sur ce territoire les principales caractéristiques de la plaine de Neuville à Thouars ;

- une activité agricole notable,

- un paysage bâti qui se répartit sur le bourg et un grand nombre de villages de dimensions variables répartis sur tout le territoire communal,

- un inventaire environnemental conséquent avec 4 ZNIEFF et 2 ZPS.

l'enjeu majeur des ZPS est la protection de l'Outarde Canepetière : c'est l'oiseau qui a montré le déclin le plus spectaculaire en France : - 90% depuis ces 30 dernières années

La motivation pour la protection des oiseaux des plaines cultivées est que la régression de ces espèces est liée à la modification des pratiques agricoles amorcées dans les années 60 et amplifiées dans les années 80-90 : réduction de l'élevage, diminution de la diversité des cultures, élimination des éléments fixes du paysage (haies, arbres, vignes...). La modification de ces espaces est aussi due à l'urbanisation et à la création d'infrastructures routières.

Le maintien de ces espèces repose sur le maintien des milieux qui répondent à leurs besoins biologiques : espaces cultivés ouverts aux perspectives lointaines associés à des espaces enherbés avec haies arbres isolés et des bosquets. Il convient globalement de maîtriser l'étalement de l'urbanisation afin de limiter la consommation de l'espace agricole au profit de l'urbanisation en privilégiant les espaces qui ne peuvent faire l'objet de CAD.

Ce contexte environnemental constitue un enjeu important de protection que la démarche engagée doit intégrer. La volonté annoncée de conforter le pôle urbain est déjà une première réponse à ces enjeux dans la mesure où les opérations d'ensemble permettent une meilleure gestion de l'espace et permettent ainsi de limiter la consommation des terres agricoles.

## .II.C. Les besoins définis dans le cadre du PLU

### □ **DEMOGRAPHIE ET CONSTRUCTION : L'EVOLUTION RECENTE**

Evolution démographique :

Les données des derniers recensements permettent d'apprécier la dynamique du territoire communal d'un point de vue démographique.

#### **POP T1M - Population**

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Population	1 557	1 480	1 486	1 436	1 294	1 317	1 352
Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> )	27,5	26,2	26,3	25,4	22,9	23,3	23,9

#### **POP T2M - Indicateurs démographiques**

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,7	+0,1	-0,4	-1,1	+0,2	+0,5
due au solde naturel en %	0,0	-0,2	-0,3	-0,3	-0,2	-0,4
due au solde apparent des entrées sorties en %	-0,7	+0,2	-0,1	-0,8	+0,5	+0,9
Taux de natalité (‰)	13,5	10,3	8,6	9,4	10,6	9,0
Taux de mortalité (‰)	13,5	11,9	11,5	12,6	13,1	13,1

Il apparaît qu'une évolution de la tendance observée depuis 1999 avec une évolution positive se poursuit.

Evolution du Parc des logements :

#### **LOG T1M - Évolution du nombre de logements par catégorie**

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
<b>Ensemble</b>	<b>605</b>	<b>618</b>	<b>657</b>	<b>708</b>	<b>714</b>	<b>747</b>	<b>778</b>
<i>Résidences principales</i>	494	504	531	546	561	573	577
<i>Résidences secondaires et logements occasionnels</i>	30	38	59	67	79	91	69
<i>Logements vacants</i>	81	76	67	95	74	83	132

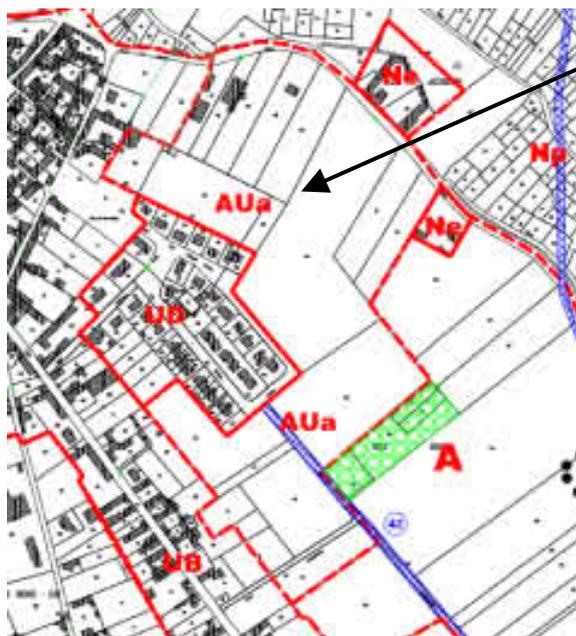
#### **LOG T2 - Catégories et types de logements**

	2012	%	2007	%
<b>Ensemble</b>	<b>778</b>	<b>100,0</b>	<b>747</b>	<b>100,0</b>
<i>Résidences principales</i>	577	74,2	573	76,8
<i>Résidences secondaires et logements occasionnels</i>	69	8,9	91	12,2
<i>Logements vacants</i>	132	17,0	83	11,1
<i>Maisons</i>	763	98,1	727	97,3
<i>Appartements</i>	14	1,8	18	2,4

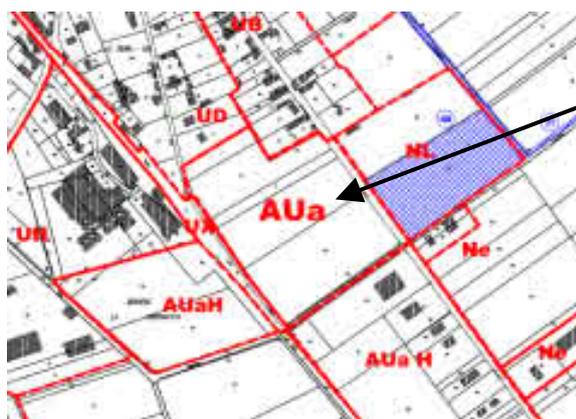
Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

L'évolution positive du nombre de constructions se poursuit, en 2012 la commune compte 31 logements de plus qu'en 2007. Cette augmentation n'est pas proportionnelle à la croissance démographique du fait de la réduction du nombre d'occupants par logement (du au vieillissement de la population mais aussi à l'évolution du nombre de foyers monoparentaux) des besoins de compensation de logements disparus et des départs au sein des ménages.

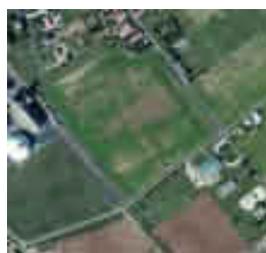
## .II.A. Etat des zones AUa à vocation d'habitat



Cette zone AUa est aujourd'hui occupée par une activité agricole pérenne. La vocation agricole de ce secteur est confirmée



Cette zone AUa est occupée aujourd'hui par l'opération Sérénides et 2 nouvelles maisons. Le reste de la zone est bloqué (rétention foncière) à part un lot à bâtir disponible



## .II.B. Bilan

Au total le PLU approuvé en 2004, offrait une capacité d'accueil d'environ 210 logements, ce qui est très légèrement au-delà des besoins estimés à l'objectif 1 du PADD.

Un certain nombre d'opérations a été réalisé depuis l'approbation du plan Local d'Urbanisme.

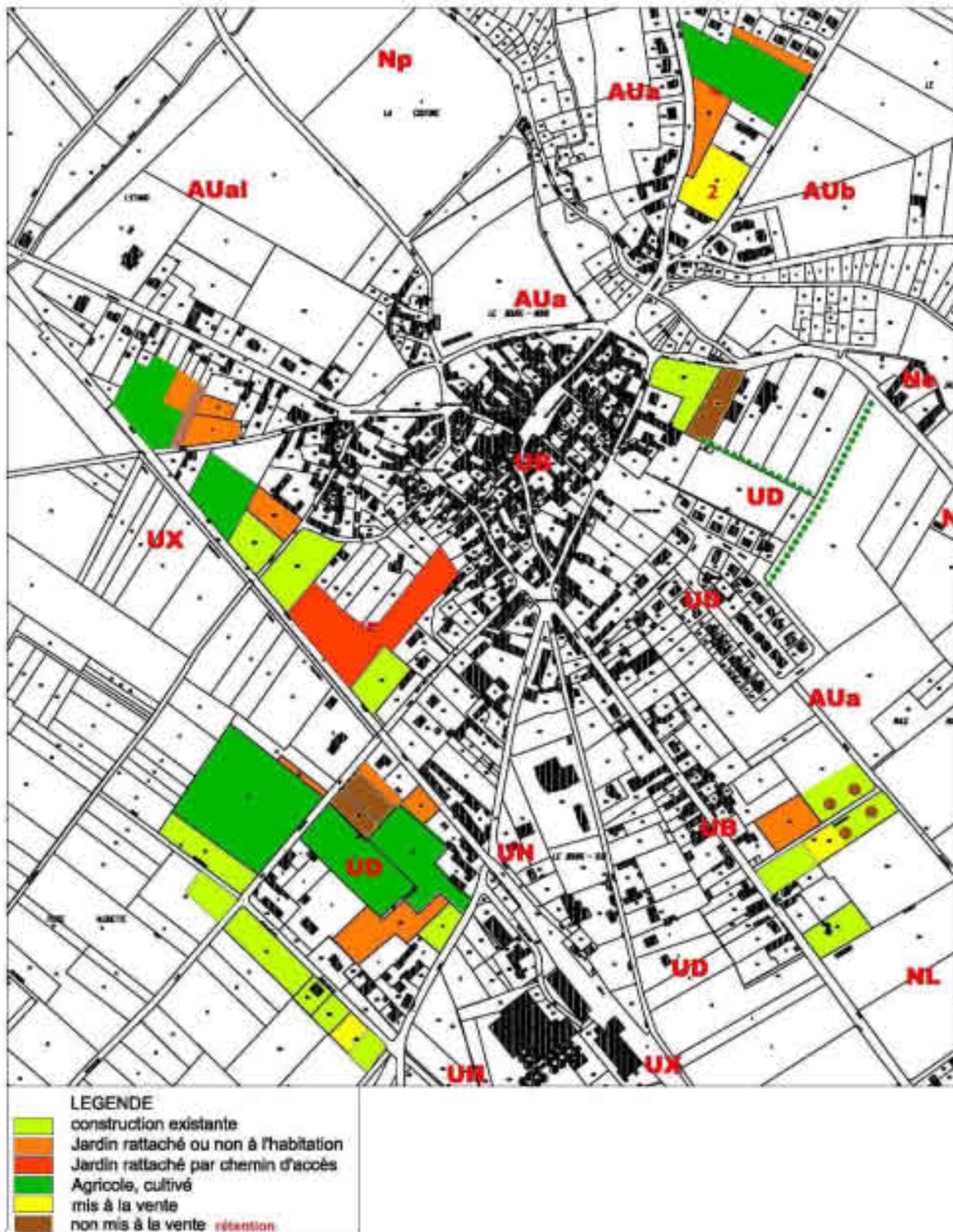
On constate que :

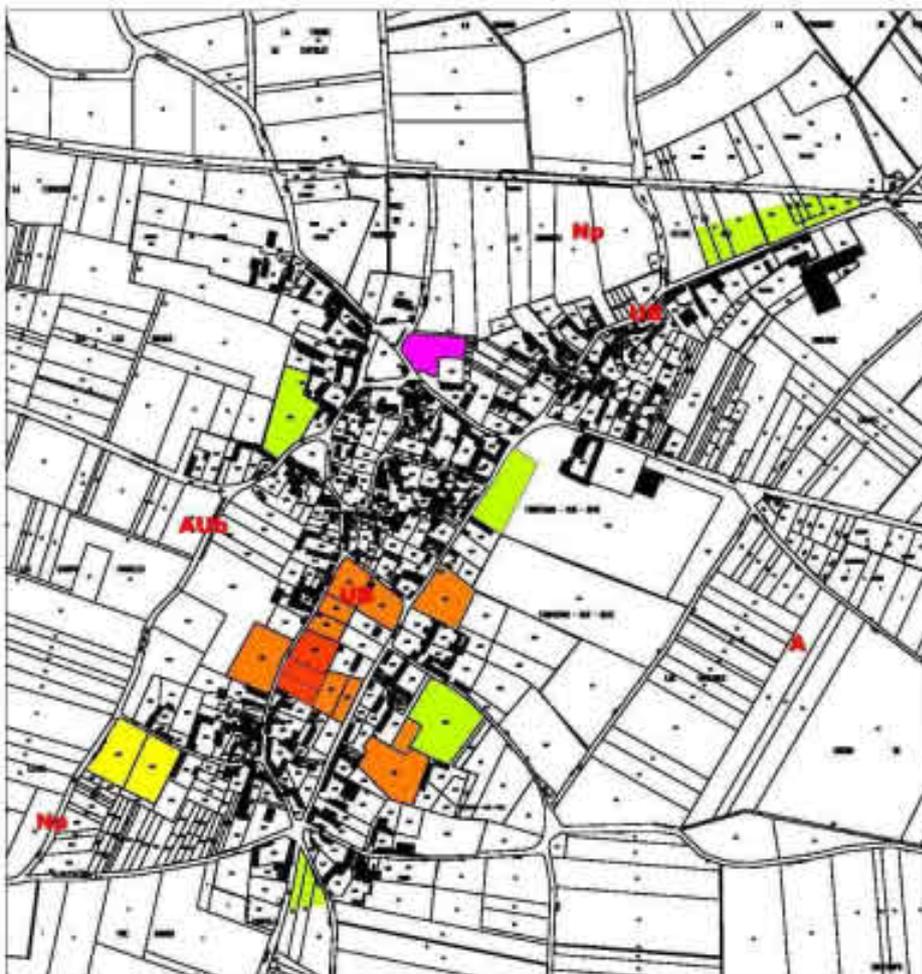
- 20 maisons vendues en 2015
- Les permis de construire délivrés en 2015 sont peu nombreux :
  - o l'opération « sérénides » pour 3 maisons, et habitat 86 en cours pour 4 pavillons en locatif,
  - o 1 seul particulier du fait notamment de la rétention foncière (pas de terrains disponibles)
- il n'y a pas de projet de lotissement en cours. Les lotisseurs ne sont pas intéressés pour porter des projets sur la commune, les particuliers ont renoncé à leurs projets en

l'absence d'aide des collectivités, depuis que la CDC a abandonné la compétence en matière de zones d'habitat

- une forte rétention foncière sur les parcelles classées en zone UD et UB
- on recense seulement 4 terrains disponibles proposés à la vente par les propriétaires dans le bourg et 2 à Frontenay.

### .II.C. Cartographie des disponibilités foncières

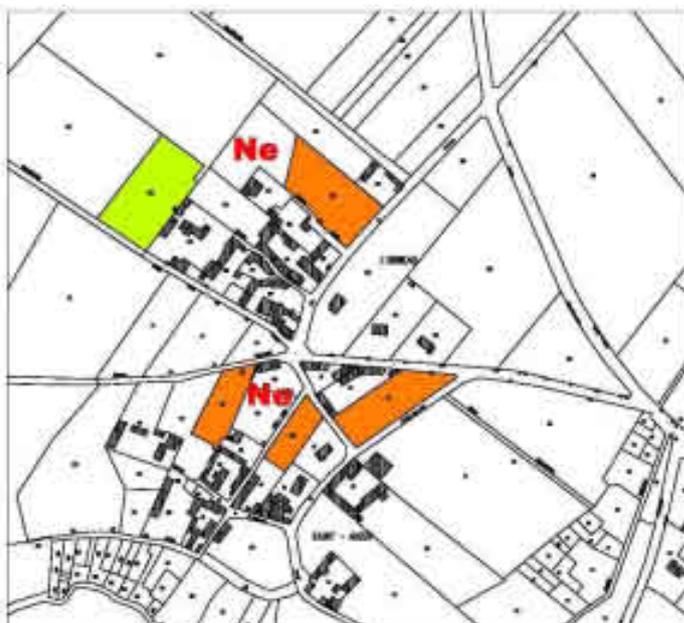




**LEGENDE**

	Agricole, cultivé
	Jardin rattaché ou non à l'habitation
	Mis à la vente
	Terrain communal

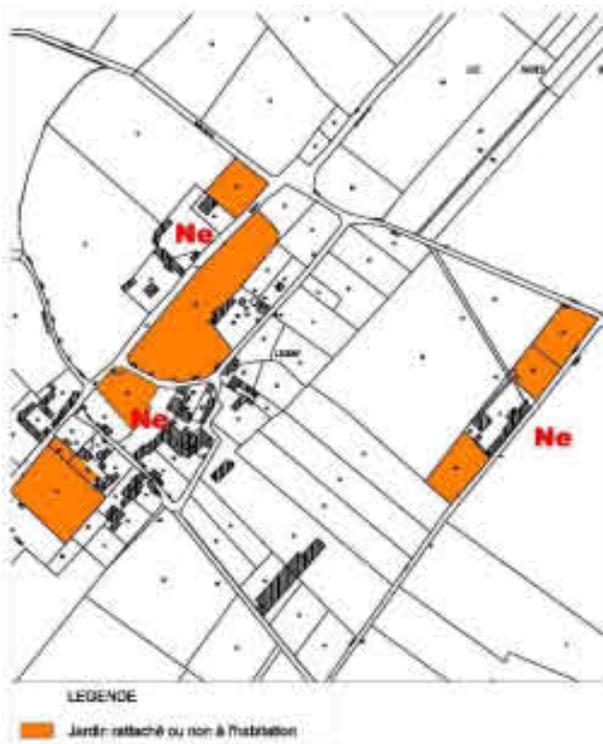
Frontenay



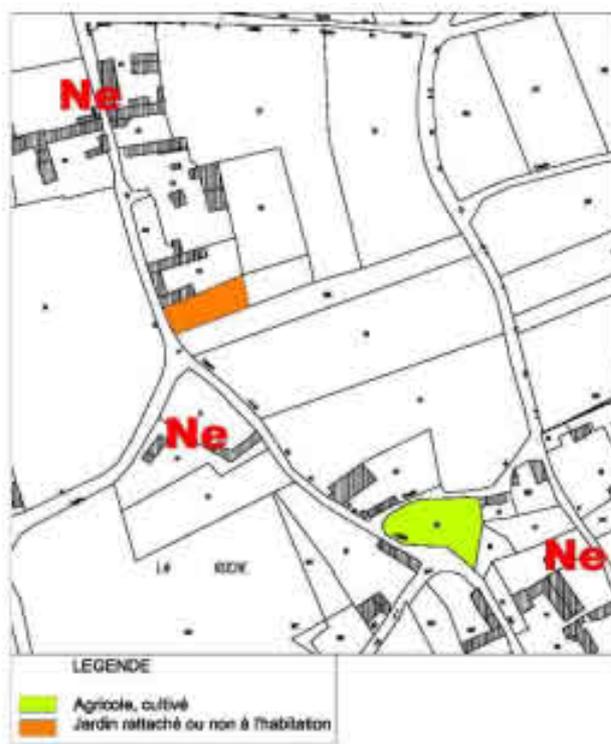
**LEGENDE**

	Agricole, cultivé
	Jardin rattaché ou non à l'habitation

Saint Aubin



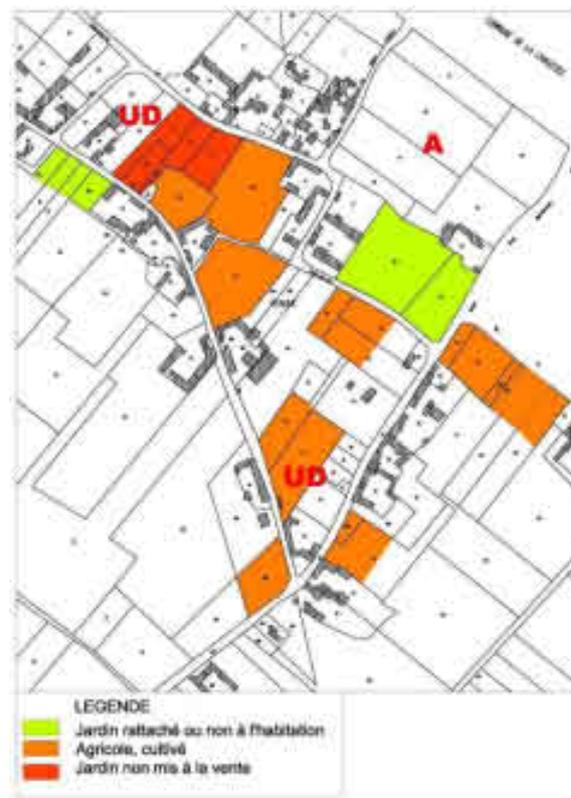
Leugny



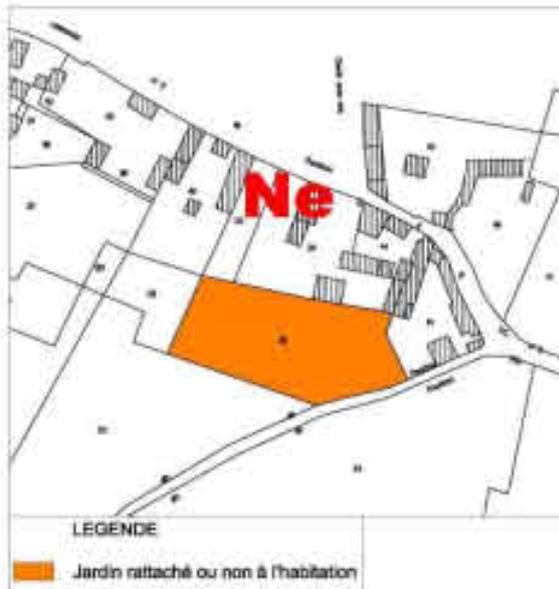
La Roche



Le Monteil



Renoue



Pouzioux



Villiers



Senessais

## **.II.A. Besoins évalués à ce jour**

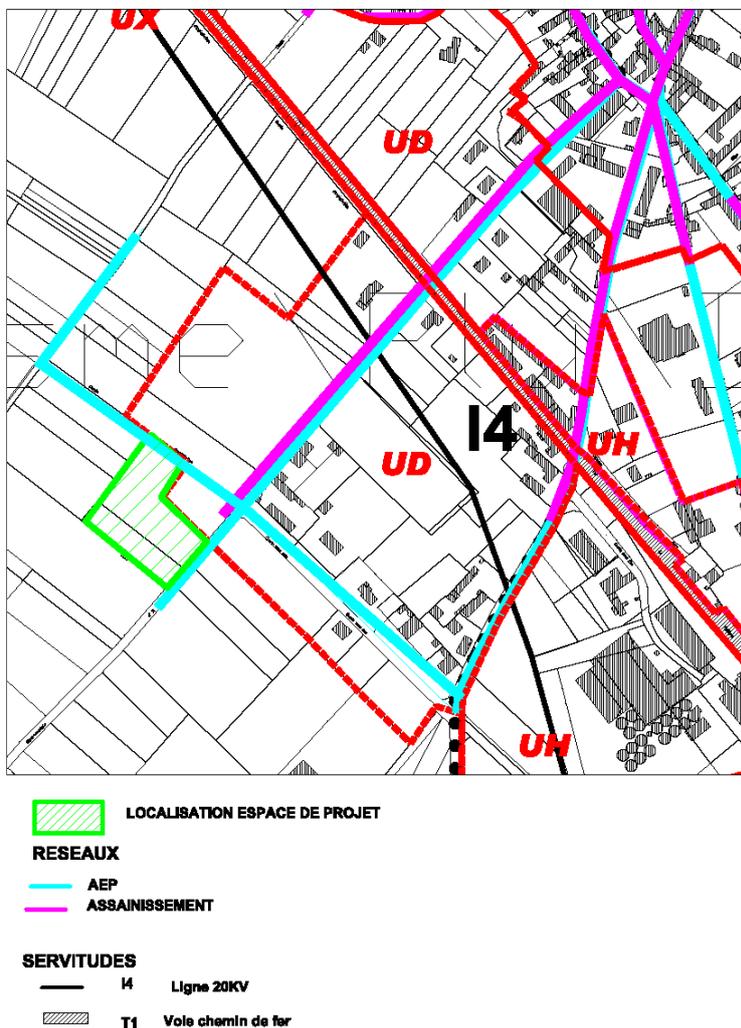
Concernant les besoins à estimer, on relève :

- une dizaine de demande de terrain pour construction,
- la production de lots à bâtir est essentielle pour tenir les objectifs du PADD

La motivation principale sur cet espace concerné par la révision simplifiée n°1 est de conforter et rentabiliser les équipements sur un secteur qui connaît déjà un développement de la construction, entre plusieurs constructions récentes et un aménagement qui marque la sortie du bourg (cimetière et parking)

## **.II.B. ANALYSE DU SECTEUR CONCERNE PAR LA PROCEDURE DE REVISION:**

Il s'agit d'un secteur d'urbanisation récente, desservi par tous les équipements (voir cartographie ci-après).



## **.III. Compatibilité du projet de révision allégée avec le PADD du PLU**

Le projet de révision allégée s'inscrit dans l'Objectif 1 « prévoir un développement suffisant et cohérent » du PADD du PLU de Saint Jean de Sauves,

## **.IV. Analyse de l'état initial de l'environnement**

### **.IV.A. Etat initial du site : accès et desserte**

Les parcelles à urbaniser sont accessibles directement par la route de Leugny et par le chemin du Grand Fossé.

## OCCUPATION DU SOL ET DESSERTE SUR LA PHOTO AÉRIENNE



### .IV.B. Etat initial du site : occupation du sol et relief - environnement paysager et bâti

Les espaces limitrophes sont soit occupés par des maisons individuelles soit dédiés à des activités agricoles. Le site proprement dit se trouve en interface entre ces deux types de paysage. La zone étudiée est en friche en attente de son ouverture à l'urbanisation.

Le contexte paysager ne comporte pas d'éléments remarquables. Le terrain est plat et on trouve quelques éléments végétaux.

### PHOTOS DU SITE

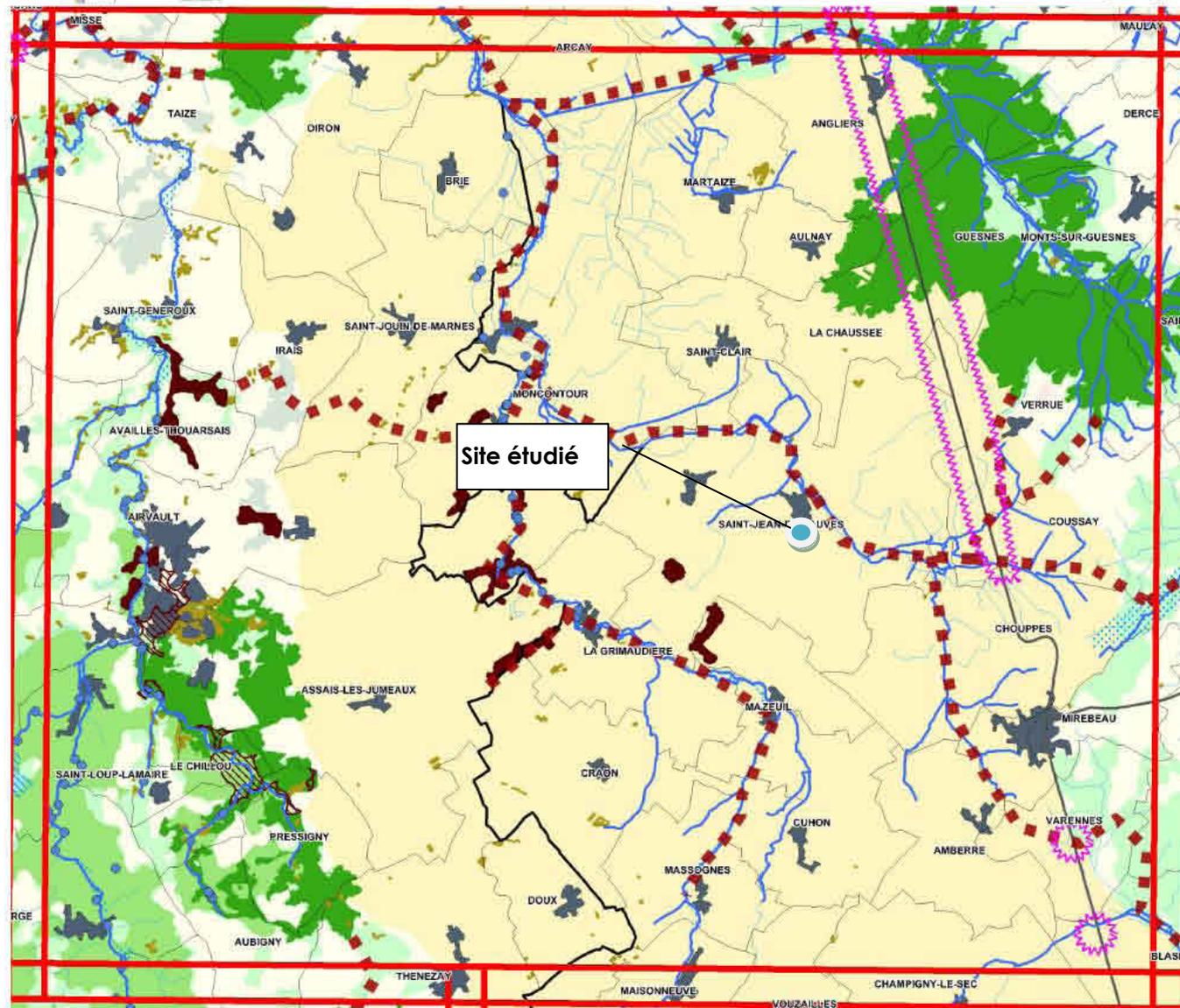




#### **.IV.C. Etat initial du site : milieu naturel**

##### **□ TRAMES VERTES ET BLEUES**

D'après la carte du SRCE, présentée en page suivante, le site d'étude se trouve au cœur d'un espace de plaines ouvertes. Toutefois, au regard de la localisation du secteur d'étude (parcelle enclavée entre une habitation et le cimetière communal dans un zone urbaine discontinue), les déplacements au sein de ce réservoir de biodiversité ne sont pas remis en cause.



**TRAME VERTE ET BLEUE**

- Composante bleue régionale
- Autres continuités aquatiques (BD Carthage)

**Réservoirs de biodiversité (à préserver)**

- Pelouses sèches calcicoles
- Pelouses sèches calcicoles situées sur des RB forêts et landes
- Forêts et landes
- Systèmes bocagers
- Plaines ouvertes
- APPB\* chiroptères

**Milieux littoraux :**

- Estran
- Milieux littoraux continentaux

**Milieux humides :**

- Vallées
- Autres secteurs humides, marais

**Corridors écologiques**

- Corridors d'importance régionale, à préserver ou à remettre en bon état
- Corridors pelouses sèches calcicoles (pas japonais)
- Zone de corridors diffus

**ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS**

**Infrastructures linéaires de transport**

- Autoroutes ou type "autoroutier"
- Liaisons principales
- Voies ferrées électrifiées
- Fuseau LGV Sud-Europe-Atlantique

**Zones urbanisées**

- Zones urbanisées denses

**Risque de fragmentation**

- Obstacle à l'écoulement
- Zone de conflit potentiel

**ÉLÉMENTS POTENTIELLEMENT RECONNECTANTS**

- Grande faune
- Petite faune

**AUTRES ÉLÉMENTS**

- Limites de la région
- Limites des départements
- Limites des communes
- Zones urbanisées
- Zones agricoles
- Zones forestières
- Surfaces en eau

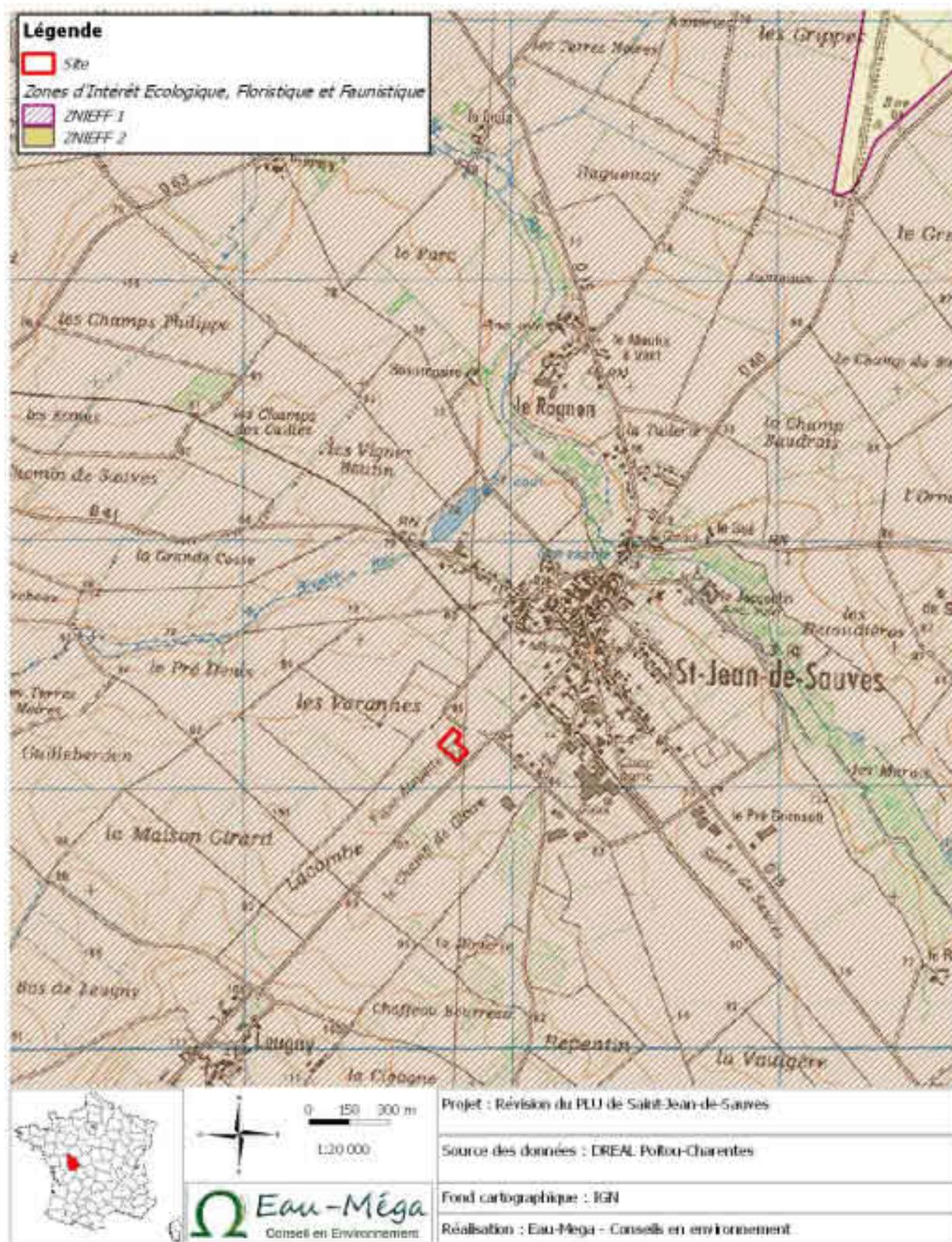
Source : MTD/ONISMA - SRCE Poitou-Charentes - Agence MTD - Agence de l'eau Adour-Arno-Nièvre - Agence de l'eau Garonne - Agence de l'eau Loire - Agence de l'eau Rhodan-Alpin - Agence de l'eau Rhône-Méditerranée-Corse - Agence de l'eau Seine-Normandie - Agence de l'eau Sud-Ouest - Agence de l'eau Vienne - Agence de l'eau Vosges - Agence de l'eau Yonne - Agence de l'eau Corse - Agence de l'eau Gironde - Agence de l'eau Garonne - Agence de l'eau Rhône-Méditerranée-Corse - Agence de l'eau Seine-Normandie - Agence de l'eau Sud-Ouest - Agence de l'eau Vienne - Agence de l'eau Vosges - Agence de l'eau Yonne - Agence de l'eau Corse - Agence de l'eau Gironde

**Les cartes sont prévues pour une exploitation au 1/100 000 et ne sont pas adaptées à des zooms à plus grande échelle**

## □ LES ZNIEEF AUX ENVIRONS DU SITE

La parcelle étudiée est englobée dans deux ZNIEEF. La première, de type 2, est la plus vaste. Il s'agit de « La Plaine du Mirebalais et du Neuvilleois » couvrant une surface de 40 000 ha. La seconde est une ZNIEEF de type 1. Il s'agit de « La plaine de Saint-Jean-de-Sauves ».

La carte suivante présente la localisation du site par rapport aux ZNIEEF « La Plaine du Mirebalais et du Neuvilleois » et de « La Plaine de Saint-Jean-de-Sauves ».



## ZNIEFF de type 2 : La plaine du Mirebalais et du Neuvilleois

### Les milieux déterminants essentiels

Les milieux recensés sont caractérisés selon le manuel d'interprétation des habitats français CORINE Biotopes donnant une typologie des habitats français servant de base à l'identification sur le terrain des milieux rencontrés.

Trois milieux déterminants ont été recensés au sein de cette ZNIEFF :

- Cultures intensives d'un seul tenant (82.1)
- Cultures à marges de végétation spontanée (82.2)
- Vignobles (83.21)

Ces milieux ont un intérêt particulier car ils attirent une avifaune vivant dans les steppes arides et qui se sont adaptés à ces milieux anthropiques. Ces habitats sont donc importants pour la survie de ces espèces.

### Les espèces déterminantes

Le niveau de prospection concernant les oiseaux est très bon. Ainsi, trente espèces déterminantes ont pu être observées.

Espèces	Do	PN	Espèces	Do	PN
Alouette calandrelle <i>Calandrella brachydactyla</i>	X	X	Petit-duc scops <i>Otus scops</i>		X
Autour des palombes <i>Accipiter gentilis</i>		X	Huppe fasciée <i>Upupa epops</i>		X
Bergeronnette printanière <i>Motacilla flava</i>		X	Locustelle tachetée <i>Locustella naevia</i>		X
Bondrée apivore <i>Pernis apivorus</i>	X	X	Martin-pêcheur <i>Alcedo atthis</i>	X	X
Bouvreuil pivoine <i>Pyrrhula pyrrhula</i>		X	Milan noir <i>Milvus migrans</i>	X	X
Bruant ortolan <i>Emberiza hortulana</i>	X	X	Oedicnème criard <i>Burhinus oedicanus</i>	X	X
Busard cendré <i>Circus pygargus</i>	X	X	Outarde canepetière <i>Tetrax tetrax</i>	X	X
Busard des roseaux <i>Circus aeruginosus</i>	X	X	Petit gravelot <i>Charadrius dubius</i>		X
Busard Saint Martin <i>Circus cyaneus</i>	X	X	Pie-grièche à tête rousse <i>Lanius senator</i>		X
Chevêche d'Athéna <i>Athene noctua</i>		X	Pipit rousseline <i>Anthus campestris</i>	X	X
Circaète Jean-le-Blanc <i>Circaetus gallicus</i>	X	X	Pluvier doré <i>Pluvialis apricaria</i>	X	
Faucon émerillon <i>Falco columbarius</i>	X	X	Pouillot siffleur <i>Phylloscopus sibilatrix</i>		X
Faucon hobereau <i>Falco subbuteo</i>		X	Rougequeue à front blanc <i>Phoenicurus phoenicurus</i>		X
Grue cendrée <i>Grus grus</i>	X	X	Traquet motteux <i>Oenanthe oenanthe</i>		X
Hibou des marais <i>Asio flammeus</i>	X	X	Vanneau huppé <i>Vanellus vanellus</i>		

Do : Espèces inscrites à la directive Oiseaux (Annexe II) ; PN : Protection nationale

Le niveau de prospection concernant la flore est également très bon.

Espèces	Do	PN	Espèces	Do	PN
Aspérule glauque <i>Galium glaucum</i>			Lin à feuille de soude <i>Linum suffruticosum</i>		

Astragale de Montpellier <i>Astragala monspessulanus</i>			Mélique cilié <i>Melica ciliata</i>		
Bugle de Genève <i>Ajuga genevensis</i>			Micrope dressé <i>Bombycilaena erecta</i>		
Bugrane naine <i>Ononis pusilla</i>			Miroir de Vénus <i>Leousia speculum-veneris</i>		
Caucalis à feuilles de Carotte <i>Caucalis platycarpus</i>			Moenchie dressée <i>Moenchia erecta</i>		
Centaurée de Trionfetti <i>Centaurea triumfetti</i>		X	Ophrys sillonné <i>Ophrys sulcata</i>		
Diploxix des murailles <i>Diploxix muralis</i>			Orchis grenouille <i>Dactylorhiza viridis</i>		
Eglantier couleur de rouille <i>Rosa rubiginosa</i>			Orpin à pétales droits <i>Sedum anopetalum</i>		
Euphrase de Jaubert <i>Odontites jaubertianus</i>	X		Orpin rougeâtre <i>Sedum rubens</i>		
Géranium tubéreux <i>Geranium tuberosum</i>		X	Passerine annuelle <i>Thymelaea passerina</i>		
Germandrée botryde <i>Teucrium botrys</i>			Pastel des teinturiers <i>Isatis tinctoria</i>		
Gesse à fruits sphériques <i>Lathyrus sphaericus</i>			Silène à oreillettes <i>Silene otites</i>		
Gymnadenie odorante <i>Gymnadenia odoratissima</i>		x	Trinia glauque <i>Trinia glauca</i>		
Hélianthème à feuille de saule <i>Helianthemum salicifolium</i>					
Hutchinsie des rochers <i>Hornungia petraea</i>					

Do : Espèces inscrites à la directive Oiseaux (Annexe II) ; PN : Protection nationale

Les inventaires des insectes ayant été réalisés ne sont pas suffisants mais une espèce déterminante est bien présente : l'Ascalaphe ambré (*ascalaphus longicornis*).

En ce qui concerne les mammifères, les reptiles, les amphibiens et les poissons, aucun inventaire n'a été fait.

ZNIEFF de type 1 : La Plaine de Saint-Jean-de-Sauves

### Les milieux déterminants essentiels

Les milieux déterminants sont les mêmes que ceux qui sont concernés par la ZNIEFF de type 2.

### Les espèces déterminantes

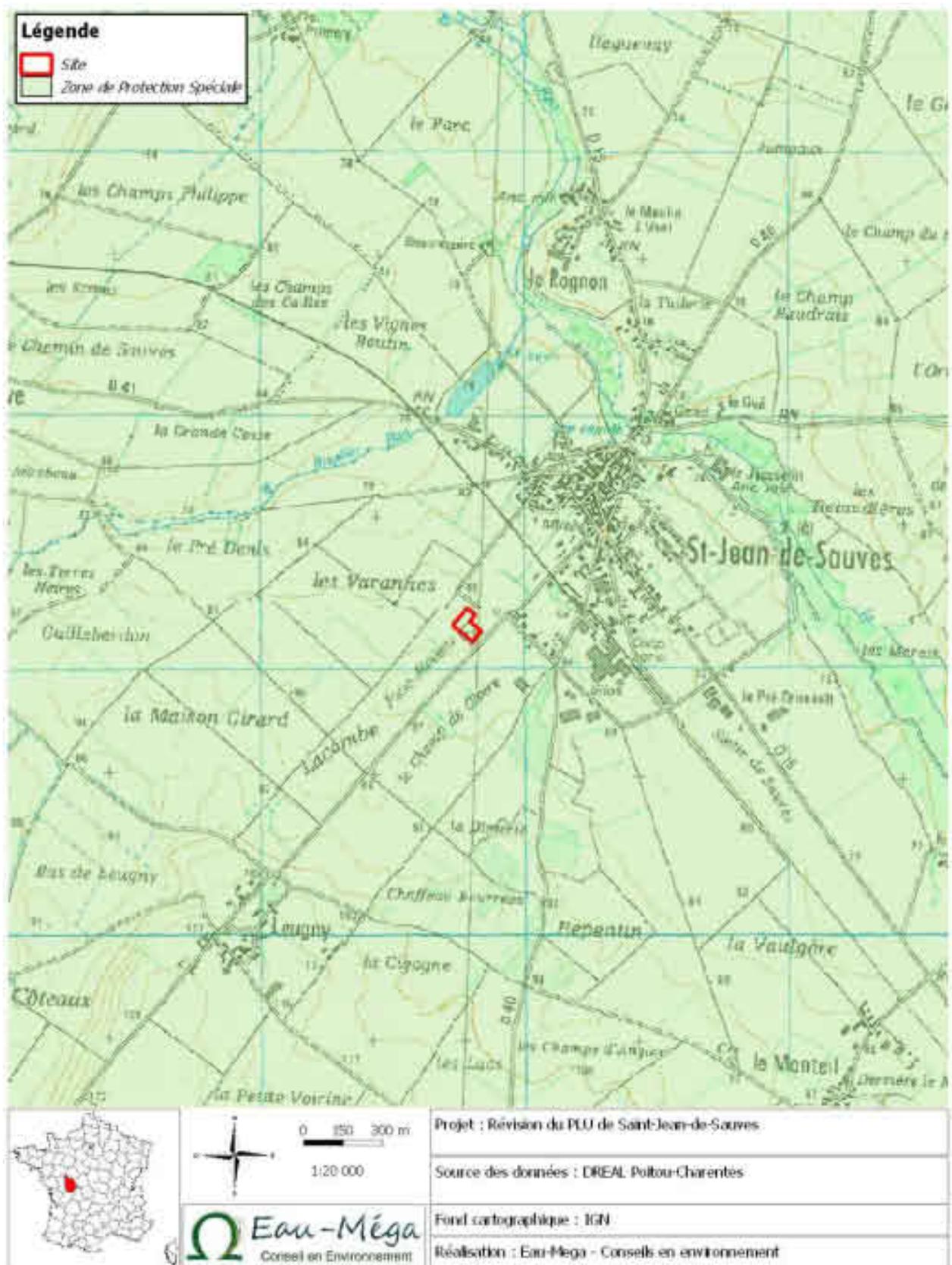
Seuls des inventaires de l'avifaune ont été réalisés. Les espèces déterminantes sont citées dans le tableau ci-dessous.

Espèces	Do	PN
Bruant ortolan <i>Emberiza hortulana</i>	X	
Oedicnème criard <i>Burhinus oedicnemus</i>	X	X
Outarde canepetière <i>Tetrax tetrax</i>	X	X
Perdrix grise <i>Perdix perdix</i>		

Do : Espèces inscrites à la directive Oiseaux (Annexe II) ; PN : Protection nationale

#### LES MESURES DE PROTECTION AUX ENVIRONS DU SITE

Le site d'étude est englobé totalement par la Zone de Protection Spéciale (ZPS) de « La Plaine du Neuillois et du Mirebalais » (FR5412018). Cette ZPS fait donc partie du réseau Natura 2000.



Il s'agit du plus grand site à Outarde canepetière de Poitou Charentes. Sur 17 espèces d'intérêt communautaire, 7 sont présentes en effectifs remarquables. La détermination de cette ZPS s'appuie sur les inventaires scientifiques des Zones d'Importance Communautaire des Oiseaux (ZICO). L'intérêt de cette ZPS relève donc de l'intérêt qu'elle présente pour l'avifaune.

Avifaune	
Alouette calandrelle <i>Calandrella brachydactyla</i>	Faucon pèlerin <i>Falco peregrinus</i>
Bondrée apivore <i>Pernis apivorus</i>	Martin-pêcheur <i>Alcedo atthis</i>
Bruant ortolan <i>Emberiza hortulana</i>	Milan noir <i>Milvus migrans</i>
Busard cendré <i>Circus pygargus</i>	Oedicnème criard <i>Burhinus oedicephalus</i>
Busard des roseaux <i>Circus aeruginosus</i>	Outarde canepetière <i>Tetrax tetrax</i>
Busard Saint Martin <i>Circus cyaneus</i>	Pie-grièche à tête rousse <i>Lanius senator</i>
Circaète Jean-le-Blanc <i>Circaetus gallicus</i>	Pipit rousseline <i>Anthus campestris</i>
Engoulevent d'Europe <i>Caprimulgus europaeus</i>	Pluvier doré <i>Pluvialis apricaria</i>
Faucon émerillon <i>Falco columbarius</i>	

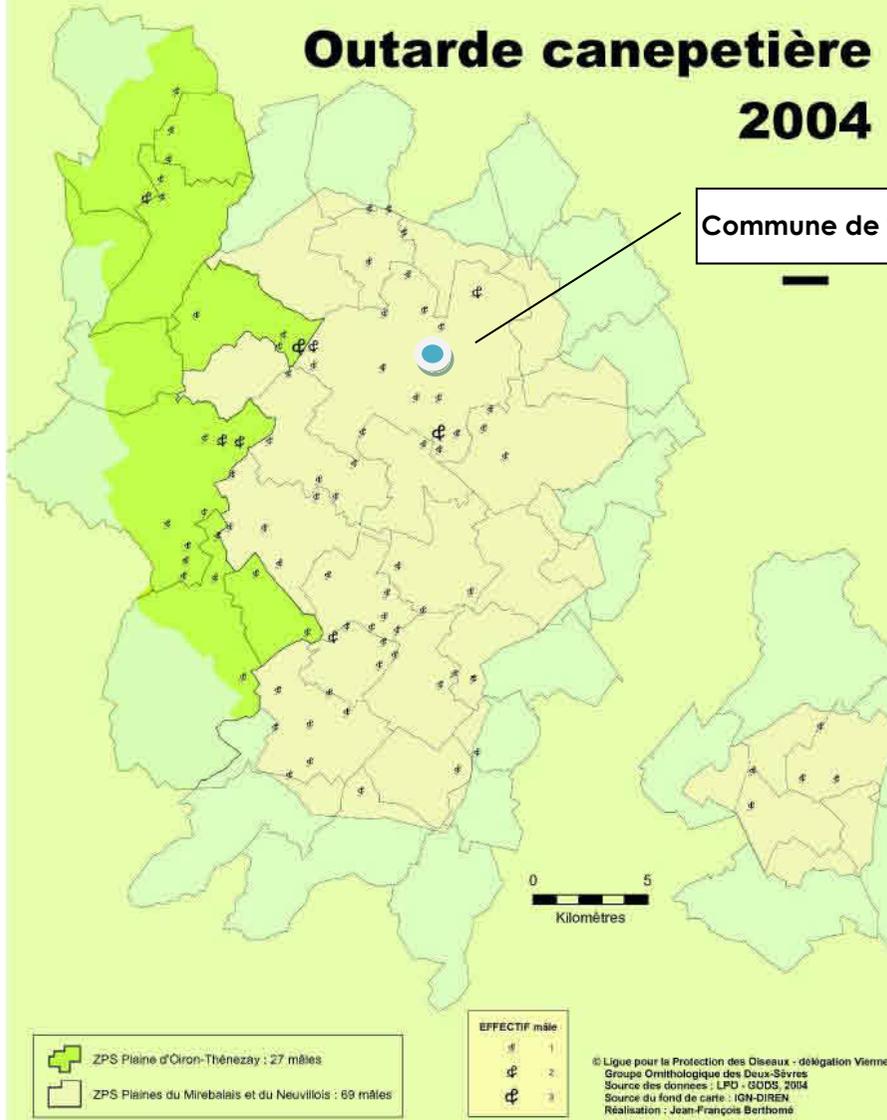
Il est à noter que la présence de l'Outarde canepetière est un enjeu majeur du site et que la présence du Bruant ortolan, du Busard Saint-Martin et de l'Oedicnème criard sont des enjeux forts dans la ZPS.

Les cartes suivantes, provenant du DOCOB, présentent les inventaires des espèces présentes sur la commune de Saint-Jean-de-Sauves. Le site étudié est représenté par un point bleu.

L'Outarde canepetière, l'Oedicnème criard et le Bruant ortolan sont en particulier présent sur la commune.

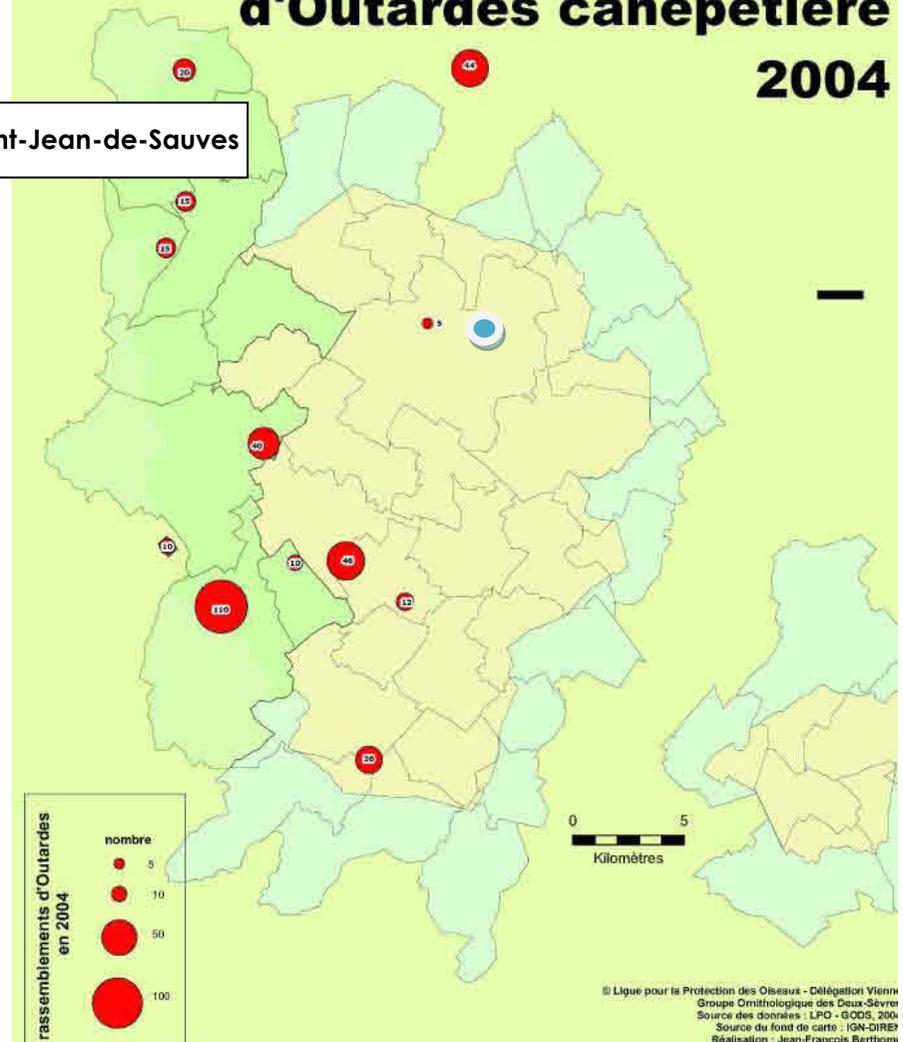
Zones de Protection Spéciale  
Plaines du Mirebalais et du Neuvilleois  
et Plaine d'Oiron-Thénezay

**Outarde canepetière  
2004**



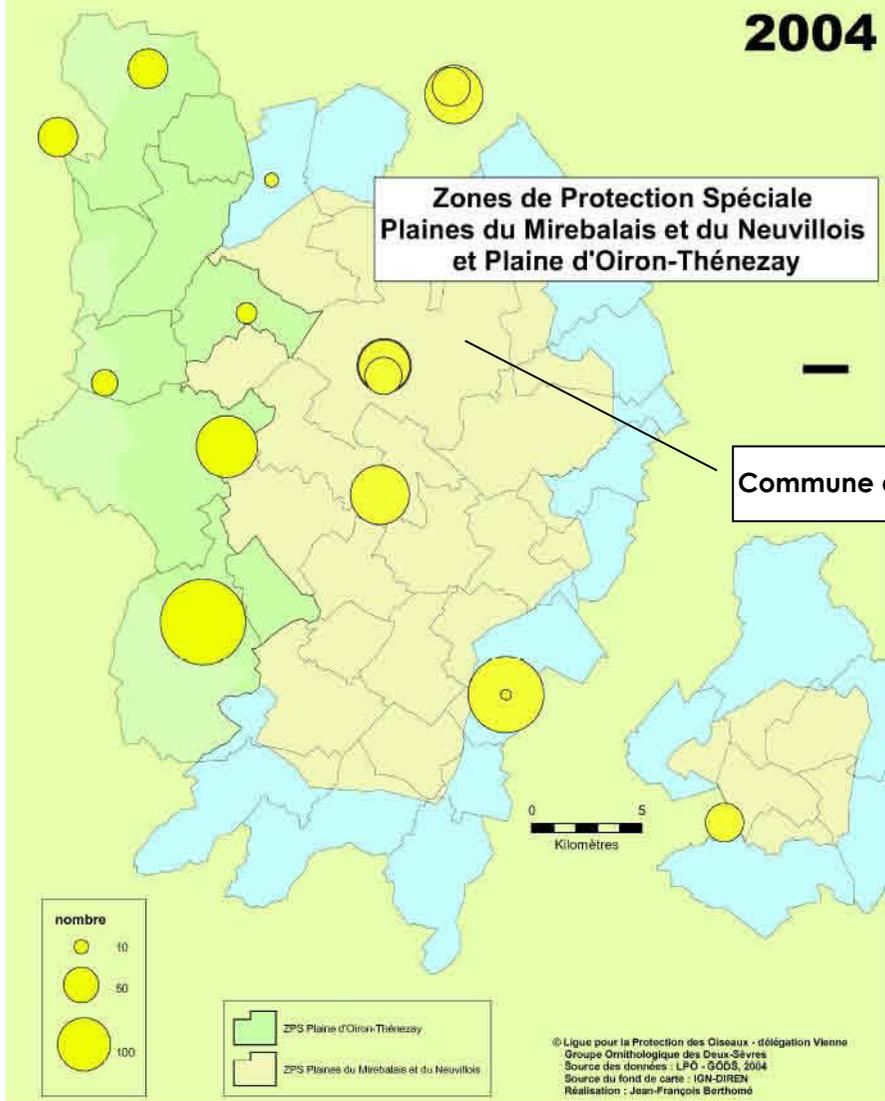
Zones de Protection Spéciale  
Plaines du Mirebalais et du Neuvilleois  
et Plaine d'Oiron-Thénezay

**Rassemblements post-nuptiaux  
d'Outardes canepetière  
2004**



# Rassemblements post-nuptiaux d'Oedicnèmes criards

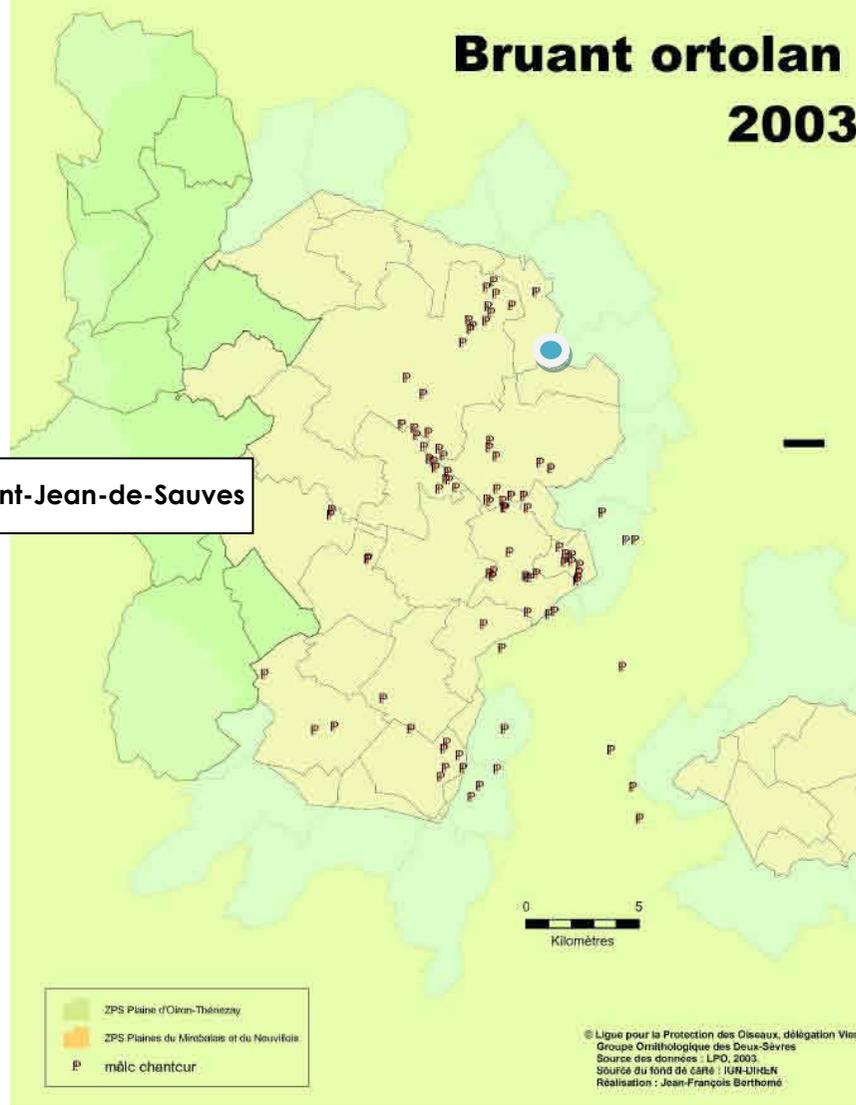
2004



# Zones de Protection Spéciale Plaines du Mirebalais et du Neuville et Plaine d'Oiron-Thénezay

## Bruant ortolan

2003



#### **.IV.D. Etat initial du site : risques, nuisances, servitudes et contraintes**

##### **□ L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

La parcelle est a priori raccordable au réseau d'assainissement collectif. Toutes les eaux usées du bourg de la commune de Saint-Jean-de-Sauves sont dirigées vers une seule et unique station d'épuration. Le milieu récepteur des eaux usées est le ruisseau de la Rivalie. La station possède une capacité nominale de 833 EH et la charge entrante est de 203 EH. Cela montre que la charge résiduelle de la station est de 630 EH. La capacité de la station est suffisante pour supporter de nouveaux rejets provenant des habitations qui seront construites.

##### **□ LES EAUX PLUVIALES**

Les eaux pluviales non gérées sont une source importante de pollution des eaux. En effet, elles se chargent en polluants naturels et artificiels en ruisselant et les déverser ensuite dans le milieu hydrographique superficiel ou souterrain.

Ces polluants comprennent (liste non exhaustive) :

- Les excédents d'engrais, d'herbicides et d'insecticides provenant des terres agricoles et des secteurs résidentiels;
- Les huiles, les graisses et les produits chimiques toxiques provenant des ruissellements urbains et de la production d'énergie;
- Les sédiments provenant de sites de construction mal gérés et de l'érosion des berges;
- Les bactéries et les éléments nutritifs, des excréments d'animaux et des fosses septiques défectueuses;
- Les dépôts atmosphériques.

La pollution diffuse est la principale cause résiduelle des problèmes liés à la qualité de l'eau. Ses incidences varient selon les eaux et ne sont pas toujours entièrement évaluées. Cependant ces polluants ont des conséquences nocives avérées notamment sur l'approvisionnement en eau potable et sur la faune.

Sur la commune, seul le bourg dispose d'un réseau de collecte des eaux pluviales. Au niveau des hameaux et des écarts, les eaux sont gérées à la parcelle ou renvoyées vers des fossés.

Les eaux pluviales de toitures et de voirie seront gérées sur l'emprise de la parcelle, au moyen notamment d'ouvrages d'évacuation (gouttières, chéneaux, tuyaux de descente) prévus par l'Article 29.1 du Règlement Sanitaire Départemental de la Vienne.

#### **Les activités industrielles**

##### Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

La DREAL recense 2 ICPE Non-Seveso sur la commune de Saint-Jean-de-Sauves :

<b>Établissement</b>	<b>Activité</b>
TERRENA Poitou	Commerce de gros, à l'exception des automobiles et des motocycles
SCEA Les Bordes Sergent Claude	Elevage de porcs

La première se situe à environ 500 m à l'Ouest du site, sur le route de Mazeuil et la seconde se trouve à 4,5 km en limite communale au niveau de Notre-Dame-d'Or.

##### Établissements à émissions polluantes

Le Registre Français des Émissions Polluantes (IREP) du MEDDE ne répertorie aucun établissement à émissions polluantes à Saint-Jean-de-Sauves.

### Autres activités industrielles

Sur le territoire communal, deux activités industrielles encore en activité sont recensées par la DREAL (Source : BASIAS) : station service et dépôt de gaz combustible liquéfié.

Le dépôt de gaz combustible liquéfié est une activité exercée par l'établissement TERRENA Poitou (route de Mazeuil) et la station-service se situe à plus de 650 m du site sur la route de Mirebeau.

D'autres activités ont été exercées sur la commune, mais sont aujourd'hui terminées : garages, stations-services, broyage de céréales, laiterie, fromagerie, laboratoires de charcuteries, dépôts de gaz combustible liquéfié et usine de chaux, briqueterie et tuilerie.

### Pollution des sols

La base de données BASOL ne recense aucun site pollué sur la commune de Saint-Jean-de-Sauves et a fortiori au niveau du secteur d'étude.

## LES RISQUES NATURELS

### Remontées de nappes

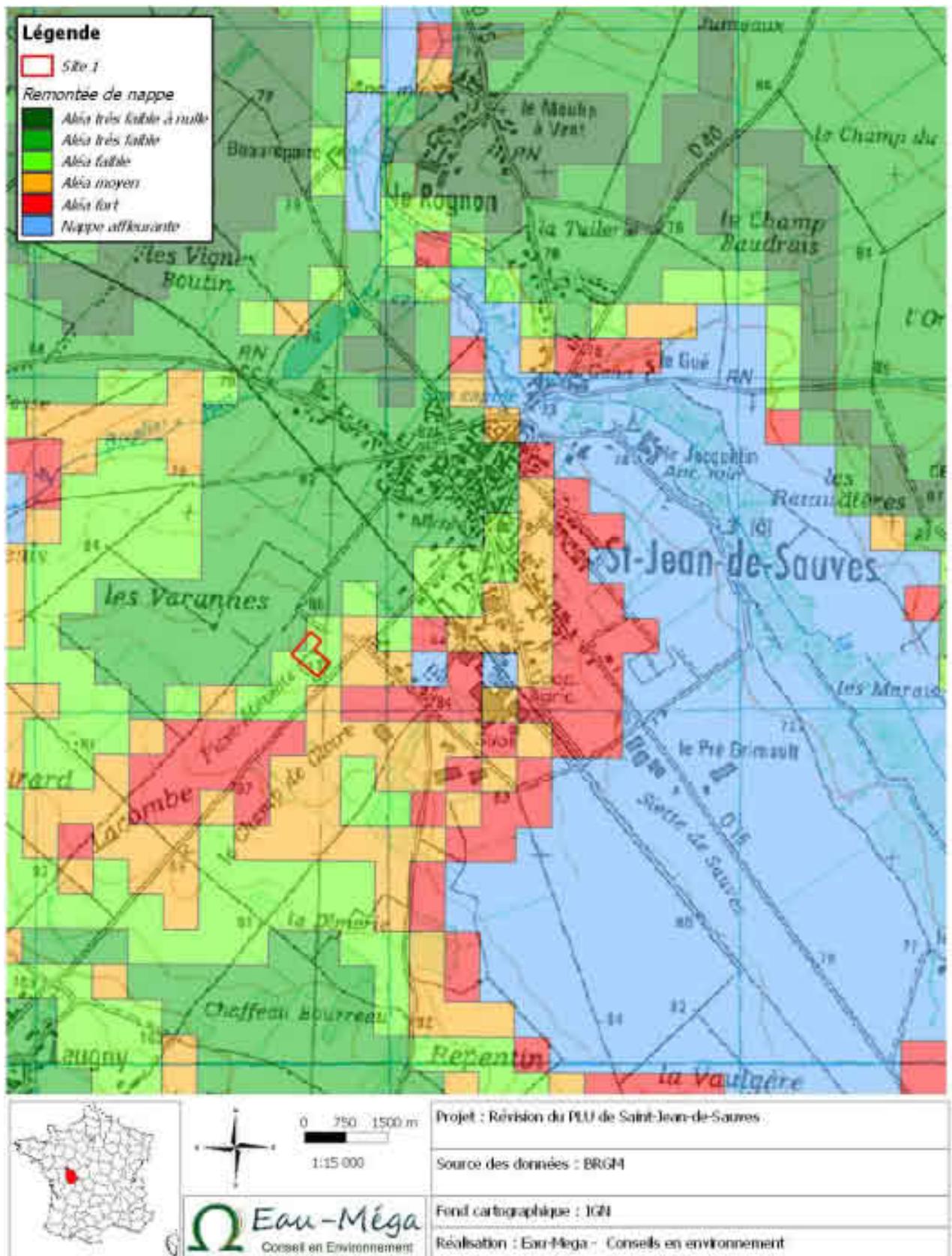
Le B.R.G.M. a dressé une cartographie de la sensibilité aux remontées de nappes phréatiques. L'immense majorité des nappes d'eau sont contenues dans des roches que l'on appelle des aquifères. Ceux-ci sont formés le plus souvent de sable et gravier, de grès, de calcaire. L'eau occupe les interstices de ces roches, c'est à dire les espaces qui séparent les grains ou les fissures qui s'y sont développées. La nappe la plus proche du sol, alimentée par l'infiltration de la pluie, s'appelle la nappe phréatique (du grec "phréin", la pluie). Dans certaines conditions, une élévation exceptionnelle du niveau de cette nappe entraîne un type particulier d'inondation : une inondation «par remontée de nappe».

On appelle zone « sensible aux remontées de nappes » un secteur dont les caractéristiques d'épaisseur de la Zone Non Saturée (Z.N.S. : terrains contenant à la fois de l'eau et de l'air), et de l'amplitude du battement de la nappe superficielle, sont telles qu'elles peuvent déterminer une émergence de la nappe au niveau du sol, ou une inondation des sous-sols à quelques mètres sous la surface du sol. Pour le moment en raison de la très faible période de retour du phénomène, aucune fréquence n'a pu encore être déterminée, et donc aucun risque n'a pu être calculé.

La cartographie des zones sensibles est étroitement dépendante de la connaissance d'un certain nombre de données de base, dont :

- La valeur du niveau moyen de la nappe, qui est à la fois mesurée par rapport à un niveau de référence (altimétrie) et géoréférencée (en longitude et latitude). Des points sont créés et renseignés régulièrement, ce qui devrait permettre à cet atlas d'être mis à jour.
- Une appréciation correcte (par mesure) du battement annuel de la nappe dont la mesure statistique faite durant l'étude devra être confirmée par l'observation de terrain.
- La présence d'un nombre suffisant de points au sein d'un secteur hydrogéologique homogène, pour que la valeur du niveau de la nappe puisse être considérée comme représentative.

**D'après les données fournies par le BRGM, la sensibilité aux remontées de nappe au droit du projet est qualifiée de « faible ». Cela laisse penser que la parcelle n'est pas sujette à ce risque.**



La cartographie présente des limites. En raison du caractère des données utilisées, trois cas n'ont pas pu être mis en évidence par l'atlas, bien qu'ils aient été parfois remarqués sur le terrain :

- Les **inondations par phénomène de barrière hydraulique** : lorsqu'un cours d'eau se jette dans un plus grand et que ce dernier est en crue, la nappe aquifère du petit cours d'eau ne peut plus trouver son exutoire dans le cours d'eau principal en crue. Le niveau de l'eau du grand cours d'eau est en effet trop haut. Il agit alors comme une barrière vis-à-vis de l'écoulement de la nappe du petit cours d'eau. En conséquence, le niveau de cette dernière monte. Ce phénomène peut déterminer une inondation par remontée de nappe. A priori ce phénomène peut se produire dans toute vallée alluviale à la confluence de deux aquifères.
- La **saturation de surface** : en particulier lorsque l'épaisseur de la zone non saturée est importante et que sa perméabilité est faible, et sous l'effet d'épisodes pluvieux importants et rapprochés, les terrains proches de la surface peuvent atteindre un degré de saturation suffisamment élevé pour provoquer des inondations de sous-sols, sans que nécessairement la montée du niveau de la nappe sous-jacente soit directement en cause.
- Les **aquifères locaux de faible étendue** : ces aquifères ne sont généralement pas pourvus d'un réseau d'observation des niveaux d'eau. Ainsi les buttes tertiaires du bassin parisien peuvent receler des niveaux aquifères calcaires ou même sableux, perchés sur des niveaux imperméables. Lors d'épisodes pluvieux exceptionnels ces petits aquifères peuvent déterminer des inondations par remontées et débordement. Cependant, la trop faible densité du réseau d'observation des niveaux d'eau ne permet pas de les mettre en évidence autrement que par observation directe.

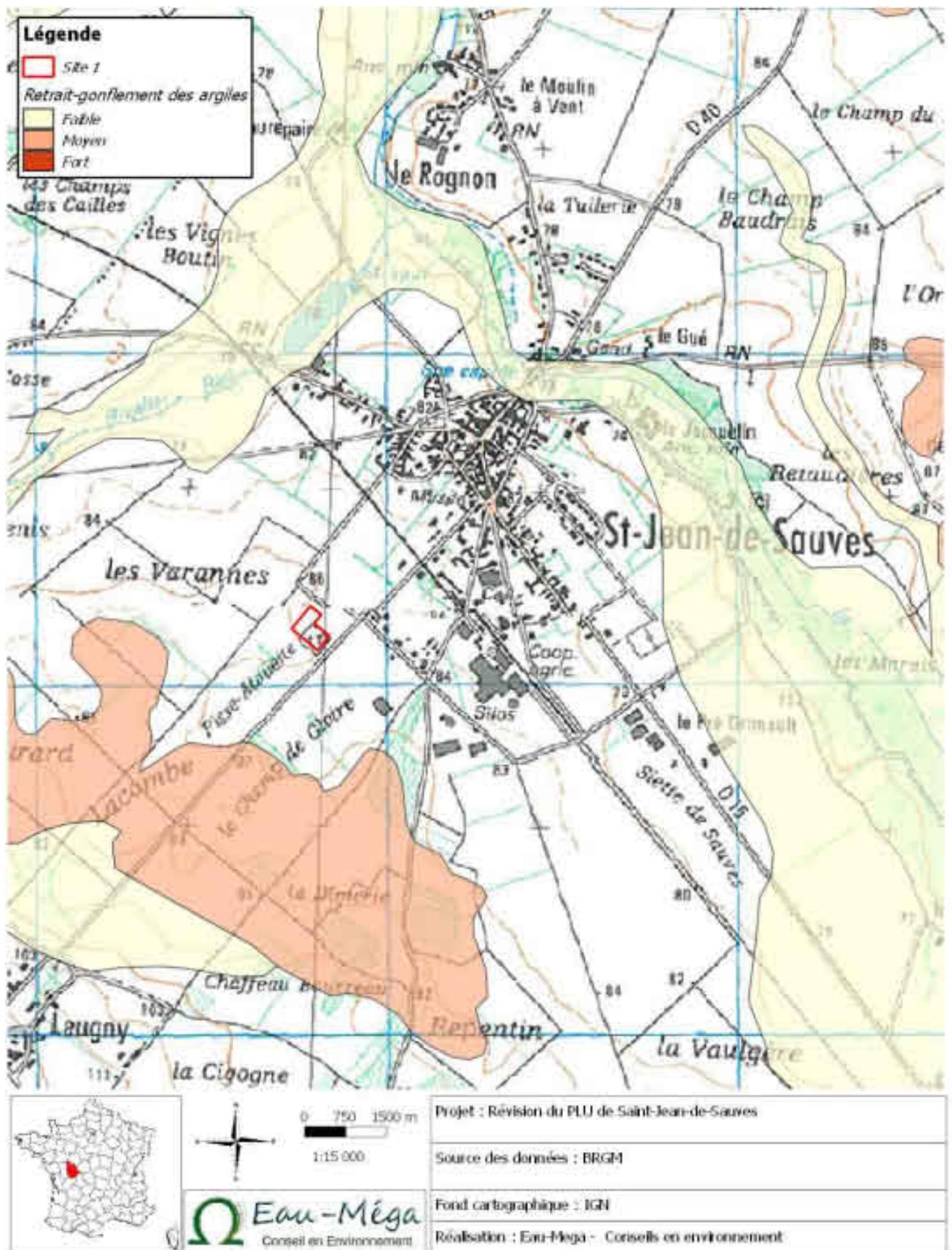
#### Mouvements de terrain

Les mouvements de terrain regroupent un ensemble de déplacements, plus ou moins brutaux, du sol ou du sous-sol, d'origine naturelle ou liée à l'activité de l'homme (anthropique). Les déplacements peuvent être lents (quelques millimètres par an) ou très rapides (quelques centaines de mètres par jour).

On différencie les mouvements lents et continus (tassements et affaissements de sols, retrait-gonflement des argiles, glissements de terrain le long d'une pente) et les mouvements rapides et discontinus (effondrements de cavités souterraines, naturelles ou artificielles, écroulements et chutes de blocs, coulées boueuses et torrentielles).

**Le retrait-gonflement des argiles** : Les variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux produisent des gonflements (période humide) et des tassements (périodes sèches) et peuvent avoir des conséquences importantes sur les bâtiments à fondations superficielles. Cependant près de 57% de la superficie du département de la Vienne ont une sensibilité nulle à faible au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

**Comme le montre la carte ci-après, la parcelle destinée à la construction n'est pas sensible à ce phénomène.**



Les mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles étant souvent peu rapides, les victimes sont, fort heureusement, peu nombreuses. En revanche, ces phénomènes sont souvent très destructeurs, car les aménagements humains y sont très sensibles et les dommages aux biens sont considérables et souvent irréversibles. Les bâtiments, s'ils peuvent

résister à de petits déplacements, subissent une fissuration intense en cas de déplacement de quelques centimètres seulement. Les désordres peuvent rapidement être tels que la sécurité des occupants ne peut plus être garantie et que la démolition reste la seule solution. En revanche, les mouvements de terrain rapides et discontinus (effondrement de cavités souterraines, écoulement et chutes de blocs, coulées boueuses), de par leur caractère soudain, augmentent la vulnérabilité des personnes. Ces mouvements de terrain ont des conséquences sur les infrastructures (bâtiments, voies de communication ...), allant de la dégradation à la ruine totale ; ils peuvent entraîner des pollutions induites lorsqu'ils concernent une usine chimique, une station d'épuration... Les éboulements et chutes de blocs peuvent entraîner un remodelage des paysages.

La mise en place d'instruments de surveillance (inclinomètre, suivi topographique ...), associée à la détermination de seuils critiques, permet de suivre l'évolution du phénomène, de détecter une aggravation avec accélération des déplacements et de donner l'alerte si nécessaire. Néanmoins, la combinaison de différents mécanismes régissant la stabilité, ainsi que la possibilité de survenue d'un facteur déclencheur d'intensité inhabituelle rendent toute prévision précise difficile.

Des travaux peuvent en revanche permettre de réduire l'aléa mouvement de terrain ou la vulnérabilité des enjeux : réalisation de piliers ou de remblaiement des carrières, purges des falaises et des parois, amarrage par câbles ou nappes de filets métalliques, confortement des parois par massif bétonné ou béton projeté, contrôle des infiltrations d'eau, contrôle de la végétation avec destruction d'arbres trop proches des habitations en zone sensible, végétalisation des zones exposées au ravinement...

**D'après les données du BRGM, le site du projet n'est pas concerné par le risque d'effondrement lié à la présence de cavité.**

#### Inondation par crue

La commune de Saint-Jean-de-Sauves est concernée par l'atlas des zones inondables de la Dive. Toutefois, la parcelle du projet est éloignée de 5km par rapport à la Dive.

**Aucun risque d'inondation par crue ne concerne le site du projet.**

#### Séisme

**La commune se situe dans une zone de sismicité 3, soit un niveau modéré** (nouvelle réglementation 2011). La réglementation impose l'application de règles parasismiques pour les constructions neuves. La norme Eurocode 8, dont l'objectif principal est d'assurer la protection des personnes contre les effets des secousses sismiques, définit ces règles.

L'arrêté du 22 octobre 2010 fixe les règles de construction parasismique pour les bâtiments à risque normal, applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières, dans les zones 2 à 5.

Des prescriptions spécifiques sont utilisées pour les équipements et installations, les ponts, les barrages, les installations classées et les installations nucléaires. Les grandes lignes de ces règles de construction parasismiques sont le bon choix de l'implantation (notamment par la prise en compte de la nature du sol), la conception générale de l'ouvrage (qui doit favoriser un comportement adapté au séisme) et la qualité de l'exécution (qualité des matériaux, fixation des éléments non structuraux, mise en œuvre soignée).

**D'après l'article D.563-8-1 du code de l'environnement, le risque sismique dans la commune de Saint-Jean-de-Sauves est modéré.**

#### Arrêtés de reconnaissance de catastrophes naturelles

La commune est concernée par 11 arrêtés de reconnaissance de catastrophes naturelles :

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Au J.O. du
Inondations et coulées de boue	08/12/82	31/12/82	11/01/83	13/01/83
Inondations et coulées de boue	30/06/93	01/07/93	12/04/94	29/04/94
Inondations et coulées de boue	17/01/95	31/01/95	17/06/96	09/07/96
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/96	31/12/96	17/12/97	30/12/97
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/97	30/09/98	23/02/99	10/03/99
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/99	29/12/99	29/12/99	30/12/99
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/02	30/09/02	25/08/04	26/08/04
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/03	30/09/03	25/08/04	26/08/04
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/05	30/09/05	20/02/2008	22/02/08
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	27/02/10	01/03/10	01/03/10	02/03/10
Inondations et coulées de boue	17/06/13	17/06/13	21/11/13	23/11/13

#### LES RISQUES INDUSTRIELS, TECHNOLOGIQUE ET DE TRANSPORT

##### Industries Seveso

Aucune industrie SEVESO n'est recensée sur le territoire communal.

##### Transport de matières dangereuses

Par définition, le transport de matières dangereuses est itinérant. Les accidents liés aux TMD peuvent donc se produire pratiquement n'importe où dans le Département en impliquant n'importe quelle matière dangereuse. Depuis le 31 janvier 1994, un plan de secours spécialisé s'applique à tout type d'accident survenant dans le Département lors du transport par voie routière ou ferrée de produits dangereux.

**D'après le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), la commune de Saint-Jean-de-Sauves est concernée par ce risque. La réglementation en vigueur est régie par le règlement ADR et l'arrêté du 29 mai 2009 pour le transport par voie routière et par le règlement RID, transcrit et complété par l'arrêté du 5 juin 2001 modifié pour le transport par voie ferrée.**

## Les dispositions du PLU

### .I. Justification des dispositions

Les terrains concernés par le projet de révision allégée sont classés en zone A non compatible avec un projet d'urbanisation à vocation d'habitat.

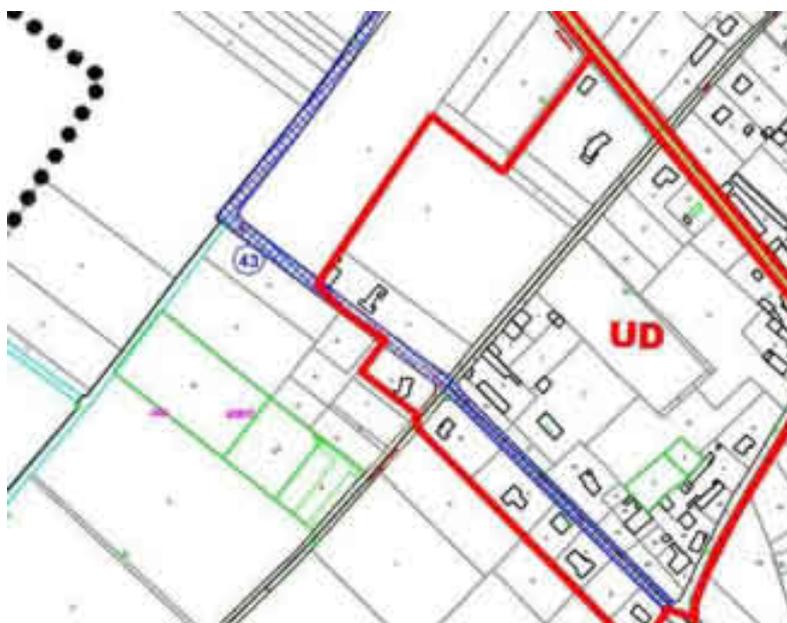
Il s'agit de régulariser le zonage de deux parcelles déjà construites et de classer en zone constructibles 3 terrains déjà divisés et desservis par voie et réseaux.

### .II. La modification du plan de zonage

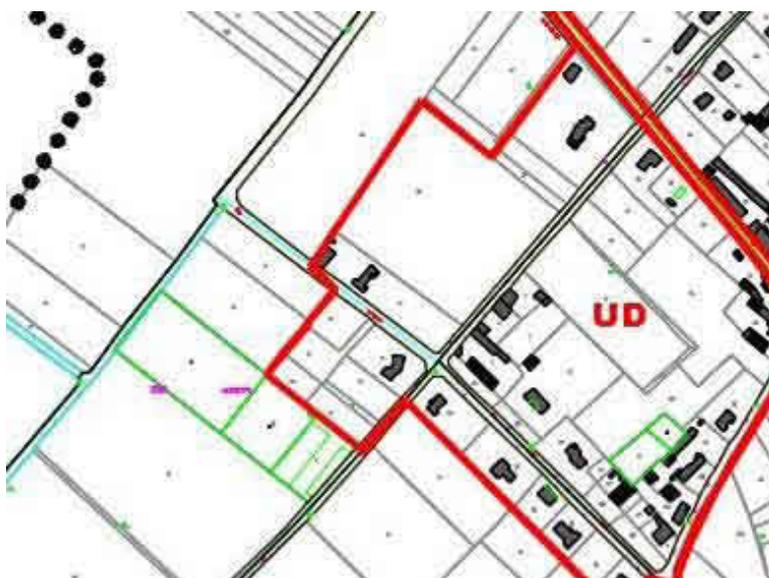
Le secteur concerné par la révision allégée est transféré de zone A en zone UD.

La zone UD est agrandie de 0,7 ha.

**EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DU PLU AVANT RÉVISION ALLÉGÉE N°1**



**EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DU PLU APRES RÉVISION ALLÉGÉE N°1**



Nota : La suppression de l'emplacement réservé n°43 est relative à la procédure de modification simplifiée n°1.

### .III. Etat comparatif de superficie des zones

Zone	Superficie après RS 3	Superficie après RS 4
UB	57,45	57,45
UD	28,65	28,65
UH	13,43	13,43
UX	6,1	6,1
AUb	10,12	10,12
<b>AUa</b>	<b>21,42</b>	<b>22,12</b>
AUah	10,66	10,66
AUal	9,76	9,76
<b>A</b>	<b>4402,69</b>	<b>4401,99</b>
Np	1000,59	1000,59
Nr	16,66	16,66
Ne	77,06	77,06
NL	3,41	3,41
TOTAL	5658	hectares
dont <b>EBC</b>	<b>32 ha7</b>	

Zone	Superficie après RS 4	Superficie après RS 5
UB	57,45	57,45
<b>UD</b>	<b>28,65</b>	<b>30,16</b>
UH	13,43	13,43
UX	6,1	6,1
AUb	10,12	10,12
<b>AUa</b>	<b>22,12</b>	<b>16,38</b>
AUah	10,66	10,66
AUal	9,76	9,76
<b>A</b>	<b>4401,99</b>	<b>4401,99</b>
<b>Np</b>	<b>1000,59</b>	<b>1004,82</b>
Nr	16,66	16,66
Ne	77,06	77,06
NL	3,41	3,41
TOTAL	5658	hectares
dont <b>EBC</b>	<b>32 ha7</b>	

Au terme de la modification n°2

- zone UH → zone Ne : 3024 m<sup>2</sup>, soit 0,3 ha
- zone UH → zone UD : 20298 m<sup>2</sup>, soit 2,03 ha
- zone UH → zone A : 11667 m<sup>2</sup>, soit 1,17 ha
- zone AUal → zone AUag : 9187 m<sup>2</sup>, soit 0,92 ha
- zone UB → secteur UBa : 26059 m<sup>2</sup>, soit 2,61 ha
- zone UD → secteur UBa : 2506 m<sup>2</sup>, soit 0,25 ha
- zone AUb → zone A : 21809 m<sup>2</sup>, soit 2,18 ha
- secteur sans dénomination → zone UD : 3243 m<sup>2</sup>

En termes de surface, les transferts de zonage de la révision allégée n°1 sont les suivants :

- Zone A → zone UD : 0,7 ha
- zone NP → zone AC : 3372 m<sup>2</sup>, soit 0,34 ha

Au total :

- la zone UD compte 32,89 ha
- la zone A compte 4404,64 ha

# Analyse des incidences du projet de révision allégée sur l'environnement

## **.I.A. Incidences sur le paysage**

Quelques constructions supplémentaires vont prolonger le tissu urbain jusqu'au cimetière, occupant un secteur aujourd'hui en friche. Les entités agricoles sont maintenues dans leurs caractéristiques paysagères.

## **.I.B. Incidences sur les surfaces agricoles**

La parcelle est accolée à une zone urbaine comprenant l'extension de l'urbanisation sous forme de tissu urbain plus lâche, en ordre discontinu et avec des implantations très disparates (UD). Il y a donc déjà la présence d'habitation. De plus, le cimetière se situe en mitoyenneté. La parcelle est donc enclavée entre une habitation et le cimetière de la commune. L'utilisation agricole de cette parcelle de 0,64 ha enclavée entre une habitation et le cimetière semble peu favorable aux nouvelles pratiques agricoles (grandes parcelles, mécanisation, ...).

## **.I.C. Incidences sur les déplacements**

La faible superficie de cette parcelle indique que peu d'habitations y seront construites. Les déplacements de ces nouveaux propriétaires seront négligeables étant donné la présence d'une voie communale juxtant la parcelle.

## **.I.D. Incidences sur le voisinage**

Les incidences sur le voisinage seront négligeables. En effet, le nombre d'habitation sera réduit. Deux habitations se trouvent à côté des futures constructions, l'autre côté de la parcelle étant le cimetière.

## **.I.E. Incidences sur la qualité du milieu naturel**

Le projet d'évolution du zonage A à UD d'une parcelle de la commune de Saint-Jean-de-Sauves n'aura pas d'incidence sur l'environnement :

- La parcelle, enclavée, n'offre pas une vue dégagée, critère prépondérant pour les oiseaux de plaine (outardes, oedicnèmes, ...) ;



**Figure 1 : Vue de la parcelle**

- Les espèces communes potentiellement présentes (petits mammifères et oiseaux - protection totale en France) ne seront pas menacées par le changement de zonage. Leurs habitats ne seront pas non plus détruits ;
- La sous-trame terrestre composée de plaines ouvertes n'est pas remise en question ;
- La zone prochainement construite sera raccordé au réseau pluvial existant comme cela est prévu par le règlement pour une zone U ;
- Les constructions autorisées en zone UD ne sont pas susceptibles d'engendrer des pollutions des sols ou des eaux ;
- La circulation supplémentaire engendrée ne sera pas significative.

#### **.I.F. Incidences sur le réseau Natura 2000**

Le site se trouve au sein de « La plaine du Mirebalais et du Neuvilleois » et présente un enjeu « oiseaux ».

#### **PRISE EN COMPTE DES ENJEUX DES SITES NATURA 2000 POUR DÉTERMINER LES POTENTIALITÉS D'INCIDENCES**

<b>Susceptibilité d'incidences du projet</b>	
<b>1- Le projet est situé en site classé ou sa zone d'influence interfère avec un site Natura 2000</b>	<b>OUI</b>
<b>2- Le projet est situé sur un site à enjeu « oiseaux » et répond à tous les critères suivants</b>	<b>OUI</b>
- Projet situé sur une parcelle jusqu'alors cultivée en culture annuelle, luzerne ou vigne	NON
- Projet générant un abattage d'arbres même vieillissants	NON
- Projet de construction excédant 12 m de haut	NON
- Projet d'antenne relai	NON
- Projet disposant d'éclairage nocturne	NON
- Projet à moins de 200 m de tout cours d'eau ou fossé	NON

*Tableau 1 : examen des risques d'atteinte au(x) site(s) Natura 2000*

**ESPÈCES ET HABITATS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE AFFECTÉS PAR LE PROJET**

Tableau 2 : type de milieux présents dans la zone d'influence

Type de milieu présent dans la zone d'influence		Milieu présent (oui/non)	Milieu utilisé (1) (oui/non)	Milieu traversé (2) (oui/non)	Nom du ou des habitats d'intérêt communautaire présents (3)	Nom des espèces d'intérêt communautaire (4) utilisant le milieu	
						Présence avérée	Présence potentielle
Bois ou forêt	Résineux dominants	NON	NON	NON			
	Feuillus dominants						
Bords de rivière bois ou en herbe		NON	NON	NON			
Haies		OUI	NON	NON			
Landes/brandes (bruyères, ajoncs)		NON	NON	NON			
Pelouses calcaires		NON	NON	NON			
Prairies		NON	NON	NON			
Tourbières/prairies humides (présence de joncs, ou fleurs hautes)		NON	NON	NON			
Zones de cultures (champ cultivé, jachère, friche, labour, chaume)		OUI	OUI	OUI	NEANT	NEANT	NEANT
Zones de marais		NON	NON	NON			
Fossés, mares		NON	NON	NON			
Plans d'eau, étangs		NON	NON	NON			
Rivières, cours d'eau		NON	NON	NON			
Anciennes carrières à ciel ouvert		NON	NON	NON			
Falaises, affleurements rocheux		NON	NON	NON			
Grottes et cavités		NON	NON	NON			

1) Milieu utilisé = passage ou emprise par des aménagements à l'intérieur du milieu, et hors chemin existant (chemin permanent, cadastré ou balisé s'il s'agit d'un sentier)

2) Milieu traversé = en restant sur les chemins existants (chemin permanent, cadastré ou balisé s'il s'agit d'un sentier), ou au-dessus (survol)

3) Habitat d'intérêt communautaire = Inscrit à l'annexe I de la directive habitat

4) Espèce d'intérêt communautaire = espèce mentionnée à l'annexe II de la directive « Habitats », ainsi que oiseaux mentionnés à l'annexe I de la directive « oiseaux » ou que les espèces migratrices (article 4.2)

**INCIDENCES DU PROJET SUR LES SITE(S) NATURA 2000**

Les incidences du projet sont établies à partir des effets observés et des effets pouvant générer plusieurs types d'incidences qui peuvent affecter certaines espèces. Le tableau suivant identifie les effets potentiels du projet et conclue sur la nature des incidences potentielles qui en résultent, significatives ou non.

Globalement, il n'est pas prévu que le projet consomme quelconque habitat d'intérêt communautaire, les constructions seront raccordées aux réseaux d'eau usées et au réseau d'eaux et les effets repoussoirs seront temporaires, c'est-à-dire limités à la période de travaux.

	<b>Effet A Emprise sur les milieux naturels</b>	<b>Effets B (B1 – B2) Rejet/Prélèvement</b>	<b>Effets C Nuisances sonores</b>	<b>Effets D Effets visuels</b>			
<b>Types d'effets</b>	Effets d'emprise sur les milieux naturels - sur la végétation (piétinement) - sur le sol (compactage, érosion...)	Effets sur les milieux aquatiques : - rejets : sources d'érosion, risques de pollutions accidentelles - Prélèvements	Effets sonores : bruits ou vibrations	Effets visuels			
Effets générant des incidences	Construction d'habitations	Rejets	Tous les bruits et vibrations liés au chantier	Visibilité de la construction et circulations	Eclairage permanent ou temporaire		
Type d'incidences résultant de chaque type d'effets	Travaux de terrassement, imperméabilisation des surfaces	Rejets d'eaux usées, rejets d'eaux pluviales	Effet repoussoir	Néant	Néant		
Analyse des incidences sur les habitats et espèces potentiellement atteints	Analyse résultant des effets A et B			Analyse résultant des effets C et D (éventuellement B)			
	<b>Type de milieu détruit ou dégradé</b>	<b>Habitat(s) présents sur ce milieu</b>	<b>Surface d'habitat détruite</b>	<b>Espèce potentiellement atteinte</b>	<b>Espèces potentiellement atteintes</b>	<b>Périodicité ou permanence du dérangement</b>	<b>Importance de l'incidence</b>
	Friche	/	/	/	/	/	/
Les incidences du projet sont-elles significatives	<b>NON SIGNIFICATIF</b>	<b>NON SIGNIFICATIF</b>	<b>NON SIGNIFICATIF</b>	<b>NON SIGNIFICATIF</b>	<b>NON SIGNIFICATIF</b>		
Justifications	Effet A : le projet ne va consommer aucun habitat d'intérêt communautaire. Effet B: la parcelle sera raccordée aux réseaux d'eau usées et pluviales. Effet C : les nuisances sonores dues aux travaux seront limitées à la période de chantier. Effet D : la hauteur des bâtiments ne sera pas de nature à induire un effet repoussoir pour la faune locale.						

Tableau 3 : analyse des incidences

<b>Effets observés</b> Lors de la mise en place ou de la phase exploitation/utilisation	<b>Incidences potentielles sur les espèces et habitats</b> Destruction ou altération d'habitats Destruction, dérangement, perturbation d'espèces Perte d'habitat par repoussoir	<b>Temporalité des incidences</b> Caractère temporaire, répété, continu.	<b>Effets significatifs</b> (O/N)	<b>Mesures de suppression et de réduction</b>	<b>Conclusion</b>
<b>Effet d'emprise (piétinement, tassement)</b>	Destruction d'une friche	Permanent	Non		Pas d'incidence notable et dommageable sur Natura 2000
<b>Effets dus à des prélèvements dans le milieu</b>	Aucun	-	-	-	Aucun prélèvement dans le milieu
<b>Effets dus à des rejets</b>	Rejets d'eau pluviale et d'eaux usées	Permanent	Non	Raccordement aux réseaux d'eaux pluviales et usées	Les rejets n'iront pas directement dans un milieu naturel
<b>Effets sonores</b>	Gêne sonore	Temporaire-	Non		Les nuisances sonores seront négligeables
<b>Effets visuels</b>	Aucun	-	-	-	L'effet visuel du bâtiment n'est pas susceptible de présenter d'effet notable sur la faune locale.

Tableau 4 : tableau récapitulatif global

La présente révision du zonage du PLU de Saint-Jean-de-Sauves ne générera pas d'incidence significative sur l'environnement et sur le site Natura 2000 de la Plaine du Neuvillois et du Mirebalais.

**SAINT JEAN DE SAUVES**  
**Plan Local d'Urbanisme**

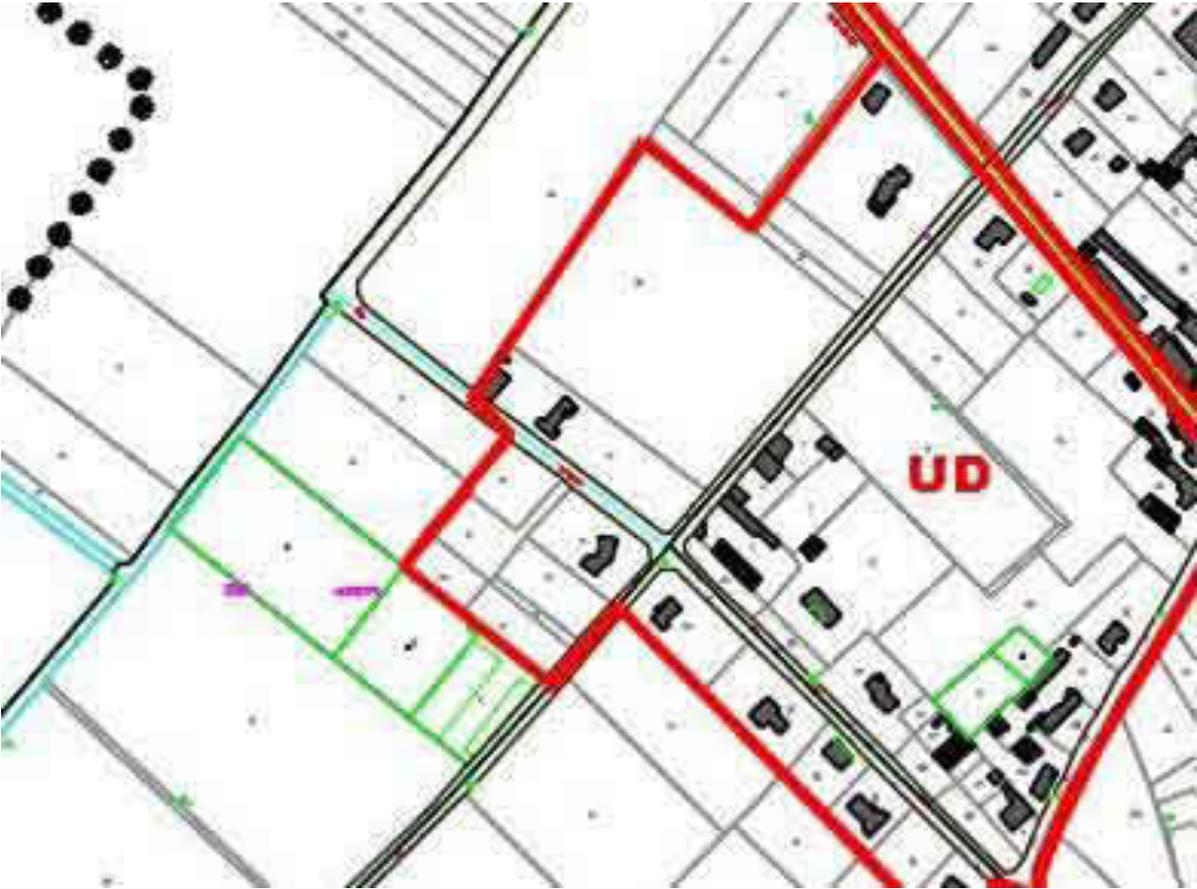
**REVISION ALLÉGÉE N°1**

**2**

**EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE**  
**APRES REVISION ALLEGEE**

**Arrêt du projet par le Conseil municipal le 3 décembre 2015**  
**Enquête publique du 11 avril au 12 mai 2016**

**Dossier approuvé le 23 Juin 2016 par délibération du conseil municipal**





**SAINT JEAN DE SAUVES**  
**Plan Local d'Urbanisme**

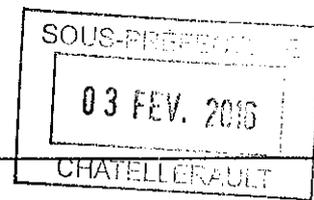
**MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1**

**1**

**NOTICE DE PRESENTATION**

**ANNEXE AU RAPPORT DE PRESENTATION**

**Dossier approuvé le 13 Janvier 2016 par délibération du Conseil Municipal**



## Objet de la modification simplifiée

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT JEAN DE SAUVES a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 02 décembre 2004.

Depuis, le PLU a fait l'objet de quatre révisions simplifiées n°1, n°2, n°3 et n°5 approuvées le 09 Septembre 2009 et de deux modifications, n°1 approuvée le 09 septembre 2009, n°2 approuvée le 03 septembre 2013.

Suite à l'évolution du contexte communal, il s'avère nécessaire de procéder à une modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

Cette modification simplifiée a plusieurs objets :

- apporter des ajustements règlementaires mineurs aux articles du règlement de certaines zones, soit :
  - adaptation de l'article 6 du règlement de la zone A, de la zone N et de la zone UH pour réduire les marges de recul
  - assouplissement de certaines règles de la zone AU
  - simplification de la rédaction de l'Article UB 7
  - adaptation de l'Article UB 11 sur les clôtures dans certains cas.
- corriger une erreur matérielle concernant la détermination de la RD 15 et de la RD 40 desservant les zones UH
- supprimer l'emplacement réservé n°43 dont l'objet était « Désenclavement cœur d'îlot ».

En effet cet emplacement réservé, instauré dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 3 décembre 2004, était destiné à la réalisation d'un élargissement de voie desservant un secteur à urbaniser. Depuis le terrain a été acheté et les aménagements réalisés, l'emplacement réservé doit être levé.

La commune envisage ces changements qu'elle estime nécessaires à l'évolution du document d'urbanisme en vigueur aux motifs suivants :

- pour mieux gérer l'implantation des constructions agricoles en zone A et des bâtiments d'activités en zone UH
- pour permettre l'accueil de nouvelles habitations sur la commune dans des conditions favorables
- pour mettre en cohérence les différents articles du règlement et améliorer leur rédaction
- pour prendre en compte l'acquisition des terrains concernés par l'emplacement réservé n°43

Conformément à l'article L.123-13 du Code de l'urbanisme, les modifications projetées :

- ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Conformément à l'article L.123-13-3 du Code de l'urbanisme, les modifications projetées n'ont pas pour effet :

- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- de diminuer ces possibilités de construire ;
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Le présent dossier constitue le dossier de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Saint Jean de Sauves.

Conformément au code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée du PLU ne fait pas l'objet de concertation spécifique avec la population pendant la phase d'étude. La période de mise à disposition permet au public de prendre connaissance du dossier et de formuler ses remarques.

Conformément à l'article L.123-13-3 du Code de l'Urbanisme, le présent dossier de modification simplifiée n°1 du PLU est notifié avant le début de la mise à disposition :

- A la Préfète
- Au Président du Conseil régional
- Au Président du Conseil général
- Au Président de la Chambre d'Agriculture
- Au Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie
- Au Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat
- Au président de la Communauté de Communes du Pays Loudunais
- Au Président du Syndicat Mixte pour l'Aménagement du Seuil du Poitou

## Ajustements réglementaires

Certaines règles sont très contraignantes, elles peuvent être nuancées sans toutefois porter atteinte à la qualité des espaces urbains. Les conditions d'accueil de constructions neuves seront ainsi optimisées.

### 1- Adaptation de la marge de recul de long des voies en zone A, en zone N et en zone UH

#### Objet et justification de la modification

Dans le règlement de la **zone A et de la zone N** les dispositions énoncées à l'article 6 « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES » sont les suivantes :

- « 6.1 Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des voies dans les conditions minimales suivantes :

	Habitations et autres installations	Bâtiments agricoles
RN	100 m	100 m
RD	35 m	35 m
Autres voies	15 m	15 m

En cas d'extension d'une construction dont la marge de recul initiale est inférieure à ces valeurs, cette extension est autorisée dans le prolongement sans réduction de la marge de recul initiale. »

Dans le règlement de la **zone UH** les dispositions énoncées au premier alinéa de l'article 6 « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES » sont les suivantes :

- 6.1 Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 30 mètres par rapport à l'axe de la RD 744.

Il ne s'agit pas de la de la RD 744 mais de la RD 15 et de la RD 40

Les marges de recul indiquées à l'article 6 du règlement des zones A, N et UH sont trop importantes. Pour limiter la consommation d'espaces agricoles en zone A, pour optimiser la taille des parcelles de la zone d'activités en zone UH, pour mieux gérer l'implantation des constructions agricoles en zone A et des bâtiments d'activités en zone UH, elles doivent être réduites.

Pour gérer les projets et les autorisations il est plus pratique de considérer l'alignement plutôt que l'axe de la voie (les largeurs de voie sur le cadastre ne correspondent pas à la réalité).

Aussi la commune souhaite réduire la marge de recul :

- de 35,00 m à l'axe à 5,00 m le long des RD pour la zone A et la zone N
- de 15,00 m à l'axe à 5,00 m le long des autres voies pour la zone A et la zone N
- de 30,00 m à l'axe à 10,00 m le long des routes départementales pour la zone UH

L'erreur matérielle est ainsi corrigée quant à la détermination des RD concernées.

De plus la commune n'est pas concernée par une route nationale

## Dispositions du PLU

Le règlement de l'article 6 de **la zone A et de la zone N** du PLU est modifié :

Article 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES																							
<b>A et N</b>	6.1 Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des voies dans les conditions minimales suivantes :	6.1 Les constructions doivent être implantées en retrait <del>par rapport à l'axe des voies</del> dans les conditions minimales suivantes :																					
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Habitations et autres installations</th> <th>Bâtiments agricoles</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>RN</td> <td>100 m</td> <td>100 m</td> </tr> <tr> <td>RD</td> <td>35 m</td> <td>35 m</td> </tr> <tr> <td>Autres voies</td> <td>15 m</td> <td>15 m</td> </tr> </tbody> </table>		Habitations et autres installations	Bâtiments agricoles	RN	100 m	100 m	RD	35 m	35 m	Autres voies	15 m	15 m	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Habitations et autres installations</th> <th>Bâtiments agricoles</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>RD</td> <td>5 m</td> <td>5 m</td> </tr> <tr> <td>Autres voies</td> <td>5 m</td> <td>5 m</td> </tr> </tbody> </table>		Habitations et autres installations	Bâtiments agricoles	RD	5 m	5 m	Autres voies	5 m	5 m
		Habitations et autres installations	Bâtiments agricoles																				
	RN	100 m	100 m																				
RD	35 m	35 m																					
Autres voies	15 m	15 m																					
	Habitations et autres installations	Bâtiments agricoles																					
RD	5 m	5 m																					
Autres voies	5 m	5 m																					
En cas d'extension d'une construction dont la marge de recul initiale est inférieure à ces valeurs, cette extension est autorisée dans le prolongement sans réduction de la marge de recul initiale		En cas d'extension d'une construction dont la marge de recul initiale est inférieure à ces valeurs, cette extension est autorisée dans le prolongement sans réduction de la marge de recul initiale																					

Le règlement de l'article 6 de **la zone UH** du PLU est modifié :

Article 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES		
<b>UH</b>	6.1 Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 30 mètres par rapport à l'axe de la RD 744.	6.1 Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies

## 2- Assouplissement des règles sur les zones AUa pour permettre de meilleures possibilités de construire

### Objet et justification de la modification

Dans le plan local d'urbanisme en vigueur les règles des zones AU « sont globalement proches de celles des zones urbaines de même vocation : règles de la zone UB pour la zone A.U a, »

### Dispositions du PLU

Zone	Extrait du règlement avant modification simplifiée n°1.	Extrait du règlement après modification simplifiée n°1 (projet).
Article AUa 3 : ACCES ET VOIRIE		
AUa	<p>1. Accès Non modifié</p> <p>2. Voirie à créer Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.</p> <p>Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements, un principe de bouclage doit être assuré. Elles doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances. Les voies de desserte interne ne doivent compromettre la liaison future avec les quartiers périphériques. Les dessertes internes doivent intégrer un cheminement piéton.</p> <p>. Tous les travaux de viabilité seront à la charge de l'aménageur, voirie et raccordement aux réseaux publics, compris les chemins</p>	<p>1. Accès Non modifié</p> <p>2. Voirie à créer Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.</p> <p>Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements, un principe de bouclage doit être assuré. <b>Lorsqu'elles ont une longueur de plus de 50 m</b> elles doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances. Les voies de desserte interne ne doivent compromettre la liaison future avec les quartiers périphériques. Les dessertes internes doivent intégrer un cheminement piéton.</p> <p>. Tous les travaux de viabilité seront à la charge de l'aménageur, voirie et raccordement aux réseaux publics, compris les chemins</p>
Article A.U a 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS		
AUa	<p>Logements sociaux Il n'est pas fixé de règles particulières.</p> <p>Autres logements Un minimum de 5000 m<sup>2</sup> est exigé par opération. Cette règle ne s'applique pas lorsque l'opération porte sur un reliquat de zone d'une superficie inférieure à ce seuil.</p> <p>Un minimum de 1500 m<sup>2</sup> de surface de plancher par hectare est imposé (voirie et espaces publics compris).</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas sur la zone AUa</p>	<p>Logements sociaux Il n'est pas fixé de règles particulières.</p> <p>Autres logements Un minimum de <b>1700 m<sup>2</sup></b> est exigé par opération. Cette règle ne s'applique pas lorsque l'opération porte sur un reliquat de zone d'une superficie inférieure à ce seuil.</p> <p><b>Un minimum de 1500 m<sup>2</sup> de surface de plancher par hectare est imposé (voirie et espaces publics compris).</b></p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas sur la zone AUa</p>

	<i>près du cimetière compte tenu de la superficie de la zone.</i>	<i>près du cimetière compte tenu de la superficie de la zone.</i>
<b>Article A.U a 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>		
<b>AUa</b>	<p><i>Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies principales existantes.</i></p> <p><i>L'implantation le long des voies à créer sera adaptée au plan de masse de l'opération. En l'absence de plan d'aménagement général, les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement ou de la limite des voies existantes ou prévues.</i></p>	<p><i>Les constructions doivent être implantées à 2 mètres au moins de l'alignement des voies principales existantes.</i></p> <p><i>L'implantation le long des voies à créer sera adaptée au plan de masse de l'opération. En l'absence de plan d'aménagement général, les constructions doivent être implantées à 2 mètres au moins de l'alignement ou de la limite des voies existantes ou prévues.</i></p>
<b>Article A.U a 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES</b>		
<b>AUa</b>	<p>3. Clôtures</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En façade sur rue, les clôtures ne sont pas obligatoires.</li> </ul> <p>Elles seront constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit d'un mur (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits) d'une hauteur minimale de 0.50 mètre et d'une hauteur maximale de 2.00 mètres ;</li> <li>- soit d'un mur bahut de 0.50 mètre surmonté d'un grillage ou d'une grille, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 2.00 mètres.</li> </ul> <p><i>L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite.</i></p>	<p>3. Clôtures</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En façade sur rue, les clôtures ne sont pas obligatoires.</li> </ul> <p>Elles seront constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit d'un mur (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits) d'une hauteur minimale de 0.50 mètre et d'une hauteur maximale de 2.00 mètres ;</li> <li>- soit d'un mur bahut de 0.50 mètre surmonté d'un grillage ou d'une grille, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 2.00 mètres.</li> <li>- soit d'une haie végétale doublée éventuellement d'un grillage métallique (in de teinte s'intégrant dans le paysage (nuance de vert ou teinte métal naturel). Il est recommandé d'implanter le grillage côté privatif.</li> </ul> <p><i>L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite.</i></p>

### 3- Simplification de la rédaction de l'article UB7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### Objet et justification de la modification

Dans le plan local d'urbanisme en vigueur la rédaction de l'Article UB 7 est complexe. Une rédaction plus simple facilitera sa compréhension

Zone	<u>Extrait du règlement avant modification simplifiée n°1</u>	<u>Extrait du règlement après modification simplifiée n°1 (projet)</u>
<b>Article UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b>		
<b>UB</b>	<p style="text-align: center;"><b>Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, et équipements scolaires</b></p> <p>Il n'est pas fixé de règles particulières.</p> <p style="text-align: center;"><b>Autres bâtiments</b></p> <p><b>7.1. Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies</b> sur une profondeur de 15 mètres à partir de la limite de recul minimale imposée en application de l'article UA 6.</p> <p>Les constructions doivent être édifiées d'une limite séparative latérale à l'autre.</p> <p>Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• lorsque la largeur de la façade sur voie est supérieure ou égale à 15 mètres;</li> <li>• lorsque les immeubles contigus sont implantés de façon différente;</li> <li>• lorsque le projet de construction jouxte une construction existante en bon état ayant une implantation différente ;</li> <li>• lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière;</li> <li>• lorsque la continuité du bâti est assurée par des éléments de substitution tels qu'un mur de plus de 1.80 mètres de hauteur ou un porche, et si le traitement de ces éléments (matériaux, couleur, aspect de la façade,...) est identique à la construction qu'ils prolongent ;</li> <li>• lorsque le projet de construction concerne</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, et équipements scolaires</b></p> <p>Il n'est pas fixé de règles particulières.</p> <p style="text-align: center;"><b>Autres bâtiments</b></p> <p><del>7.1. Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies</del> sur une profondeur de 15 mètres à partir de la limite de recul minimale imposée en application de l'article UA 6.</p> <p><del>Les constructions doivent être édifiées d'une limite séparative latérale à l'autre.</del></p> <p><del>Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <del>lorsque la largeur de la façade sur voie est supérieure ou égale à 15 mètres;</del></li> <li>• <del>lorsque les immeubles contigus sont implantés de façon différente;</del></li> <li>• <del>lorsque le projet de construction jouxte une construction existante en bon état ayant une implantation différente ;</del></li> <li>• <del>lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière;</del></li> <li>• <del>lorsque la continuité du bâti est assurée par des éléments de substitution tels qu'un mur de plus de 1.80 mètres de hauteur ou un porche, et si le traitement de ces éléments (matériaux, couleur, aspect de la façade,...) est identique à la construction qu'ils prolongent ;</del></li> <li>• <del>lorsque le projet de construction concerne</del></li> </ul>

<p>une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles ; dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge.</p> <p>Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 m.</p> <p><b>7.2. Implantation par rapport aux autres limites et au-delà de la bande des 15 mètres définie au 7.1.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions pourront être édifiées en limites séparatives à condition que leur hauteur n'excède pas 3.50 mètres au faîtage, au droit de la limite.</li> <li>• Lorsqu'elle n'est pas implantée en limites séparatives, la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur, avec un minimum de 3 m. La règle du minimum de 3 mètres ne s'applique pas aux additions de véranda ou de loggia à des constructions existantes ni aux annexes.</li> </ul> <p><b>7.3. Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés soit en limite séparative, soit en recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.</b></p> <p><b>7.4. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions à usage agricole autorisées en secteur UBa, qui devront être implantées soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 3 mètres.</b></p>	<p><del>une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles ; dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge.</del></p> <p><del>Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 m.</del></p> <p><del><b>7.2. Implantation par rapport aux autres limites et au-delà de la bande des 15 mètres définie au 7.1.</b></del></p> <p><b>7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions pourront être édifiées en limites séparatives à condition que leur hauteur n'excède pas 3.50 mètres au faîtage, au droit de la limite.</li> <li>• Lorsqu'elle n'est pas implantée en limites séparatives, la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à la moitié de sa hauteur, avec un minimum de 3 m. La règle du minimum de 3 mètres ne s'applique pas aux additions de véranda ou de loggia à des constructions existantes ni aux annexes.</li> </ul> <p><b>7.2. Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés soit en limite séparative, soit en recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.</b></p> <p><b>7.3. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions à usage agricole autorisées en secteur UBa, qui devront être implantées soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 3 mètres.</b></p>
--	--

#### 4- Adaptation de l'Article UB 11 ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES sur les clôtures dans certains cas

##### Objet et justification de la modification

Dans le plan local d'urbanisme en vigueur la rédaction de l'Article UB 11 concernant les clôtures est trop restrictive quant à la typologie des clôtures et à l'obligation de réaliser des clôtures.

##### Dispositions du PLU

Zone	Extrait du règlement avant modification simplifiée n°1	Extrait du règlement après modification simplifiée n°1 (projet)
Article UB 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES		
UB	<p>3. Clôtures</p> <p><b>Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, et équipements scolaires</b> Il n'est pas fixé de règles particulières.</p> <p style="text-align: center;"><b>Autres bâtiments</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En façade sur rue et sur la profondeur de la marge de recul, les clôtures sont obligatoires.</li> </ul> <p>Elles seront constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• soit d'un mur (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits) d'une hauteur minimale de 0.50 mètre et d'une hauteur maximale de 2.00 mètres ;</li> <li>• soit d'un mur bahut de 0.50 mètre surmonté d'un grillage ou d'une grille, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 2.00 mètres.</li> </ul> <p>L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits, de lices en bois ou en PVC est interdite.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2.00 mètres. L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite. Dans tous les cas l'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.</li> </ul>	<p>3. Clôtures</p> <p><b>• Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, et équipements scolaires</b> Il n'est pas fixé de règles particulières.</p> <p style="text-align: center;"><b>Autres bâtiments</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En façade sur rue et sur la profondeur de la marge de recul, les clôtures sont obligatoires.</li> </ul> <p>Elles seront constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• soit d'un mur (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits) d'une hauteur minimale de 0.50 mètre et d'une hauteur maximale de 2.00 mètres ;</li> <li>• soit d'un mur bahut de 0.50 mètre surmonté d'un grillage ou d'une grille, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 2.00 mètres.</li> </ul> <p>L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits, de lices en bois ou en PVC est interdite.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• soit d'une haie végétale doublée éventuellement d'un grillage métallique fin de teinte s'intégrant dans le paysage (nuance de vert ou teinte métal naturel), il est recommandé d'implanter le grillage côté privatif.</li> </ul> <p>En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2.00 mètres. L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite. Dans tous les cas l'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre..</p>

## **Suppression de l'emplacement réservé n°43 dont l'objet était « Désenclavement cœur d'îlot ».**

### **Objet et justification de la modification**

---

Cet emplacement réservé, instauré dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 3 décembre 2004, était destiné à la réalisation d'un élargissement de voie desservant un secteur à urbaniser. Depuis le terrain a été acheté et les aménagements réalisés, l'emplacement réservé doit être levé.

### **Dispositions du PLU**

---

La mention de cet emplacement réservé sur le plan de zonage et dans la liste des emplacements réservés sera supprimée.

## **Etat comparatif de superficie des zones**

La modification simplifiée n°1 du PLU de SAINT JEAN DE SAUVES n'entraîne pas de modification de la surface des zones définies au règlement graphique du PLU.

**SAINT JEAN DE SAUVES**  
**Plan Local d'Urbanisme**

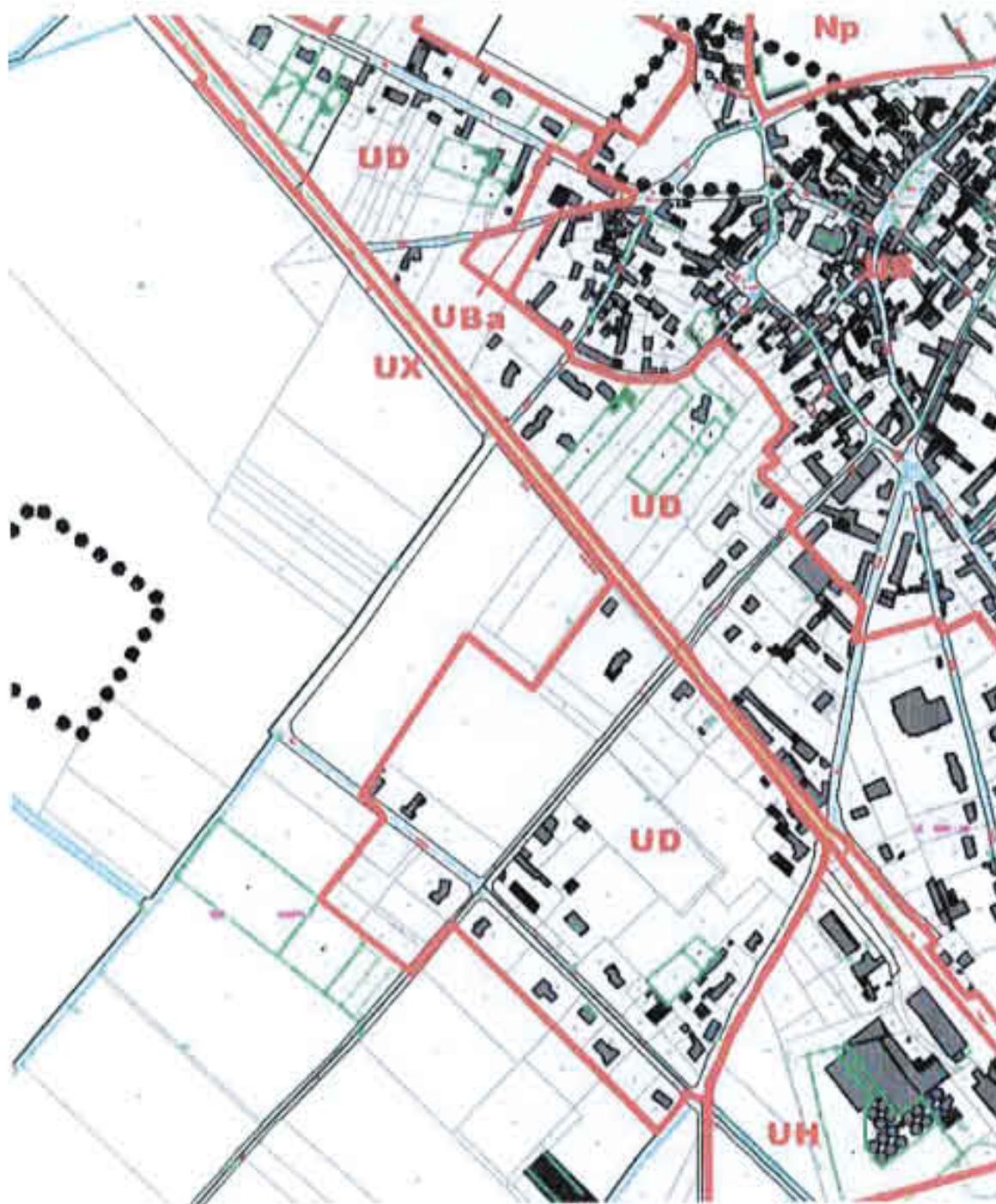


**MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1**

**2**

**EXTRAIT DU ZONAGE**  
**APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE**

Dossier approuvé le 13 Janvier 2016 par délibération du Conseil Municipal



SOLUS-PROJETURE  
03 FEV. 2015  
CHATEAUSAULT

Attention : la modification de zonage UD est relative à la procédure de révision allégée n°1

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

# SAINT JEAN DE SAUVES

## MODIFICATION N°2



1

## NOTE DE PRESENTATION

Dossier approuvé le 03 septembre 2013 par le Conseil municipal



ECP Urbanisme

Etudes, conseils, projets d'urbanisme

Christine Guérif, urbaniste



## Objet

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Jean de Sauves a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 02 décembre 2004. Depuis, le PLU a fait l'objet de cinq révisions simplifiées (n°1, n°2, n°3, n°4 et n°5) approuvées le 09 septembre 2009 et d'une modification (n°1) approuvée le 09 septembre 2009.

Suite à l'évolution du contexte communal, il s'avère nécessaire de procéder à une modification (n°2) du Plan Local d'Urbanisme.

Les objets de cette modification sont :

- Permettre l'évolution des exploitations agricoles situées dans les bourgs de Frontenay sur Dive et Saint Jean de Sauves
- Modifier le règlement concernant les constructions annexes : article 11 des zones UD, UB et AUa et article 10 de la zone UB
- Transférer en UD un secteur classé en zone UH
- Transférer en Ne et A un secteur classé en zone UH
- Permettre la réalisation d'un projet de gendarmerie sur un secteur actuellement classé en zone AUaL
- Modifier l'article 11 du règlement de la zone A concernant les bâtiments agricoles
- Modifier l'article 9 du règlement de la zone AUa
- Corriger une erreur matérielle
- Prendre en compte dans le règlement le décret 2011-2054 du 29 décembre 2011 concernant le nouveau mode de calcul des surfaces en urbanisme

Conformément à l'article L123-13 du Code de l'Urbanisme, la modification envisagée :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ne comporte pas d'évolution de nature à induire de graves risques de nuisance

Le présent dossier constitue le dossier de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Saint Jean de Sauves.

Conformément au code de l'urbanisme, la procédure de modification du PLU ne fait pas l'objet de concertation spécifique avec la population pendant la phase d'étude. L'enquête publique permet au public de prendre connaissance du dossier et de formuler ses remarques.

Conformément à l'article L.123-13-1 du Code de l'Urbanisme, le présent dossier de modification n°2 du PLU est notifié avant le début de l'enquête publique :

- Au Préfet
- A la Présidente du Conseil régional
- Au Président du Conseil général
- Au Président de la Chambre d'Agriculture
- Au président de la Chambre de Commerce et d'Industrie
- Au Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat
- Au Président de la Communauté de communes du Pays Loudunais

## Permettre l'évolution des exploitations agricoles situées dans les bourgs de Frontenay sur Dive et Saint Jean de Sauves

### .I. Objet et justification des modifications

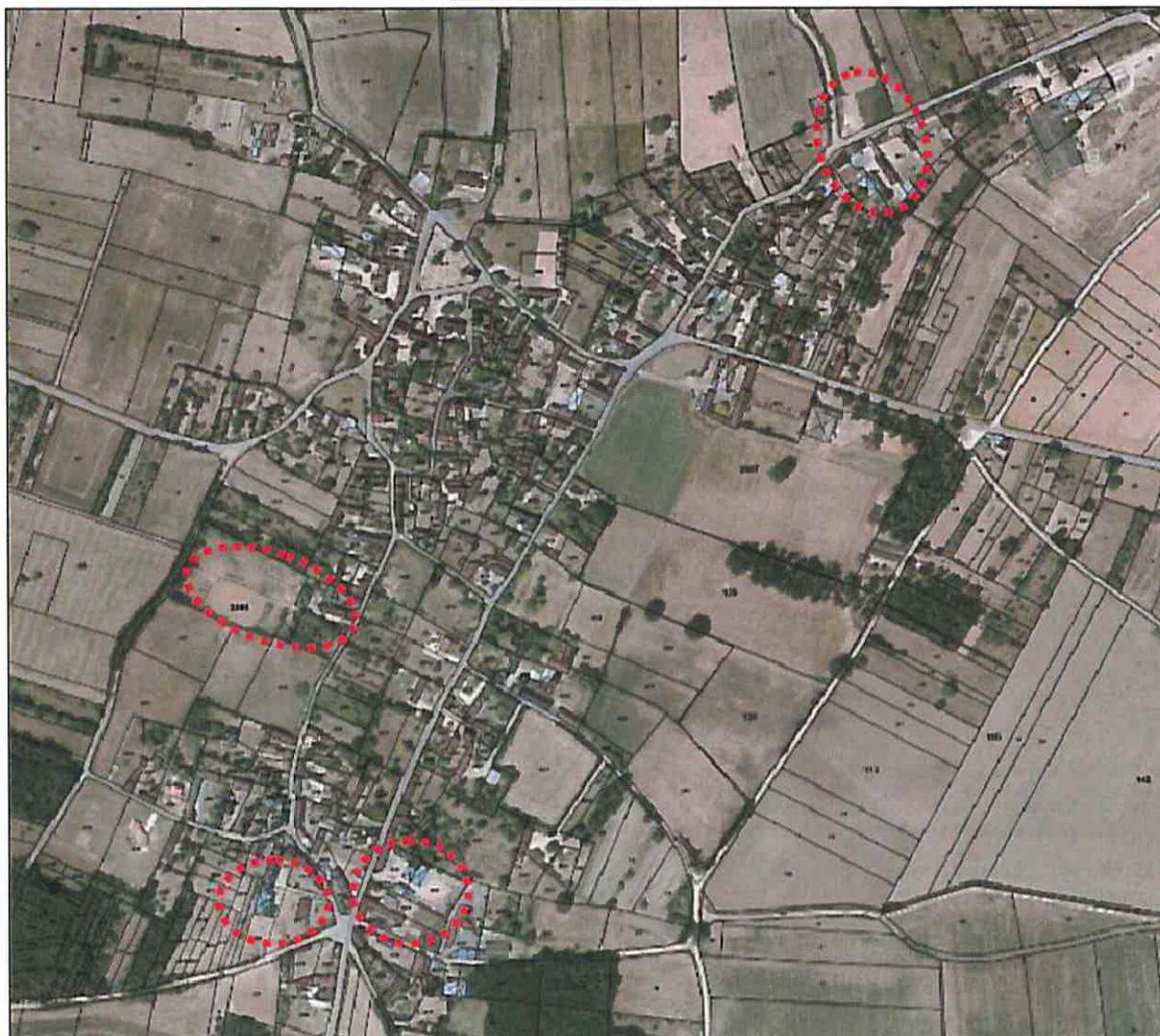
On recense dans les bourgs de Frontenay sur Dive et de Saint Jean de Sauves plusieurs exploitations agricoles en activité. La majorité d'entre elles apparaissent contraintes dans leur développement du fait de leur localisation : les exploitations concernées sont localisées sur des sites enclavés dans les espaces urbanisés des bourgs (cf. localisation et photos ci-dessous). Les bourgs de Frontenay et Saint Jean comptent également quelques sites agricoles moins contraints dans leur développement, car localisés frange de bourg, au contact entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ou naturels.

Les autres exploitations existantes (notamment une dans le bourg de Frontenay), ont des possibilités d'évolution en zone agricole.

#### **BATIMENTS DE SITES D'EXPLOITATION AGRICOLE CONTRAINTS DANS LE BOURG DE FRONTENAY SUR DIVE**



**LOCALISATION DES SITES D'EXPLOITATION AGRICOLE CONTRAINTS DANS LE BOURG DE FRONTENAY SUR DIVE**



### **LOCALISATION DU SITE D'EXPLOITATION AGRICOLE CONTRAINT DANS LE BOURG DE SAINT JEAN DE SAUVES**



Ces sites d'exploitation concernent pour quatre d'entre eux des activités de culture (bâtiments de stockage), et pour l'un d'entre eux une activité d'élevage (élevage équin, avec bâtiments et un manège).

Ces sites sont classés :

- en zone UB pour les bâtiments et leurs abords (et une parcelle en UD)
- en AUb, zone d'urbanisation future, pour le manège et ses abords

La zone UB, selon le rapport de présentation du PLU, est « une zone urbaine correspondant au centre traditionnel des deux bourgs. Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, à l'artisanat, aux bureaux ou aux services sont autorisées. »

Le règlement de la zone UB (article 1) précise que sont interdites « Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente existante sur place. »

Les exploitations agricoles existantes, intégrées aux bourgs de Frontenay et de Saint Jean de Sauves, n'ont ainsi aucune possibilité d'évolution en application des dispositions du plan local d'urbanisme.

Ce choix a été justifié dans le rapport de présentation pour ce qui est du bourg de Frontenay, et n'est pas justifié pour Saint Jean : « A Frontenay, [...] la zone UB intègre des exploitations agricoles dont la pérennité n'est plus assurée, afin d'accompagner et d'anticiper les mutations du bâti existant. »

Le rapport de présentation, datant de l'approbation du PLU en 2004, indique donc que la pérennité des exploitations n'est plus assurée. Or, il apparaît en 2013 que les cinq exploitations agricoles concernées existent encore, et sont encore pérennes au minimum pour plusieurs années, voire au-delà, puisque certaines de ces exploitations ont même un successeur pressenti. Certaines ont des besoins de développement. Un exploitant a en effet déposé un permis de construire pour l'extension d'un bâtiment agricole. Le permis a été refusé, notamment du fait que les constructions à usage agricole ne sont pas autorisées dans la zone UB. Un autre exploitant a déposé une demande pour l'installation d'un stockage de solution azotée.

La commune souhaite donc modifier les dispositions de son PLU pour permettre l'évolution des exploitations agricoles contraintes situées dans les bourgs de Frontenay sur Dive et Saint Jean de Sauves, en autorisant l'extension des bâtiments existants ou la construction de nouveaux bâtiments.

Pour ces exploitations (bâtiments agricoles et leurs abords), insérées dans le tissu bâti, ces possibilités d'évolution ne pourront être autorisées qu'en prenant en compte le fait que ces exploitations sont localisées en contexte urbain, au voisinage de l'habitat. Elles ne pourront donc pas être autorisées dans l'ensemble de la zone UB, mais uniquement pour les sites d'exploitation en activité à l'heure actuelle. Elles ne pourront être autorisées que si elles n'aggravent pas les nuisances pour le voisinage. Par ailleurs, les dispositions du règlement sanitaire départemental s'appliqueront aux demandes qui pourront être déposées.

Pour le manège à chevaux et ses abords, il apparaît nécessaire, pour permettre l'évolution de l'exploitation, de déclasser une partie de la zone AUb. Il apparaît que cette partie de la zone AUb est difficile à desservir en termes d'accès et de réseaux, et ne constitue par une priorité en termes d'urbanisation pour la commune. De plus, sa vocation actuelle est agricole, puisqu'elle est utilisée par l'exploitation, notamment pour le manège.

Il s'agit donc de modifier le zonage et le règlement (pour intégrer des dispositions relatives au secteur créé au plan de zonage).

## **.II. Modification du zonage**

---

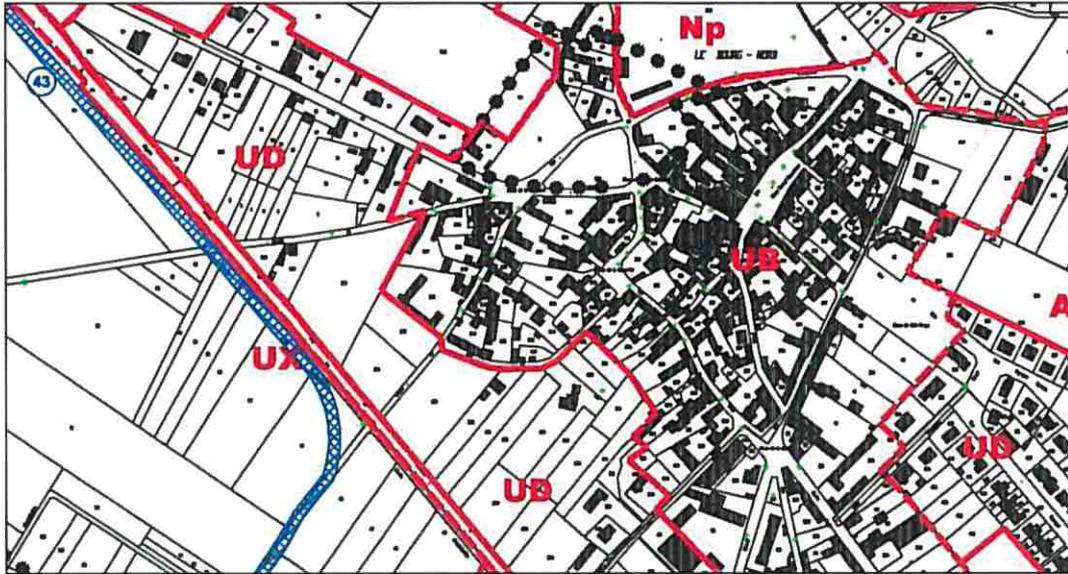
Il s'agit de modifier le zonage pour :

- créer un secteur UBa de la zone UB englobant les bâtiments des exploitations agricoles existantes dans le bourg de Frontenay et de Saint Jean de Sauves et leurs abords immédiats (dont deux font l'objet de projet)
- déclasser en zone A la partie sud de zone AUb, utilisée par l'exploitation agricole et notamment concernée par le manège à chevaux.

**EXTRAIT DU ZONAGE DU PLU AVANT MODIFICATION N°2**

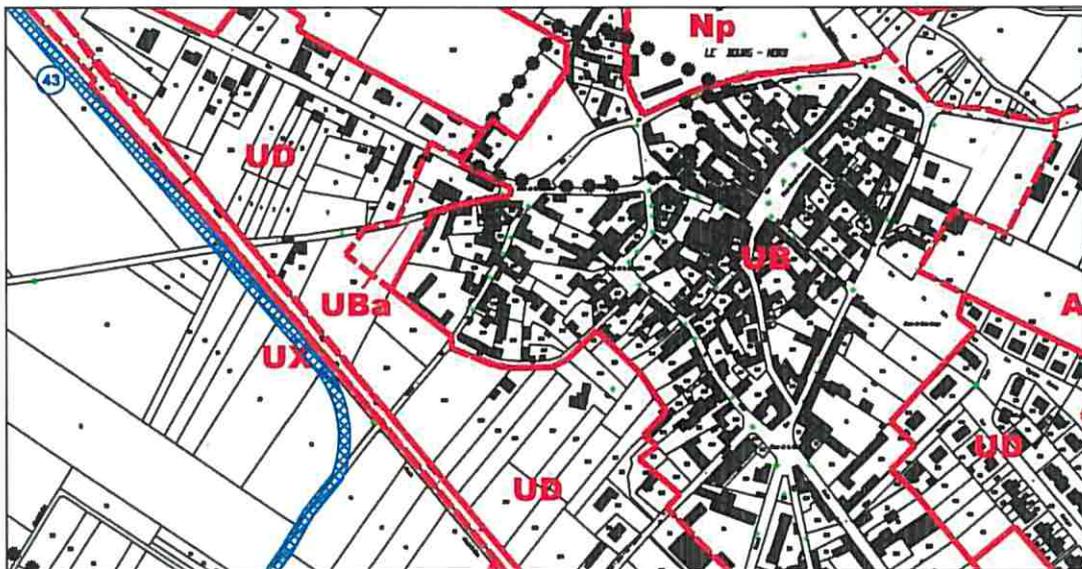


Bourg de Frontenay



Bourg de Saint Jean de Sauves

**EXTRAIT DU ZONAGE DU PLU APRES MODIFICATION N°2 (PROJET)**



Bourg de Saint Jean de Sauves



Bourg de Frontenay

### .III. Modification du règlement

Le règlement de la zone UB est modifié afin d'ajouter des dispositions spécifiques au secteur UBa créé.

#### **EXTRAIT DU REGLEMENT DU PLU AVANT MODIFICATION N°2**

⇒ **Zone UB**

#### **CARACTERE DE LA ZONE U.B.**

« La zone U.B. est une zone urbaine correspondant au centre historique et traditionnel de l'agglomération de SAINT-JEAN-DE-SAUVES et de FRONTENAY. »

*Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux ou aux services sont autorisées, généralement en ordre continu et à l'alignement des rues et des places.*

*L'ensemble de la zone UB est équipé. »*

#### **Article U.B. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.**

*« Sont interdits :*

*1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.*

*2. Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente existante sur place.*

*[...] »*

#### **Article U.B. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES**

**« 2.1. Sont notamment admises :**

*Les occupations et utilisations du sol, quelle qu'en soit la nature, sous réserve des conditions énoncées ci-après et à l'exception des interdictions mentionnées à l'article UB1, et notamment : les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureau et de service, ainsi que les aires de stationnement, sous réserve des conditions fixées au paragraphe UB 2.2.*

**2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :**

*a Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :*

*- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, etc....*

*- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.*

*b Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).*

*c La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions 3 à 14 du présent règlement.*

*d L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et les dépôts existants, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.*

*e Les aires de stationnement des camping-car, mais uniquement sur le domaine public. »*

#### **Article U.B. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**« Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, et équipements scolaires**

*Il n'est pas fixé de règles particulières.*

**Autres bâtiments**

**6.1.** *Les constructions seront édifiées à l'alignement total ou partiel des voies et places.*

Des implantations autres peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement différent ;
- lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile ;
- lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur architecturale ayant une implantation différente ;
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des éléments de substitution tels qu'un mur en façade tel que défini à l'article UA 11.3 ou un porche, et si le traitement de ces éléments (matériaux, couleur, aspect de la façade,...) est identique à la construction qu'ils prolongent ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge de recul.

6.2. Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres par rapport à l'alignement. »

#### **Article U.B. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**« Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, et équipements scolaires**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

##### **Autres bâtiments**

7.1. Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies sur une profondeur de 15 mètres à partir de la limite de recul minimale imposée en application de l'article UA 6.

Les constructions doivent être édifiées d'une limite séparative latérale à l'autre.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque la largeur de la façade sur voie est supérieure ou égale à 15 mètres;
- lorsque les immeubles contigus sont implantés de façon différente;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante en bon état ayant une implantation différente ;
- lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière;
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des éléments de substitution tels qu'un mur de plus de 1.80 mètres de hauteur ou un porche, et si le traitement de ces éléments (matériaux, couleur, aspect de la façade,...) est identique à la construction qu'ils prolongent ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 m.

7.2. Implantation par rapport aux autres limites et au-delà de la bande des 15 mètres définie au 7.1.

Les constructions pourront être édifiées en limites séparatives à condition que leur hauteur n'excède pas 3.50 mètres au faitage, au droit de la limite.

Lorsqu'elle n'est pas implantée en limites séparatives, la construction doit être implantée à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur, avec un minimum de 3 m. La règle du minimum de 3 mètres ne s'applique pas aux additions de véranda ou de loggia à des constructions existantes ni aux annexes.

7.3. Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés soit en limite séparative, soit en recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. »

## Article U.B. 11 ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES

« [...] »

### **2. Toitures**

#### **Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, et équipements scolaires**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

#### **Autres bâtiments**

Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront réalisées en tuiles "tige de botte" ou similaire. La pente des constructions traditionnelles sera de 30° maximum.

Les couvertures en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise sont autorisées uniquement dans les cas suivants :

- reconstruction d'un bâtiment initialement couvert en ardoise,
- extension d'un bâtiment couvert en ardoise,
- projet de construction jouxtant un bâtiment couvert en ardoise.

Dans ce cas, la pente des constructions traditionnelles sera comprise entre 30° et 45 °, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Les toitures terrasses sont autorisées en dehors des corps principaux des bâtiments, sur les bâtiments annexes et sur les constructions de grande surface à usage autre que l'habitation.

Au delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faitage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 9 m<sup>2</sup> d'emprise pourront ne comporter qu'une pente; la couverture devra s'harmoniser avec celle des constructions existantes.

[...] »

## **EXTRAIT DU REGLEMENT DU PLU APRES MODIFICATION N°2 (PROJET)**

⇒ **Zone UB**

### **CARACTERE DE LA ZONE U.B.**

« La zone U.B. est une zone urbaine correspondant au centre historique et traditionnel de l'agglomération de SAINT-JEAN-DE-SAUVES et de FRONTENAY.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux ou aux services sont autorisées, généralement en ordre continu et à l'alignement des rues et des places.

L'ensemble de la zone UB est équipé.

La zone UB comprend un secteur UBa correspondant à des exploitations agricoles existantes localisées dans les bourgs de Frontenay et de Saint Jean. »

**Article U.B. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.**

« Sont interdits :

1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
  2. Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente existante sur place, **sauf exception mentionnée à l'article U.B.2.**
- [...] »

**Article U.B. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES**

« **2.1. Sont notamment admises :**

Les occupations et utilisations du sol, quelle qu'en soit la nature, sous réserve des conditions énoncées ci-après et à l'exception des interdictions mentionnées à l'article U.B.1, et notamment : les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureau et de service, ainsi que les aires de stationnement, sous réserve des conditions fixées au paragraphe UB 2.2.

**2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :**

a Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, etc....

- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.

b Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).

c La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions 3 à 14 du présent règlement.

d L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et les dépôts existants, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.

e Les aires de stationnement des camping-car, mais uniquement sur le domaine public.

f **En secteur UBa : les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole existante sur place, et qu'il n'y ait pas de création de nuisances pour le voisinage »**

**Article U.B. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**« Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, et équipements scolaires**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

**Autres bâtiments**

6.1. Les constructions seront édifiées à l'alignement total ou partiel des voies et places.

Des implantations autres peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement différent ;

- lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile ;
- lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur architecturale ayant une implantation différente ;
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des éléments de substitution tels qu'un mur en façade tel que défini à l'article UA 11.3 ou un porche, et si le traitement de ces éléments (matériaux, couleur, aspect de la façade,...) est identique à la construction qu'ils prolongent ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge de recul.

6.2. Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres par rapport à l'alignement.

6.3. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions à usage agricole autorisées en secteur UBa, qui devront être implantées soit à l'alignement, soit avec un recul de 3 mètres minimum »

#### **Article U.B. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

##### **« Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, et équipements scolaires**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

##### **Autres bâtiments**

7.1. Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies sur une profondeur de 15 mètres à partir de la limite de recul minimale imposée en application de l'article UA 6.

Les constructions doivent être édifiées d'une limite séparative latérale à l'autre.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque la largeur de la façade sur voie est supérieure ou égale à 15 mètres;
- lorsque les immeubles contigus sont implantés de façon différente;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante en bon état ayant une implantation différente ;
- lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière;
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des éléments de substitution tels qu'un mur de plus de 1.80 mètres de hauteur ou un porche, et si le traitement de ces éléments (matériaux, couleur, aspect de la façade,...) est identique à la construction qu'ils prolongent ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 m.

7.2. Implantation par rapport aux autres limites et au-delà de la bande des 15 mètres définie au 7.1.

Les constructions pourront être édifiées en limites séparatives à condition que leur hauteur n'excède pas 3.50 mètres au faîtage, au droit de la limite.

Lorsqu'elle n'est pas implantée en limites séparatives, la construction doit être implantée à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur, avec un minimum de 3 m. La règle du minimum de 3 mètres ne s'applique pas aux additions de véranda ou de loggia à des constructions existantes ni aux annexes.

7.3. Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés soit en limite séparative, soit en recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.4. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions à usage agricole autorisées en secteur UBa, qui devront être implantées soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 3 mètres. »

## Article U.B. 11 ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES

« [...] »

### **2. Toitures**

**Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, et équipements scolaires**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

#### **Autres bâtiments**

Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront réalisées en tuiles "tige de botte" ou similaire. La pente des constructions traditionnelles sera de 30° maximum.

Les couvertures en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise sont autorisées uniquement dans les cas suivants :

- reconstruction d'un bâtiment initialement couvert en ardoise,
- extension d'un bâtiment couvert en ardoise,
- projet de construction jouxtant un bâtiment couvert en ardoise.

Dans ce cas, la pente des constructions traditionnelles sera comprise entre 30° et 45 °, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Les toitures terrasses sont autorisées en dehors des corps principaux des bâtiments, sur les bâtiments annexes et sur les constructions de grande surface à usage autre que l'habitation.

Au delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 9 m<sup>2</sup> d'emprise pourront ne comporter qu'une pente; la couverture devra s'harmoniser avec celle des constructions existantes.

En secteur UBa, les toitures des bâtiments agricoles pourront également être d'aspect métallique ou bois.

[...] »

## **Modifier le règlement concernant les constructions annexes : article 11 des zones UD, UB et AUa et article 10 de la zone UB**

### **.I. Objet et justification des modifications**

---

Le règlement des zones UD, UB et AUa stipule à l'article 11 que les toitures à une pente ne sont autorisées que pour les constructions annexes de moins de 9 m<sup>2</sup>.

Cette règle étant très contraignante, la commune souhaite assouplir la règle, tout en maintenant des conditions pour autoriser les toitures monopentes, de manière à garantir l'insertion de ces constructions dans l'environnement urbain et limiter les ombres portées sur les parcelles voisines.

La commune souhaite donc autoriser les toitures à une pente :

- pour les annexes non accolées jusqu'à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- pour les annexes qui s'adosent à une autre construction (sans en dépasser la hauteur)

Il s'agit donc de modifier l'article 11 du règlement des zones UD, UB et AUa concernant la pente des toitures des constructions annexes.

Afin de limiter les ombres portées sur les parcelles voisines, il est important de limiter la hauteur des constructions annexes non accolées lorsqu'elles sont implantées en limite séparative. L'article 10 du règlement des zones UD et AUa stipule d'ores et déjà que « La hauteur maximale des constructions autorisées en limite séparative, mesurée à l'égout, est fixée à 3,00 mètres. » L'article 10 du règlement de la zone UB ne contient pas cette disposition. Il s'agit donc de modifier cet article pour préciser que la hauteur des constructions annexes non accolées implantées en limite séparative est limitée à 3,00 mètres à l'égout du toit.

### **.II. Modification du règlement**

---

Le règlement des zones UD, UB et AUa est modifié à l'article 11 de manière à autoriser les toitures à une pente :

- pour les annexes non accolées jusqu'à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- pour les annexes qui s'adosent à une autre construction (sans en dépasser la hauteur)

Le règlement de la zone UB est également modifié à l'article 10 pour indiquer que la hauteur maximale des constructions annexes non accolées implantées en limite séparative est fixée à 3,00 mètres à l'égout du toit.

## EXTRAIT DU REGLEMENT DU PLU AVANT MODIFICATION N°2

### ⇒ Zone UB

#### Article 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

« [...] »

La hauteur maximale est fixée à 9 mètres à l'égout du toit, ou bien 3 niveaux, le comble pouvant être aménageable sur 1 niveau.

Les sous-sols autorisés seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés. »

#### Article 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

« [...] »

##### **2. Toitures**

**Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, et équipements scolaires**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

##### **Autres bâtiments**

Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront réalisées en tuiles "tige de botte" ou similaire. La pente des constructions traditionnelles sera de 30° maximum.

Les couvertures en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise sont autorisées uniquement dans les cas suivants :

- reconstruction d'un bâtiment initialement couvert en ardoise,
- extension d'un bâtiment couvert en ardoise,
- projet de construction jouxtant un bâtiment couvert en ardoise.

Dans ce cas, la pente des constructions traditionnelles sera comprise entre 30° et 45 °, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Les toitures terrasses sont autorisées en dehors des corps principaux des bâtiments, sur les bâtiments annexes et sur les constructions de grande surface à usage autre que l'habitation.

Au delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 9 m<sup>2</sup> d'emprise pourront ne comporter qu'une pente; la couverture devra s'harmoniser avec celle des constructions existantes.

[...] »

### ⇒ Zone UD

#### Article 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

« [...] »

##### **2. Toitures**

**Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, et équipements scolaires**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

##### **Autres bâtiments**

Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront réalisées en tuiles "tige de botte" ou similaire. La pente des constructions traditionnelles sera de 30° maximum.

*Les couvertures en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise sont autorisées uniquement dans les cas suivants :*

- *reconstruction d'un bâtiment initialement couvert en ardoise,*
- *extension d'un bâtiment couvert en ardoise,*
- *projet de construction jouxtant un bâtiment couvert en ardoise.*

*Dans ce cas, la pente des constructions traditionnelles sera comprise entre 30° et 45 °, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.*

*Les toitures terrasses sont autorisées en dehors des corps principaux des bâtiments, sur les bâtiments annexes et sur les constructions de grande surface à usage autre que l'habitation.*

*Au delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente.*

*Les toitures des bâtiments annexes de moins de 9 m<sup>2</sup> d'emprise pourront ne comporter qu'une pente; la couverture devra s'harmoniser avec celle des constructions existantes.*

*[...] »*

⇒ **Zone AUa**

#### **Article 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

« [...]

##### **2. Toitures**

*Les couvertures seront réalisées en fonction de l'environnement existant :*

*- soit en tuiles "tige de botte" ou similaire. La pente des constructions traditionnelles sera de 30° maximum.*

*- soit en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. La pente des constructions traditionnelles sera comprise entre 30° et 45 °, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.*

*Les toitures terrasses sont autorisées en dehors des corps principaux des bâtiments, sur les bâtiments annexes et sur les constructions de grande surface à usage autre que l'habitation.*

*Au delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente.*

*Les toitures des bâtiments annexes de moins de 9 m<sup>2</sup> d'emprise pourront ne comporter qu'une pente; la couverture devra s'harmoniser avec celle des constructions existantes.*

*[...] »*

### **EXTRAIT DU REGLEMENT DU PLU APRES MODIFICATION N°2 (PROJET)**

⇒ **Zone UD**

#### **Article 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

« [...]

*La hauteur maximale est fixée à 9 mètres à l'égout du toit, ou bien 3 niveaux, le comble pouvant être aménageable sur 1 niveau.*

*Les sous-sols autorisés seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.*

La hauteur maximale des constructions annexes non accolées implantées en limite séparative est fixée à 3,00 mètres à l'égout du toit. »

## Article 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

« [...] »

### 2. Toitures

#### **Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, et équipements scolaires**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

#### **Autres bâtiments**

Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront réalisées en tuiles "tige de botte" ou similaire. La pente des constructions traditionnelles sera de 30° maximum.

Les couvertures en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise sont autorisées uniquement dans les cas suivants :

- reconstruction d'un bâtiment initialement couvert en ardoise,
- extension d'un bâtiment couvert en ardoise,
- projet de construction jouxtant un bâtiment couvert en ardoise.

Dans ce cas, la pente des constructions traditionnelles sera comprise entre 30° et 45 °, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Les toitures terrasses sont autorisées en dehors des corps principaux des bâtiments, sur les bâtiments annexes et sur les constructions de grande surface à usage autre que l'habitation.

Au delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente.

Les toitures des bâtiments annexes ~~de moins de 9 m<sup>2</sup> d'emprise~~ pourront ne comporter qu'une pente dans les cas suivants :

- annexes non accolées jusqu'à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- annexes qui s'adossent à une autre construction (sans en dépasser la hauteur)

La couverture des bâtiments annexes devra s'harmoniser avec celle des constructions existantes.

[...] »

⇒ **Zone UB**

## Article 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

« [...] »

### 2. Toitures

#### **Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, et équipements scolaires**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

#### **Autres bâtiments**

Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront réalisées en tuiles "tige de botte" ou similaire. La pente des constructions traditionnelles sera de 30° maximum.

Les couvertures en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise sont autorisées uniquement dans les cas suivants :

- reconstruction d'un bâtiment initialement couvert en ardoise,
- extension d'un bâtiment couvert en ardoise,
- projet de construction jouxtant un bâtiment couvert en ardoise.

Dans ce cas, la pente des constructions traditionnelles sera comprise entre 30° et 45 °, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Les toitures terrasses sont autorisées en dehors des corps principaux des bâtiments, sur les bâtiments annexes et sur les constructions de grande surface à usage autre que l'habitation.

Au delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente.

Les toitures des bâtiments annexes ~~de moins de 9 m<sup>2</sup> d'emprise~~ pourront ne comporter qu'une pente dans les cas suivants :

- annexes non accolées jusqu'à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol

- annexes qui s'adossent à une autre construction (sans en dépasser la hauteur)

La couverture des bâtiments annexes devra s'harmoniser avec celle des constructions existantes.

[...] »

⇒ **Zone AUa**

#### Article 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

« [...]

##### 2. Toitures

Les couvertures seront réalisées en fonction de l'environnement existant :

- soit en tuiles "tige de botte" ou similaire. La pente des constructions traditionnelles sera de 30° maximum.

- soit en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. La pente des constructions traditionnelles sera comprise entre 30° et 45 °, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Les toitures terrasses sont autorisées en dehors des corps principaux des bâtiments, sur les bâtiments annexes et sur les constructions de grande surface à usage autre que l'habitation.

Au delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente.

Les toitures des bâtiments annexes ~~de moins de 9 m<sup>2</sup> d'emprise~~ pourront ne comporter qu'une pente dans les cas suivants :

- annexes non accolées jusqu'à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol

- annexes qui s'adossent à une autre construction (sans en dépasser la hauteur)

La couverture des bâtiments annexes devra s'harmoniser avec celle des constructions existantes.

[...] »

## Transférer en UD un secteur classé en zone UH

### .I. Objet et justification des modifications

Un secteur du bourg de Saint Jean de Sauves, proche de la voie ferrée (secteur de l'ancienne gare), a été classé en zone UH par le plan local d'urbanisme approuvé en 2004. Le rapport de présentation du PLU précise que « La zone U.H est une zone où doivent trouver place les activités (artisanat, industries, commerces, bureaux, services, ...) qui, compte tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation. Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont incluses dans le corps des bâtiments d'activités. »

Or, la zone UH du secteur de l'ancienne gare n'englobe pas d'activités économiques, mais des habitations, ainsi que les services techniques municipaux. Le classement en zone UH n'est donc pas cohérent par rapport à la vocation des constructions présentes.

#### **LE SECTEUR DE L'ANCIENNE GARE : UN SECTEUR A VOCATION RESIDENTIELLE**



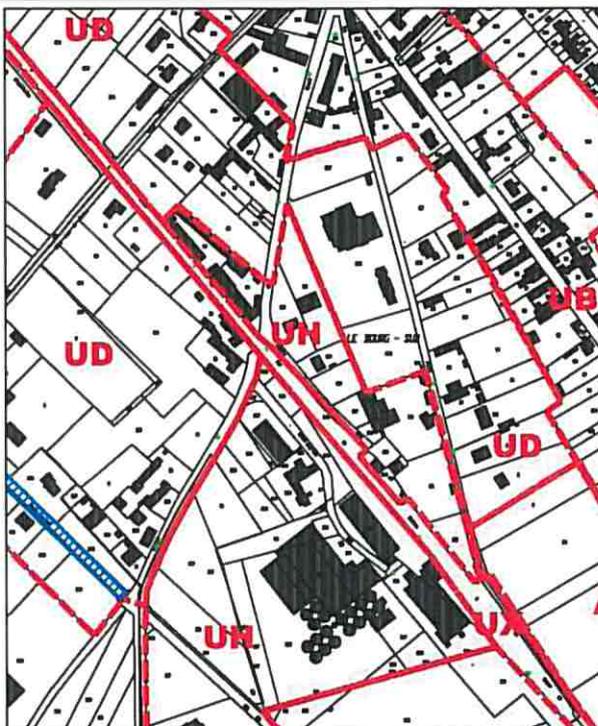
Un classement en zone UD serait plus cohérent, puisque, selon le rapport de présentation du PLU « La zone U.D. est une zone urbaine comprenant l'extension de l'urbanisation sous forme de tissu urbain plus lâche, en ordre discontinu et avec des implantations très disparates par rapport aux voies et places. Les zones UD recouvrent les différentes phases d'urbanisation sous forme de faubourgs et de lotissements. Cette zone est entièrement équipée, les reliquats non équipés le seront à terme. Outre la construction d'habitations, la construction d'activités (commerces et artisanat spécialisé) liées aux habitations, y est possible. »

Il s'agit donc de modifier le zonage.

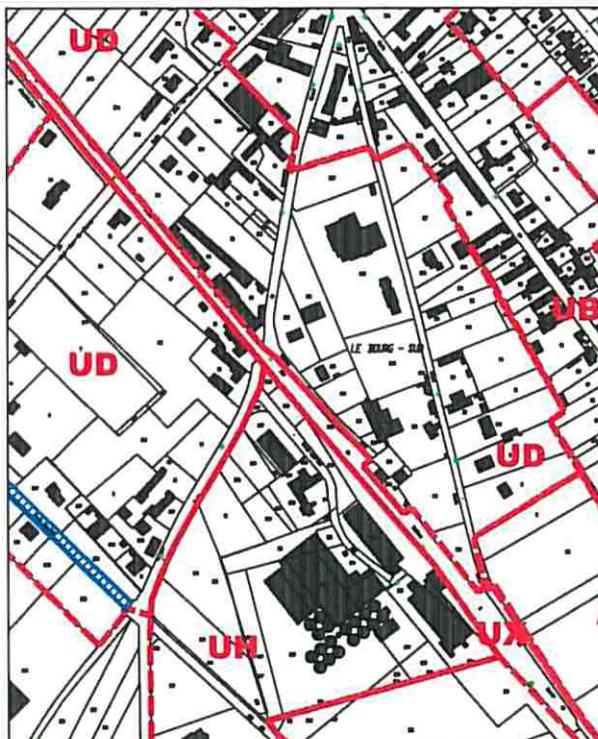
## .II. Modification du zonage

Il s'agit de transférer en UD le secteur de l'ancienne gare actuellement classé en zone UH.

**EXTRAIT DU ZONAGE DU PLU AVANT MODIFICATION N°2**



**EXTRAIT DU ZONAGE DU PLU APRES MODIFICATION N°2 (PROJET)**



## Transférer en Ne et A un secteur classé en zone UH

### .I. Objet et justification des modifications

Dans le village du Rognon, une habitation (pavillon) a été classée en zone UH par le plan local d'urbanisme approuvé en 2004. Or, le rapport de présentation du PLU précise que « La zone U.H est une zone où doivent trouver place les activités (artisanat, industries, commerces, bureaux, services, ...) qui, compte tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation. Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont incluses dans le corps des bâtiments d'activités. »

Il apparaît donc que le classement en zone UH n'est pas cohérent par rapport à la vocation de la construction existante.

Les constructions voisines de ce pavillon sont classées en secteur Ne, qui correspond, d'après le rapport de présentation, à un secteur de villages et écarts, où « l'habitat et quelques activités sont autorisés sous certaines conditions ».

Il serait ainsi plus cohérent que le pavillon soit classé en secteur Ne, et non en zone UH. Il s'agit donc de modifier le zonage.

#### **UN PAVILLON CLASSE EN ZONE UH (LE ROGNON)**



Dans le village du Rognon, se trouve une importante exploitation agricole, dont l'activité est pérenne. Cette exploitation s'est étendue depuis l'approbation du bâtiment, par la construction de nouveaux bâtiments. Elle poursuit son développement et a aujourd'hui besoin, pour assurer sa pérennité, de construire un nouveau bâtiment. Or, l'exploitation est contrainte au nord par les habitations du village du Rognon, et au sud et à l'ouest par la présence d'un cours d'eau.

#### **UNE EXPLOITATION AGRICOLE QUI S'EST ETENDUE (LE ROGNON)**



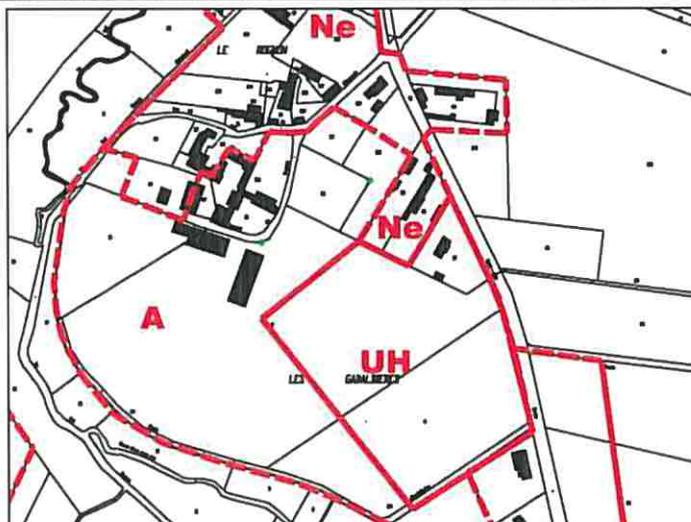
La seule possibilité d'extension de l'exploitation est d'implanter un nouveau bâtiment à l'est de son site. Il apparaît que les terrains concernés, qui sont exploités par cette exploitation et lui appartiennent, sont classés en zone UH (à vocation d'activité économique). Le règlement de la zone UH n'admettant pas la construction de bâtiments agricoles, le développement de l'exploitation agricole se trouve bloqué. Le PADD affichant la volonté de la commune de maintenir l'activité agricole et de ne pas contraindre le développement des exploitations, la commune souhaite réduire la zone UH, au bénéfice de la zone agricole. Il s'agit de trouver un équilibre entre la volonté de permettre aux exploitations agricoles de se développer (en agrandissant la zone A), et la volonté d'accueillir des activités économiques (en conservant une zone UH de taille raisonnable). Il s'agit donc de modifier le zonage.

## .II. Modification du zonage

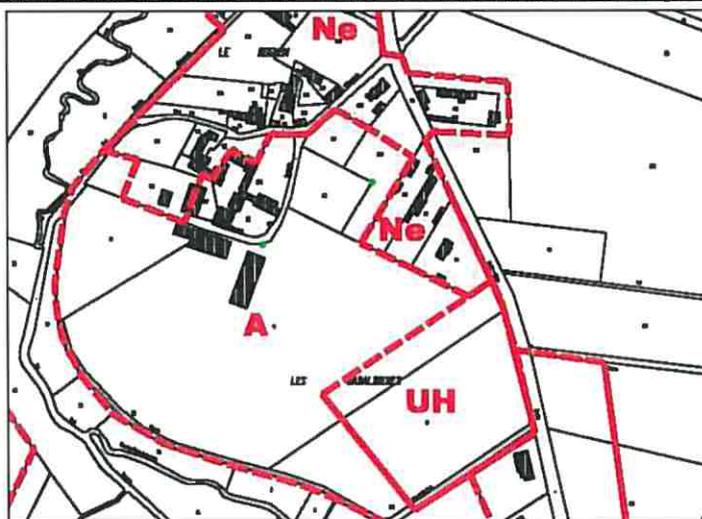
Il s'agit de :

- transférer en Ne la parcelle occupée par un pavillon classée en zone UH.
- transférer en A la partie de la zone UH la plus proche de l'exploitation agricole.

### **EXTRAIT DU ZONAGE DU PLU AVANT MODIFICATION N°2**



### **EXTRAIT DU ZONAGE DU PLU APRES MODIFICATION N°2 (PROJET)**



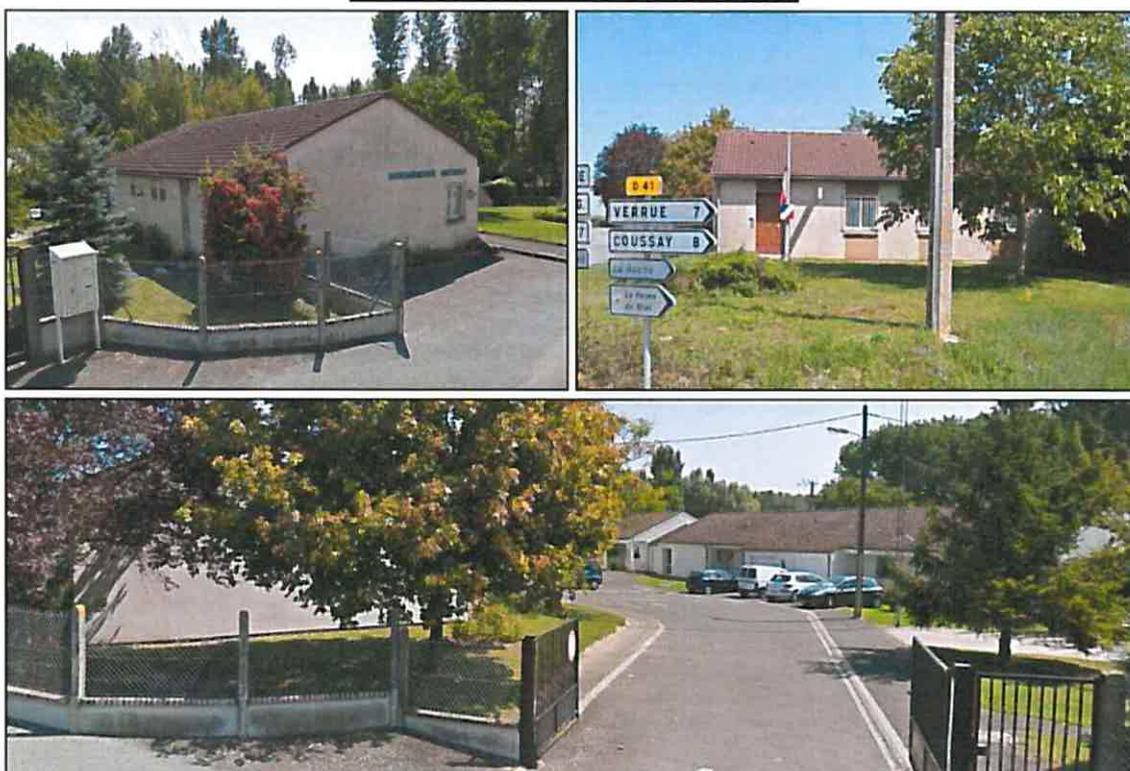
## Permettre la réalisation d'un projet de gendarmerie sur un secteur actuellement classé en zone AUaL

### .I. Objet et justification des modifications

La commune de Saint Jean de Sauves accueille les locaux d'une gendarmerie. Saint Jean de Sauves est le chef lieu de la communauté de brigade qui regroupait jusqu'au 01/05/2013 les brigades de Saint Jean de Sauves, de Monts sur Guesnes et de Moncontour. L'Etat a décidé la dissolution au 01/05/2013 de la brigade de Moncontour (fermée depuis juillet 2012). La communauté de brigades ne regroupe donc plus que Saint Jean de Sauves et Monts sur Guesnes.

Une partie des moyens affectés à la brigade de Moncontour ayant été relocalisée à Saint Jean de Sauves, les locaux de la gendarmerie, localisés Rue de la Renoue sont devenus un peu exigus.

#### **LES LOCAUX DE LA GENDARMERIE DE SAINT JEAN DE SAUVES ET LES LOGEMENTS DES GENDARMES**



La commune envisage d'installer prochainement un préfabriqué pour répondre provisoirement à l'exiguïté des locaux.

Mais il apparaît nécessaire d'envisager la construction de nouveaux locaux plus grands, et plus modernes et fonctionnels (les locaux actuels datant des années 1980).

Il est nécessaire, pour présenter à l'Etat un projet de construction d'une nouvelle gendarmerie, de disposer, dès le montage du dossier, d'un terrain permettant d'accueillir le projet.

La commune de Saint Jean de Sauves possède un terrain localisé « chemin de Beaurepaire » (cf. ci-après), qui est pressenti pour accueillir les locaux d'une nouvelle gendarmerie (bureaux et logements).

Ce terrain, du fait de sa proximité avec la salle des fêtes et un plan d'eau de loisirs, est classé en zone AUaL, qui d'après le règlement, est une zone à urbaniser « où doivent trouver place les activités socio-culturelles, de loisirs, de sport et d'enseignement. »

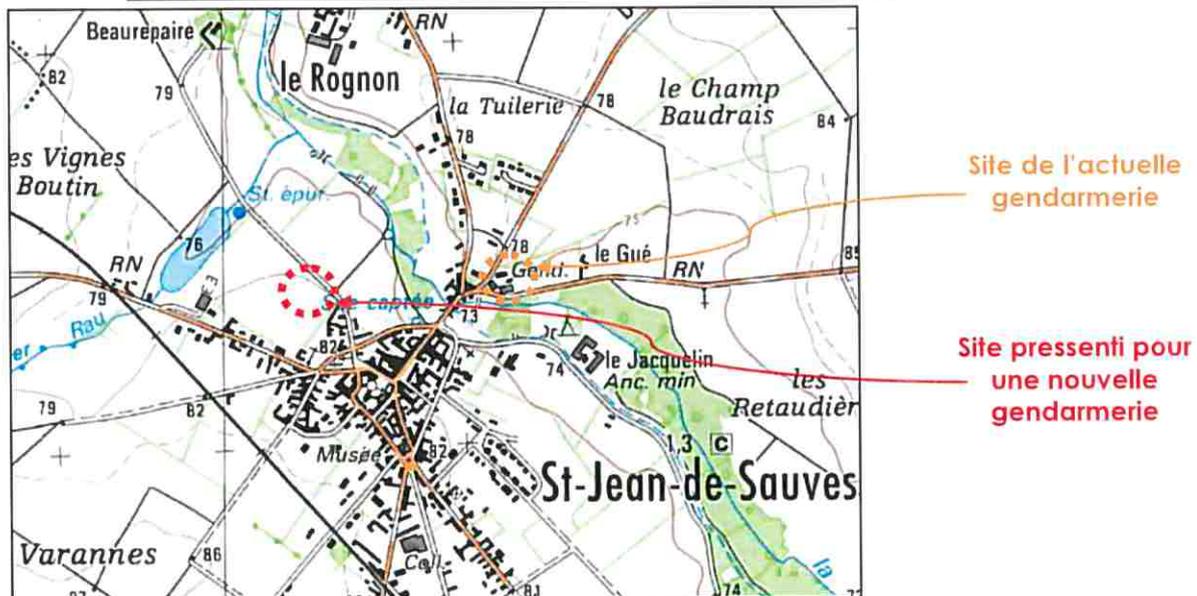
L'accueil d'une gendarmerie n'est donc pas compatible avec la vocation de la zone AUaL.

La commune souhaite donc transférer le secteur concerné en zone AUa, qui, d'après le règlement, a pour objet « la création de nouvelles zones d'habitat sous forme d'opérations d'ensembles, permettant un développement harmonieux de l'agglomération, une rationalisation des coûts d'aménagement, et une meilleure économie de l'espace. »

Afin de réserver ce secteur à l'accueil du projet de gendarmerie, la commune souhaite créer un secteur AUag, destinée à l'accueil de projets d'équipements publics (et les logements associés aux équipements).

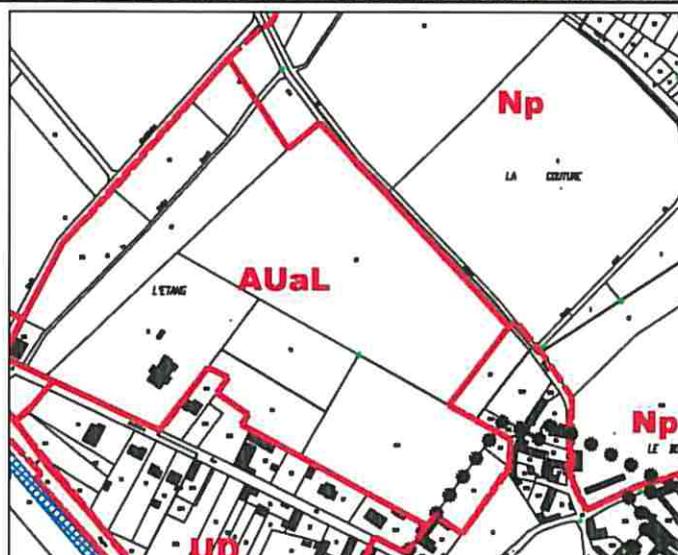
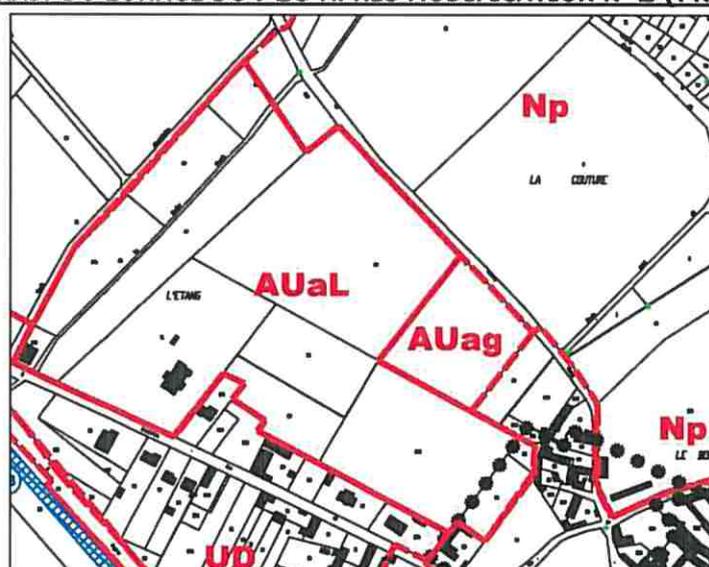
Il s'agit donc de modifier le zonage et le règlement.

#### **LOCALISATION DE L'ACTUELLE GENDARMERIE ET DU NOUVEAU SITE PRESSENTI**



## **.II. Modification du zonage**

Il s'agit de transférer en AUag (création du secteur) la parcelle propriété communale pressentie pour accueillir les nouveaux locaux de la gendarmerie, actuellement classée en AUaL.

**EXTRAIT DU ZONAGE DU PLU AVANT MODIFICATION N°2****EXTRAIT DU ZONAGE DU PLU APRES MODIFICATION N°2 (PROJET)****.III. Modification du règlement**

Le règlement de la zone AUa est modifié afin :

- d'ajouter des dispositions spécifiques au secteur AUag créé. Il s'agit de n'autoriser que
- de préciser sans ambiguïté que les constructions d'équipements collectifs sont bien autorisées en zone AUa.

Une coquille est également corrigée (zone NA mentionnée à la place de la zone AUa)

**EXTRAIT DU REGLEMENT DU PLU AVANT MODIFICATION N°2**⇒ **Zone AUa****CARACTERE DES ZONES AUa.**

*La zone A.U a pour objet la création de nouvelles zones d'habitat sous forme d'opérations d'ensembles, permettant un développement harmonieux de l'agglomération, une rationalisation des coûts d'aménagement, et une meilleure économie de l'espace.*

**Article 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES****1. Sont notamment admises :**

*Les occupations et utilisations du sol, quelle qu'en soit la nature, sous réserve des conditions énoncées ci-après et à l'exception des interdictions mentionnées à l'article NA2, et notamment les constructions à usage d'habitation, de bureau et de services liées aux habitations, sous réserve des conditions fixées au paragraphe A.U a 2.2.*

**2. occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :**

*Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 442-2 § C du Code de l'Urbanisme s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige, ou s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains.*

*Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).*

*La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions 3 à 14 du présent règlement.*

**EXTRAIT DU REGLEMENT DU PLU APRES MODIFICATION N°2 (PROJET)**⇒ **Zone AUa****CARACTERE DES ZONES AUa.**

*La zone A.U a pour objet la création de nouvelles zones d'habitat sous forme d'opérations d'ensembles, permettant un développement harmonieux de l'agglomération, une rationalisation des coûts d'aménagement, et une meilleure économie de l'espace.*

*La zone AUa comporte un secteur AUag, ayant pour vocation principale l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif.*

**Article 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES****1. Sont notamment admises :**

*Les occupations et utilisations du sol, quelle qu'en soit la nature, sous réserve des conditions énoncées ci-après et à l'exception des interdictions mentionnées à l'article ~~NA2~~ AUa2, et notamment les constructions à usage d'habitation, d'équipements publics ou d'intérêt collectif, de bureau et de services liées aux habitations, sous réserve des conditions fixées au paragraphe A.U a 2.2.*

**2. occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :**

*1 Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 442-2 § C du Code de l'Urbanisme s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation*

des sols autorisés et si la topographie l'exige, ou s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains.

2 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).

3 La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions 3 à 14 du présent règlement.

4 En secteur AUag, la construction de logements est admise à condition que ces logements soient liés à un équipement public ou d'intérêt collectif présent sur la zone.

## Modifier l'article 11 du règlement de la zone A concernant les bâtiments agricoles

### .I. Objet et justification des modifications

L'article 11 du règlement de la zone A stipule que les toitures des constructions doivent être réalisées soit en tuiles, soit en ardoise.

Cette disposition est adaptée pour les constructions à usage d'habitation, mais pas aux bâtiments d'exploitation agricole.

La commune souhaite donc adapter le règlement de la zone A afin d'autoriser des couvertures métalliques ou en bois (ou matériaux d'aspect similaire) pour les bâtiments agricoles, matériaux plus adaptés à la destination et au volume de ces bâtiments.

### .II. Modification du règlement

Le règlement de la zone A est modifié de façon à autoriser les couvertures d'aspect métalliques ou bois pour les bâtiments agricoles.

#### **EXTRAIT DU REGLEMENT DU PLU AVANT MODIFICATION N°2**

⇒ **Zone A**

#### **Article 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES.**

[...]

##### **2. Toitures**

Les couvertures seront réalisées en fonction de l'environnement existant:

- soit en tuiles "tige de botte" ou similaire. La pente des constructions traditionnelles sera de 30° maximum.
- soit en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. La pente des constructions traditionnelles sera comprise entre 30° et 45 °, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Les toitures terrasses sont autorisées en dehors des corps principaux des bâtiments, sur les bâtiments annexes et sur les constructions de grande surface à usage autre que l'habitation. Au delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 9 m<sup>2</sup> d'emprise pourront ne comporter qu'une pente; la couverture devra s'harmoniser avec celle des constructions existantes.

[...]

## **EXTRAIT DU REGLEMENT DU PLU APRES MODIFICATION N°2 (PROJET)**

⇒ **Zone A**

### **Article 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES.**

[...]

#### **2. Toitures**

Les couvertures seront réalisées en fonction de l'environnement existant:

- soit en tuiles "tige de botte" ou similaire. La pente des constructions traditionnelles sera de 30° maximum.
- soit en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. La pente des constructions traditionnelles sera comprise entre 30° et 45 °, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

**Les couvertures des bâtiments agricoles pourront être d'aspect métallique ou bois.**

Les toitures terrasses sont autorisées en dehors des corps principaux des bâtiments, sur les bâtiments annexes et sur les constructions de grande surface à usage autre que l'habitation. Au delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 9 m<sup>2</sup> d'emprise pourront ne comporter qu'une pente; la couverture devra s'harmoniser avec celle des constructions existantes.

[...]

## **Modifier l'article 9 du règlement de la zone AUa**

### **.I. Objet et justification des modifications**

L'article 9 du règlement de la zone AUa (zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat) stipule que le coefficient maximal d'emprise au sol est de 25 %.

Cette disposition est contraignante dans la mesure où elle ne permet pas une densification de l'urbanisation (et donc une optimisation de la consommation d'espace), ni limite les possibilités en termes de mixité des opérations.

Elle est également contraignante au regard de la rédaction de l'article 5 du règlement de la zone, qui stipule qu'un « minimum de 1500 m<sup>2</sup> de surface de SHON par hectare est imposé

(voirie et espaces publics compris) », dans la mesure où elle réduit les marges de manœuvre entre une surface de plancher minimale et une emprise au sol maximale.

Il s'agit donc de modifier l'article 9 du règlement de la zone AUa afin de porter l'emprise au sol maximale de 25 % à 50 %, ce qui permettra d'accueillir plus de mixité dans les opérations et de rationaliser la consommation d'espace.

## **.II. Modification du règlement**

---

Le règlement de la zone AUa est modifié de façon à limiter à 50 % le coefficient d'emprise au sol.

### **EXTRAIT DU REGLEMENT DU PLU AVANT MODIFICATION N°2**

⇒ **Zone AUa**

#### **Article 9 EMPRISE AU SOL**

*Le coefficient maximal d'emprise au sol est fixé à 25 %.*

### **EXTRAIT DU REGLEMENT DU PLU APRES MODIFICATION N°2 (PROJET)**

⇒ **Zone AUa**

#### **Article 9 EMPRISE AU SOL.**

*Le coefficient maximal d'emprise au sol est fixé à ~~25 %~~ 50 %.*

## **Corriger une erreur matérielle**

### **.I. Objet et justification des modifications**

---

Le plan de zonage du PLU de Saint Jean de Sauves en vigueur actuellement fait apparaître une petite zone dans le bourg de Saint Jean de Sauves (le long de la voie ferrée) qui ne comporte pas de dénomination de zone.

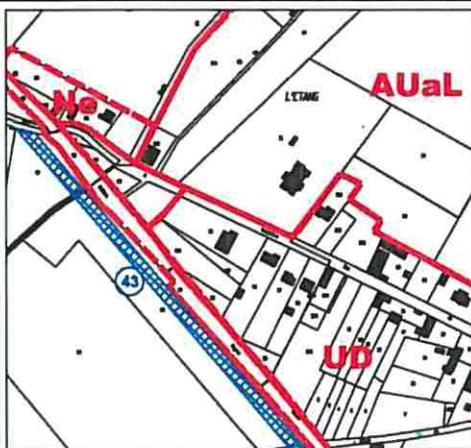
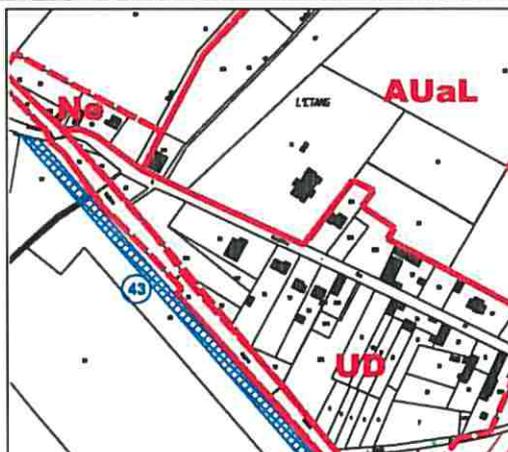
L'étude du fichier informatique montre que cette zone appartient à la zone UD.

Il s'agit donc de modifier le zonage afin de corriger cette erreur matérielle.

### **.II. Modification du zonage**

---

Il s'agit de rattacher la zone sans dénomination à la zone UD adjacente.

**EXTRAIT DU ZONAGE DU PLU AVANT MODIFICATION N°2****EXTRAIT DU ZONAGE DU PLU APRES MODIFICATION N°2 (PROJET)**

**Prendre en compte dans le règlement le décret 2011-2054 du 29 décembre 2011 concernant le nouveau mode de calcul des surfaces en urbanisme**

### .I. Objet et justification des modifications

Le décret 2011-2054 du 29 décembre 2011, applicable depuis le 1er mars 2012, entraîne la modification des modes de calcul des surfaces en urbanisme. Les notions de « surface hors œuvre brute » (SHOB) et « surface hors œuvre nette » (SHON) disparaissent et sont remplacées par la notion de « surface de plancher », définie ainsi (article R.112-2 du Code de l'Urbanisme, version en vigueur au 01/03/2012) :

« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

Il s'agit donc de prendre en compte cette nouvelle terminologie dans le règlement du PLU de Saint Jean de Sauves.

## **.II. Modification du règlement**

Le règlement du PLU est modifié : les termes de « S.H.O.N. », « S.H.O.B. », « surface hors œuvre nette » sont remplacés par « surface de plancher » à chaque fois qu'ils apparaissent (note liminaire, articles UB12, UD12, UH12, AUa5, AUa12, AUb2, AUaL12, AUaH12, N2).

## **Etat comparatif de superficie des zones**

En termes de surface, les transferts de zonage de la modification n°2 sont les suivants :

- zone UH → zone Ne : 3024 m<sup>2</sup>, soit 0,3 ha
- zone UH → zone UD : 20298 m<sup>2</sup>, soit 2,03 ha
- zone UH → zone A : 11667 m<sup>2</sup>, soit 1,17 ha
- zone AUaL → zone AUag : 9187 m<sup>2</sup>, soit 0,92 ha
- zone UB → secteur UBa : 26059 m<sup>2</sup>, soit 2,61 ha
- zone UD → secteur UBa : 2506 m<sup>2</sup>, soit 0,25 ha
- zone AUb → zone A : 21809 m<sup>2</sup>, soit 2,18 ha
- secteur sans dénomination → zone UD : 3243 m<sup>2</sup>

# PLAN LOCAL D'URBANISME

SOUS-PREFECTURE  
- 6 OCT. 2009  
CHATELLERAULT

---

## NOTE EXPLICATIVE

---

---

## REVISION SIMPLIFIEE N°1

**SOMMAIRE**

<b>AVANT PROPOS</b>	<b>3</b>	
LE CADRE REGLEMENTAIRE DE LA PROCEDURE ENGAGEE	3	
METHODOLOGIE	3	
<b>1 - OBJET ET MOTIVATIONS DE LA REVISION:</b>	<b>5</b>	
<b>2 - DISPOSITIONS DU DOCUMENT EN VIGUEUR</b>	<b>5</b>	
2- 1 RAPPEL DES DIFFERENTES ZONES DU P.L.U. :	5	
<b>3 - ANALYSE DE LA ZONE CONCERNEE PAR LA PROCEDURE DE REVISION:</b>	<b>8</b>	<b>8</b>
.3 - 1 SITUATION GEOGRAPHIQUE ET PAYSAGES :	8	
	9	
3 - 2 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :	10	
3 - 3 L'ACTIVITE AGRICOLE :	10	
3 - 4 LES ESPACES BOISES :	10	
3 - 5 LES ESPACES D'INTERET ECOLOGIQUE :	10	
<b>4 - REVISION PROJETEE :</b>	<b>13</b>	
4 - 1 INTERET GENERAL REVELE PAR L'ANALYSE :	13	
4 - 2 REVISION DU DOCUMENT GRAPHIQUE :	13	
<b>5 - INCIDENCE DE LA REVISION SIMPLIFIEE</b>	<b>15</b>	
5 -1 INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT, LES SITES ET PAYSAGES :	15	
5- 2 INCIDENCE SUR LES RISQUES ET LES NUISANCES :	15	
5- 3 INCIDENCE SUR LES RESSOURCES ECOLOGIQUES	15	
5 - 4 INCIDENCE QUANTITATIVE :	16	

## AVANT PROPOS

Cette révision simplifiée a été décidée par délibération du Conseil Municipal sur l'intention de réviser le PLU, en date du 10 juillet 2008

### LE CADRE REGLEMENTAIRE DE LA PROCEDURE ENGAGEE

...Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité ou lorsque la révision a pour objet la rectification d'une erreur matérielle, elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9. Le dossier de l'enquête publique est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général...

*Article L123-13 du code de l'urbanisme.*

### METHODOLOGIE

Ainsi ce dossier a - t-il pour objectif de :

- préciser l'intérêt général de l'opération motivant la révision simplifiée : cette réflexion préalable repose sur l'analyse des différents projets portés à la connaissance de la commune ayant fait l'objet d'échanges avec les porteurs de projets, services et membres du conseil municipal. L'analyse de ces projets a été réalisée au regard du cadre réglementaire et de la situation de l'espace
- apprécier les incidences de la nouvelle écriture du règlement révisé sur l'environnement, les sites et les paysages : cette réponse aux obligations réglementaires impose, en préalable, un rappel de l'état initial de l'environnement et plus globalement de l'occupation et utilisation du sol pour apprécier l'impact du projet et définir une nouvelle écriture réglementaire cohérente par rapport aux objectifs d'intérêt général et de protection des ressources naturelles et agricoles.

La définition de ce projet a reposé sur :

- des échanges avec les élus, une concertation avec la population suivant les principes définis par délibération du conseil municipal prescrivant la révision ( Voir pièce n°1 ) ;
- l'analyse du site sur le terrain et au travers des documents disponibles : dossiers d'autorisation, échanges divers concernant les projets présentés à la commune ;

## RESSOURCES DOCUMENTAIRES

Données commune  
Document en vigueur  
IGN- BRGM

## 1 - OBJET ET MOTIVATIONS DE LA REVISION:

L'élaboration du plan local d'urbanisme, en vigueur sur le territoire communal, a été approuvée le 3 décembre 2004.

Par délibération en date du 10 juillet 2008, le conseil municipal a décidé d'engager une procédure de révision simplifiée pour une extension ponctuelle de la zone Ne au détriment de la zone A pour permettre la réalisation d'annexes. Cette extension de limite de la zone Ne concerne deux espaces :

- le premier est concerné par un projet de construction d'annexe impossible compte tenu l'espace disponible dans la zone Ne ;
- le deuxième concerne un projet de construction pour un artisan, il s'agit d'un bâtiment annexe nécessaire au développement de son activité.

## 2 - DISPOSITIONS DU DOCUMENT EN VIGUEUR

### 2- 1 RAPPEL DES DIFFERENTES ZONES DU P.L.U. :

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et en zones naturelles :

#### 1 ° Les zones urbaines :

La zone UB est une zone urbaine correspondant au centre traditionnel des deux bourgs.

La zone U.D. est une zone urbaine comprenant l'extension de l'urbanisation sous forme de tissu urbain plus lâche, en ordre discontinu et avec des implantations très disparates. La zone U.H est une zone où doivent trouver place les activités (artisanat, industries, commerces, bureaux, services, ...) qui, compte tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation La zone U.X. est une zone où doivent trouver place les occupations et utilisations du sol liées à l'activité ferroviaire et à Réseau Ferré de France.

#### 2 ° Les zones à urbaniser :

L'objectif est d'y réaliser des opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra s'effectuer qu'après la réalisation, par l'aménageur, des équipements d'infrastructures internes (voiries de desserte, réseaux divers,...) donnant aux terrains un niveau d'équipement identique à celui de la zone U

La zone A.U se décompose donc en deux zones :

\* la zone A.U a, ouverte à l'urbanisation, et destinée à recevoir une urbanisation dont les principes d'aménagement sont fixés au Plan d'Aménagement et de Développement Durable,

\* la zone A.U b fermée à l'urbanisation, et susceptible d'être ouverte à l'urbanisation par la mise en œuvre préalable de procédures particulières (modification ou révision du PLU),

#### 3 ° Les zones agricoles :

La zone A comprend les parties de la zone naturelle qu'il convient de protéger contre toute occupation du sol n'ayant pas un rapport direct avec l'agriculture.

La volonté communale de protéger l'activité agricole se traduit par le fait que toute occupation ou utilisation du sol autorisée ne l'est que sous réserve qu'elles soient directement liées au fonctionnement et au développement des activités agricoles.

4 ° Les zones naturelles :

La zone naturelle comprend deux secteurs :

Le secteur Np, de protection stricte, notamment en raison de la qualité des paysages,

Le secteur Ne, où l'habitat et quelques activités sont autorisés sous certaines conditions.

Tableau des superficies :

Au total le PLU offre une capacité d'accueil d'environ 210 logements, ce qui est très légèrement au-delà des besoins estimés à l'objectif 1 du PADD.

<b>Zone</b>	<b>Superficie après modif</b>
<b>UB</b>	<b>57,45</b>
<b>UD</b>	<b>36,65</b>
<b>UH</b>	<b>13,43</b>
<b>UX</b>	<b>6,1</b>
<b>AUb</b>	<b>10,12</b>
<b>AUa</b>	<b>8,62</b>
<b>AUah</b>	<b>14,26</b>
<b>AUal</b>	<b>9,76</b>
<b>A</b>	<b>4404,83</b>
<b>Np</b>	<b>1000,59</b>
<b>Nr</b>	<b>16,66</b>
<b>Ne</b>	<b>76,12</b>
<b>NL</b>	<b>3,41</b>

Le tableau, précédent, de répartition des superficies, traduit un profil rural à vocation agricole.

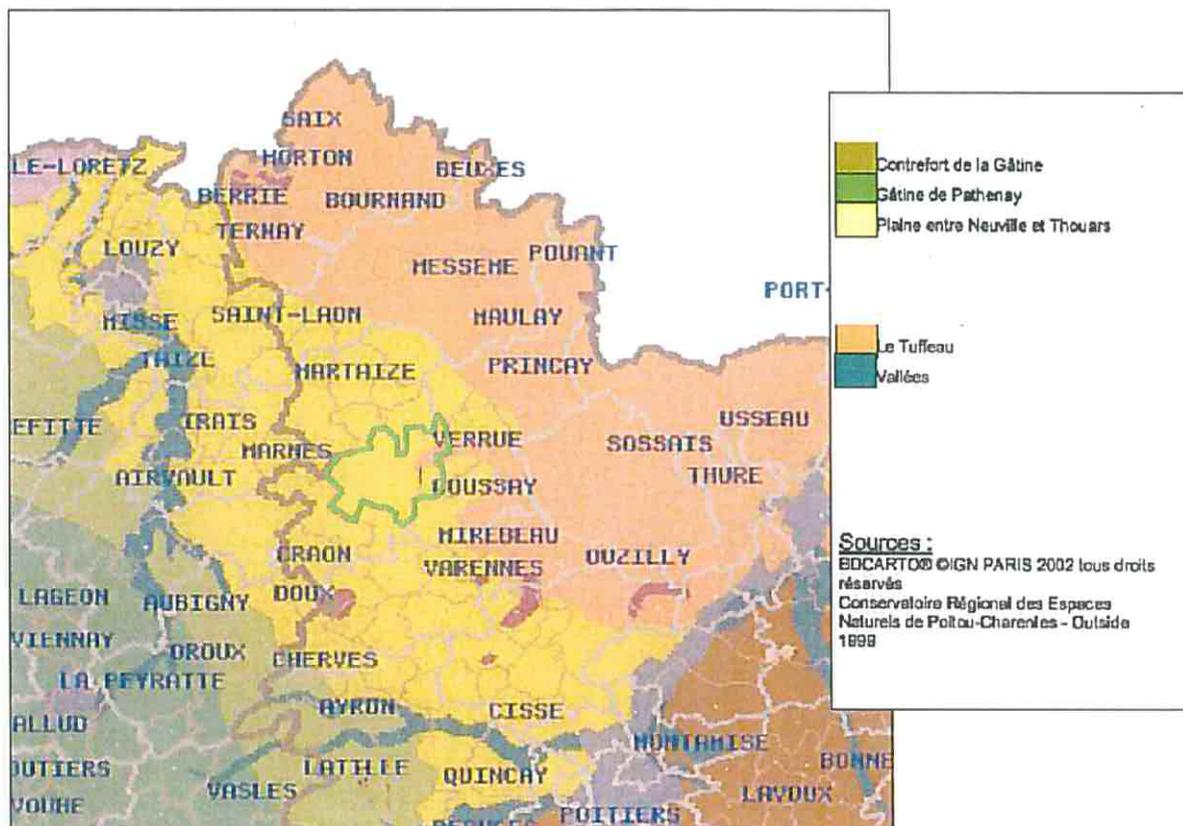
La cartographie du document en vigueur, page suivante, permet de visualiser la répartition géographique de ces zones et de situer les projets de révision.



### 3 - ANALYSE DE LA ZONE CONCERNEE PAR LA PROCEDURE DE REVISION:

Il convient d'analyser la zone Ne au regard des paysages et de l'environnement pour apprécier l'évolution possible de ce zonage.

#### .3 - 1 SITUATION GEOGRAPHIQUE ET PAYSAGES :



Le territoire appartient à l'unité des plaines d'entre Neuville, et Thouars.

Cette vaste unité englobe de façon large des espaces aux reliefs peu marqués occupés principalement par la grande culture. La cartographie page suivante précise le contexte géomorphologique et l'occupation des sols qui l'accompagne

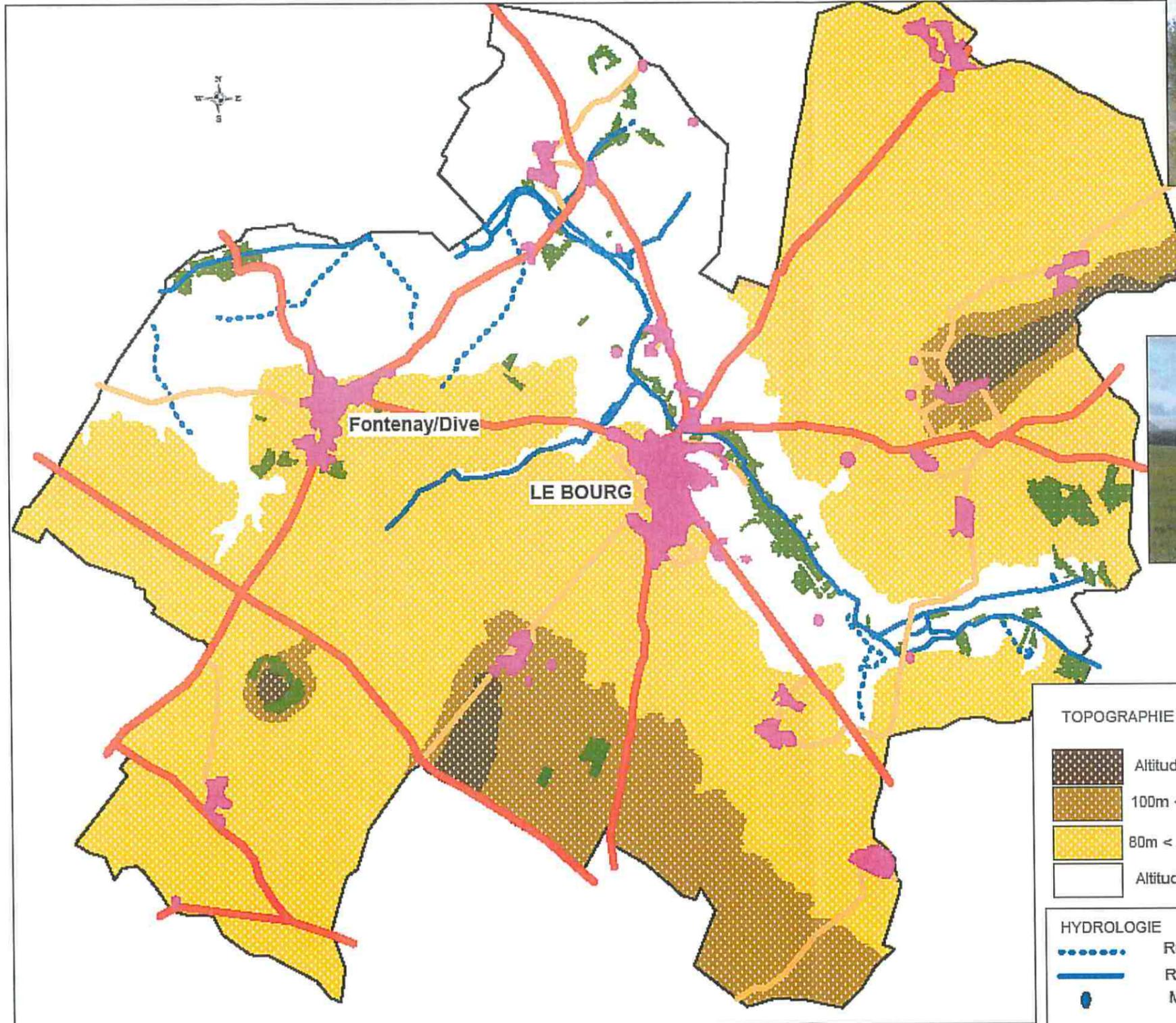
Le milieu physique et la prise en compte de l'occupation des sols permettent de préciser le contexte paysager du territoire communal ; On peut ainsi distinguer trois unités :

Les buttes caractéristiques de cette unité paysagère, le plateau céréalier et la vallée en partie occupée par des marais. Les zones urbanisées se répartissent sur l'ensemble du territoire mais concernent principalement le plateau céréalier à par quelques constructions liées à l'usage de l'eau en site de vallée.

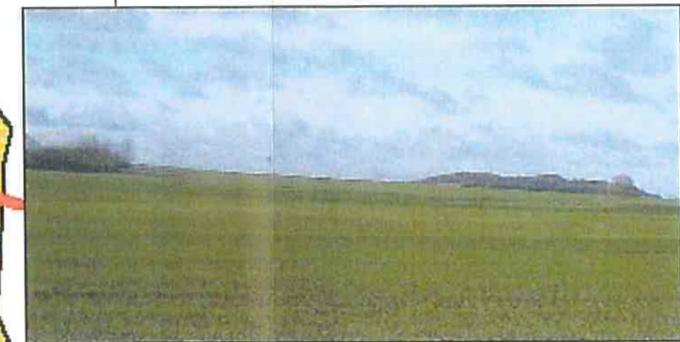
L'urbanisation est de type mixte Le bourg de St Jean de Sauves et de Fontenay sur Dive. Ces deux bourgs , leurs périphéries et le village de Renoué au nord est sont en zone U et AU, le reste de l'urbanisation concerne la zone Ne. Ces zones Ne d'emprise modeste sont desservies principalement par des voies communales rejoignant ensuite les voies intercommunales.

La limite à l'extension de la zone urbanisable dans ce contexte reste la perception paysagère.

MILIEU PHYSIQUE ET OCCUPATION DES SOLS



Les vallées : boisements, prairies, jardins près du bourg.  
Site <math>< 75 m</math> : les marais



Plateau : paysage ouvert grande culture  
bois sur les buttes

TOPOGRAPHIE		UNITE GEOGRAPHIQUES	
	Altitude > 120 m		Les Buttes
	100m < Altitude < 120m		Le plateau
	80m < Altitude < 100m		La vallée
	Altitude < 80 m		
HYDROLOGIE		OCCUPATION DU SOL	
	Ru		Bois
	Ruisseau		Urbanisation
	Mare plan d'eau		

SOURCE : IGN CARTOGRAPHIE : GUILBERT

### 3 - 2 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

Dans le secteur Ne, où les travaux de réhabilitation et d'extension des constructions non agricoles sont autorisées, ainsi que les changements de destination des constructions

Les zones Ne ne peuvent accueillir des constructions à usage d'habitation nouvelles (en dehors du changement de destination des bâtiments existants) : y sont seules autorisées les évolutions normales des constructions existantes (extensions, annexes, garages, reconstructions après sinistre,...).

Ces disposition mises en relation avec leur définition graphique révèle localement des insuffisance en matière d'espace disponible pour la construction d'annexe.

### 3 - 3 L'ACTIVITE AGRICOLE :

Elle est importante sur le territoire. La superficie agricole utilisée communale est de 4 725 ha pour un territoire communal de 5 658 ha, l'agriculture représente donc plus de 83% du territoire. L'activité agricole est essentiellement tournée vers la culture, avec l'élevage de bovins et de chèvres qui subsiste.

#### *Superficie agricole*

	Exploitations			Superficie (ha)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Superficie agricole utilisée	154	123	69	4063	4040	4096
Terres labourables	139	116	64	3607	3806	4030
<i>Dont céréales</i>	113	100	55	2281	2174	2108
Superficie fourragère	130	88	23	1449	710	345
<i>Dont superficie toujours en herbe</i>	99	43	10	367	181	48

La prise en compte de cette activité constitue donc un enjeu important. Elle se traduit dans le document en vigueur par 4061 ha de zone A , agricole exclusive, soit plus de 73 % du territoire communal.

### 3 - 4 LES ESPACES BOISES :

La forêt couvre une superficie de 112 hectares, ce qui représente environ 2% du territoire communal. Ce sont 50% des peupleraies ou du taillis. Elle ne relève pas du régime forestier.

Une opération de remembrement est en cours (en même temps que la révision précédente du PLU). Elle a porté sur 4 000 hectares et a dans ses perspectives des replantations de boqueteaux et des haies linéaires.

### 3 - 5 LES ESPACES D'INTERET ECOLOGIQUE :

Le territoire présente :

- 2 ZNIEFF 1 : PLAINE DE SAINT-JEAN-DE-SAUVES, PUY DE MOURON
- 2 ZNIEFF 2 : PLAINES DU MIREBALAIS ET DU NEUVILLOIS, PLAINE D'OIRON A THENEZAY,

- 2 ZPS : PLAINE D'OIRON - THENEZAY, PLAINES DU MIREBALAIS ET DU NEUVILLOIS

Les fiches sont reprises en annexe de cette présente notice.

L'inventaire ZNIEFF est un inventaire national du patrimoine naturel (code de l'Environnement art L310-1 et L 411-5). Il est établi à l'initiative et sous le contrôle du Ministère de l'Environnement. Il constitue un outil de connaissance du patrimoine national de la France

Cet inventaire différencie deux types de zone :

Les ZNIEFF de type 1 sont des sites, de superficie en général limitée, identifiés et délimités parce qu'ils contiennent des espèces ou au moins un type d'habitat de grande valeur écologique, locale, régionale, nationale ou européenne.

Les ZNIEFF de type 2, concernent les grands ensembles naturels, riches et peu modifiés avec des potentialités biologiques importantes qui peuvent inclure plusieurs zones de type 1 ponctuelles et des milieux intermédiaires de valeur moindre mais possédant un rôle fonctionnel et une cohérence écologique et paysagère. L'inventaire ZNIEFF est un outil de connaissance (circulaire du). Il ne constitue pas une mesure de protection juridique directe. Toutefois l'objectif principal de cet inventaire réside dans l'aide à la décision en matière d'aménagement du territoire vis à vis du principe de la préservation du patrimoine naturel.

On peut distinguer deux unités géographiques qui regroupent des sites présentant des ressources écologiques communes : la plaine de champs ouverts qui comprend les plaines du mirebalais et du Neuvilleois, la plaine de St Jean de Sauves et la plaine d'oiron à Thenezay. Ainsi les deux zones d'intérêt communautaires qui constituent un zonage réglementaire suffit elle pour l'analyse de l'incidence du projet. Le Puy de Mouron correspond à une butte calcaire qui émerge du paysage de plaine céréalière avec également une occupation du sol différente. Il s'agit d'une zone composée de pelouses, friches calcicoles sèches à épineux, chênaie pubescente (*Quercus pubescen*) et de fourrés à prunelliers (*Pruno rubion ulmifolii*).

Le périmètre de La ZNIEFF de la Plaine de St Jean de Sauves (fait également partie du périmètre de la ZICO n° PC16), les Plainnes du Mirebalais et du Neuvilleois, la ZICO ont conduit à proposer une Zone de Protection Spéciale qui s'étendrait sur un territoire plus grand.

La plaine D'Oiron à Thenezay qui couvre 55324,73 hectares et se prolonge sur le département des Deux Sèvres est comprise dans la ZPS portant le même nom.

- ZPS : PLAINES DU MIREBALAIS ET DU NEUVILLOIS

La Zone de Protection Spéciale « plaines du Mirebalais et du Neuvilleois » d'une surface de 37 426 hectares désignée par arrêté du 26 août 2003 (code européen : FR5412018) et classée au titre de la directive oiseaux Natura 2000. Le site est une des huit zones de plaines à Outarde canepetière retenues comme majeures pour une désignation en ZPS en région Poitou-Charentes et la plus étendue en surface. Il s'agit de la principale zone de survivance de cette espèce dans le département de la Vienne. Celle-ci abrite ~ un quart des effectifs régionaux. Cette zone est par ailleurs en continuité avec une autre zone de même type en Deux-Sèvres également proposée en ZPS. Au total 17 espèces d'intérêt communautaire sont présentes dont 7 atteignent des effectifs remarquables sur le site.

Les champs de céréales accueillent les nichées du Busard cendré et du Busard Saint-Martin. L'Œdicnème criard pond ses œufs sur le sol nu de certaines cultures de printemps comme le

ournesol tandis que l'Outarde canepetière niche dans les jachères et les champs de luzerne. La quiétude et les besoins en nourriture complètent les conditions de nichage. Globalement, c'est le maintien de la pratique agricole qui reste l'élément le plus important pour la conservation des espèces protégées. La prise en compte de la quiétude des sites impose, dans la démarche entreprise, de limiter un étalement de l'urbanisation.

- ZPS : PLAINE D'OIRON - THENEZAY,

Désignation en ZPS par arrêté du 26 août 2003 publié au J.O. du 25 septembre 2003

La zone se situe dans le département des Deux -Sèvres, sur la frange ouest des plaines du seuil du Poitou qui constituent pour un nombre considérable d'oiseaux migrateurs un lieu de passage et de halte entre les plaines du nord de l'Europe et les plaines du sud ouest. Le seuil du Poitou est désormais une des principales zones de reproduction pour les populations migratrices d'Outarde canepetière.

La zone est fondamentale pour le maintien de la population migratrice d'Outarde canepetière qui niche dans le Poitou-Charentes.

Elle présente également un grand intérêt pour l'Oedicnème criard, le Busard cendré, et le Busard Saint-Martin. Elle abrite à cette période six autres espèces inscrites à l'annexe I : Le Milan noir, le Busard des roseaux, le Martin pêcheur, le Pipit rousseline, le Bruant ortolan et la Pie-grièche écorcheur. Le secteur accueille également seize autres espèces nicheuses qui présentent un intérêt à l'échelle régionale et/ou départementale (Notamment le Faucon hobereau, la Caille des blés, la Perdrix grise, la Chouette chevêche, le Cochevis huppé, le Rougequeue à front blanc, le Traquet motteux, la Rousserolle effarvatte, le Gobemouche gris, le Bruant proyer).

En période post-nuptiale

Le site abrite les plus importants rassemblements post nuptiaux d'Outarde canepetière et d'Oedicnème criard du nord de leur aire de répartition.

En période de migration

Chaque année, le site accueille plusieurs milliers de Pluviers dorés. Il constitue une zone d'étape régulière pour des migrateurs comme, le Faucon émerillon, le Faucon pèlerin, le Hibou des marais ou le Bécasseau combattant. Plusieurs dizaines de milliers de Vanneaux huppé y font régulièrement escale.

Mesures de gestion :

Celles-ci sont à définir, en partenariat avec les organismes concernés au niveau local, dans le cadre d'un Document d'Objectifs (DOCOB), qui est en cours (Opérateur : Groupe Ornithologique des Deux-Sèvres (GODS)).

l'enjeu majeur est la protection de l'Outarde Canepetière : c' est l'oiseau qui a montré le déclin le plus spectaculaire en France : - 90% depuis ces 30 dernières années

La motivation pour la protection des oiseaux des plaines cultivées est que la régression de ces espèces est liée à la modification des pratiques agricoles amorcées dans les années 60 et amplifiées dans les années 80-90 : réduction de l'élevage, diminution de la diversité des cultures, élimination des éléments fixes du paysage ( haies, arbres, vignes...). La modification de ces espaces est aussi due à l'urbanisation et à la création d'infrastructures routières. ( Plaquette LPO).

Le maintien de ces espèces repose sur le maintien des milieux qui répondent à leurs besoins biologiques : espaces cultivés ouverts aux perspectives lointaines associés à des espaces enherbés avec haies arbres isolés et des bosquets.

Il convient donc d'identifier les éléments qui méritent protection aux vues des enjeux de protection de ces espèces d'intérêt communautaire. L'enjeu concernant le maintien de l'activité agricole relève d'une autre démarche que celle de l'élaboration d'un document d'urbanisme pour certaines actions (aides pour une pratique agricole durable qui protège les écosystèmes comme les CAD). Concernant la démarche entreprise, il convient globalement de maîtriser l'étalement de l'urbanisation afin de limiter la consommation de l'espace agricole au profit de l'urbanisation en privilégiant les espaces qui ne peuvent faire l'objet de CAD.

Afin de pouvoir apprécier l'incidence du projet de révision sur ces ressources, il s'agit de dégager les potentialités de ces espaces et d'apprécier les relations de l'espace concerné par le projet de révision avec ces potentialités.

La cartographie page suivante situe ces espaces par rapport à l'occupation des sols.

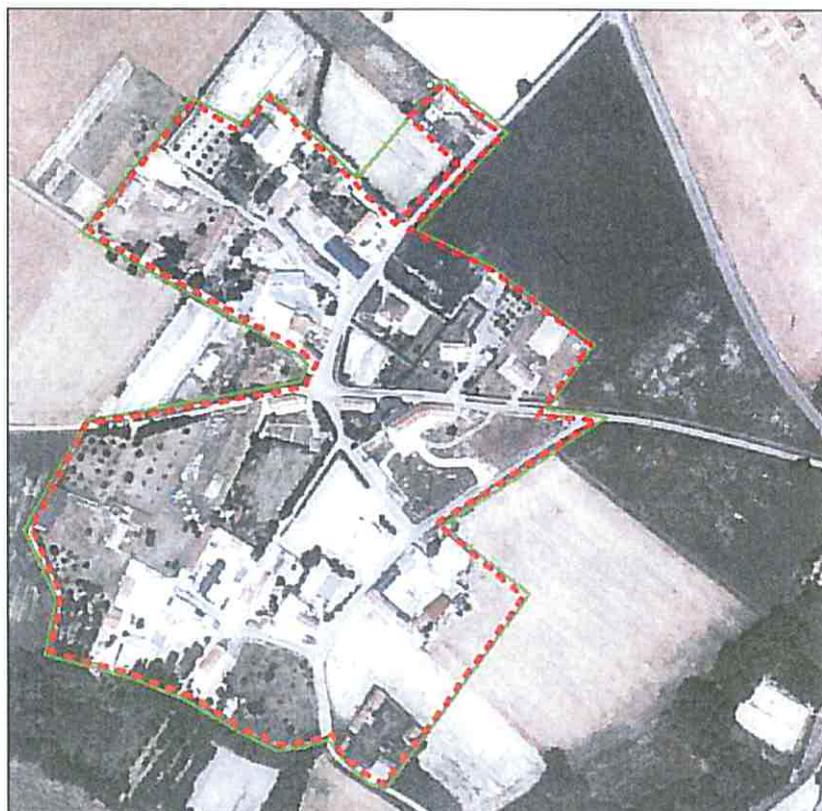
#### 4 - REVISION PROJETEE :

##### 4 - 1 INTERET GENERAL REVELE PAR L'ANALYSE :

La possibilité de réalisation d'annexes constitue un argument pour le maintien d'une activité économique. D'autre part certaines annexes destinées à l'hébergement d'animaux ( chevaux souvent) mérite un recul par rapport à l'habitation et enfin le caractère ancien et la valeur patrimoniale de beaucoup de constructions constitue un argument ( cas du deuxième projet) supplémentaire pour admettre un recul qui n'est souvent pas intégré dans ces zones. Le règlement de la zone ne permettant pas de nouvelles constructions, un recul des limites sera sans conséquence si ce recul prend en compte les espaces agricoles périphériques.

##### 4 - 2 REVISION DU DOCUMENT GRAPHIQUE :

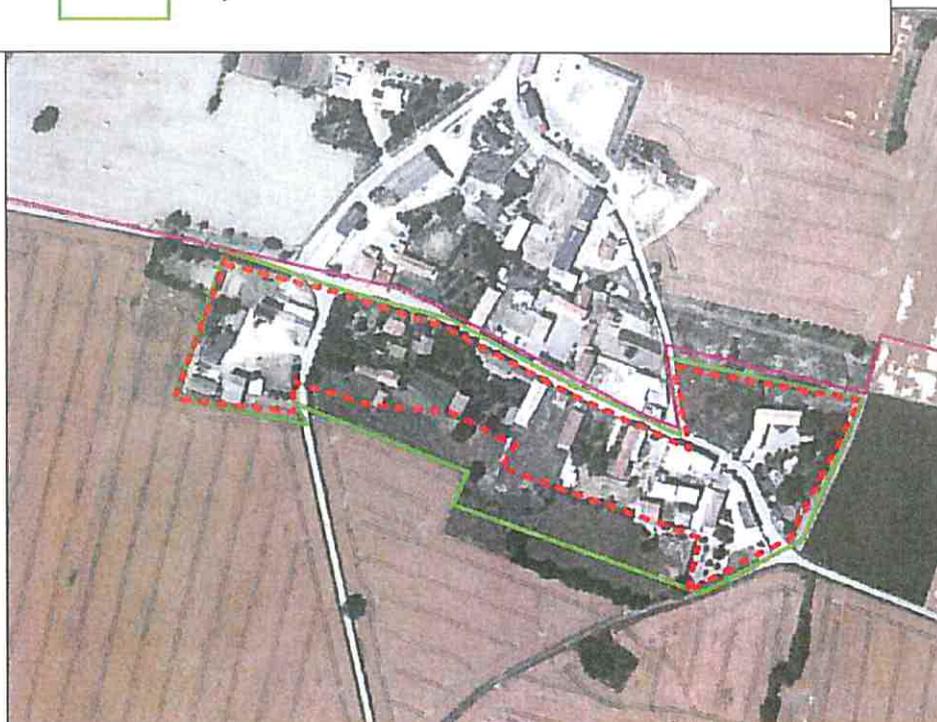
Une distance de 40m était la distance maximale admise par rapport aux bâtiments existant pour la réalisation d'annexes constitue un premier point d'appui pour redéfinir le contour de ces zones, le deuxième point d'appui sera l'occupation des sols.



— Limite communale ( commune de Chouppes- Carte communale, zone N)

 Zonage document en vigueur

 Projet de révision



## 5 - INCIDENCE DE LA REVISION SIMPLIFIEE

### 5 -1 INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT, LES SITES ET PAYSAGES :

La définition de l'extension de l'espace constructible s'est appuyée sur la prise en compte de l'occupation de l'espace sur les périphérie des zones afin de prendre en compte les limites de l'espace agricole et la possibilité d'intégration des annexes avec les écrans végétaux existants. Compte tenu de l'occupation du sol, de la nature des constructions autorisées et des règles pour l'intégration paysagère en zone naturelle cette révision peut être considérée sans effet sur l'environnement, les sites et les paysages.

### 5- 2 INCIDENCE SUR LES RISQUES ET LES NUISANCES :

Compte tenu de la nature des constructions autorisées, il ne peut y avoir d'augmentation des risques et des nuisances.

### 5- 3 INCIDENCE SUR LES RESSOURCES ECOLOGIQUES

Il s'agit d'une adaptation de portée limitée quand à l'étalement de l'urbanisation, compte tenu de la prise en compte de l'occupation des sols. Il n'y a donc pas d'extension notable sur les espaces nécessaires au maintien des espèces d'intérêt communautaire.

5 - 4 INCIDENCE QUANTITATIVE :

TABLEAU DE REVISION DES SUPERFICIES DES ZONES DU P.L.U. :

Zone	Superficie après modif	Superficie après RS 1
UB	57,45	57,45
UD	36,65	36,65
UH	13,43	13,43
UX	6,1	6,1
AUb	10,12	10,12
AUa	8,62	8,62
AUah	14,26	14,26
AUal	9,76	9,76
<b>A</b>	<b>4404,83</b>	<b>4403,89</b>
Np	1000,59	1000,59
Nr	16,66	16,66
<b>Ne</b>	<b>76,12</b>	<b>77,06</b>
NL	3,41	3,41
<b>TOTAL</b>	<b>5658</b>	<b>hectares</b>

On peut considérer que cette révision ne remet pas en cause l'économie du plan avec une réduction de 0,6 ha de la zone A au profit de la zone Ne destinée à la construction d'annexes de constructions existantes.

ANNEXE : DONNEES ENVIRONNEMENTALES ( SOURCE : DIREN)

Voir illustrations

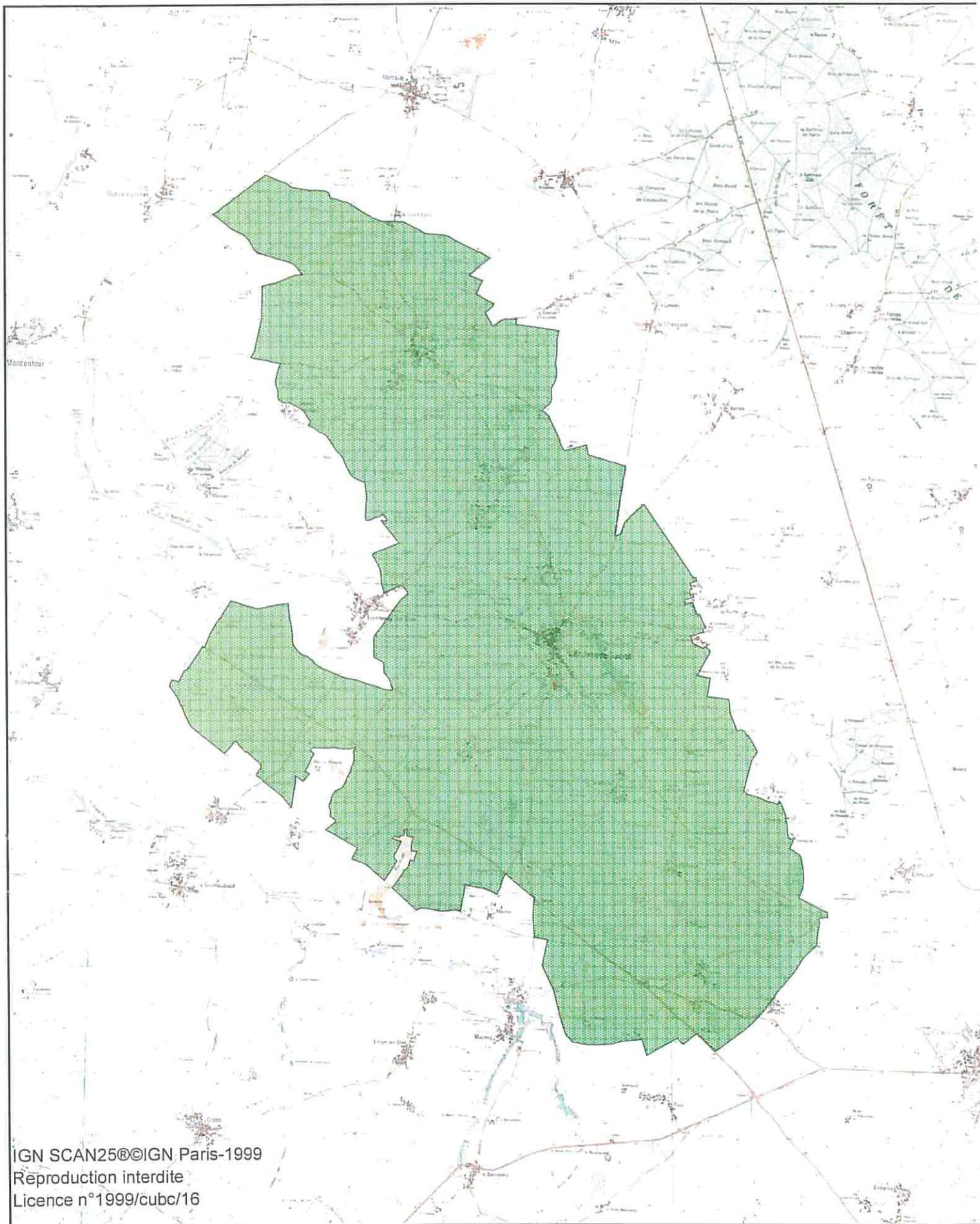


Surface (Ha) : 6390.19

Numéro régional : 858

Département:86

Direction Régionale de l'Environnement  
POITOU-CHARENTES



IGN SCAN25©©IGN Paris-1999  
Réproduction interdite  
Licence n°1999/cubc/16

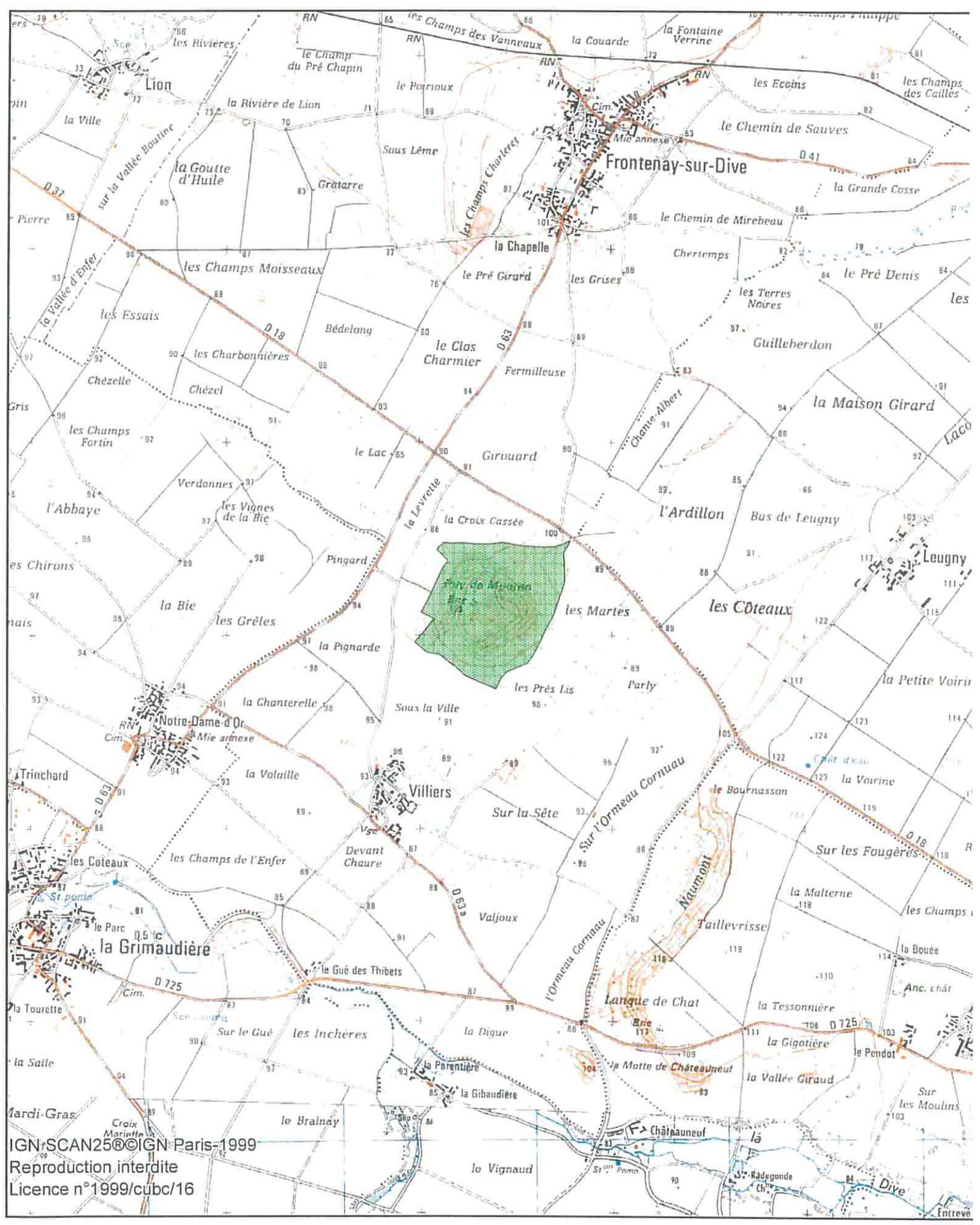
Echelle: 1 cm pour 0.75 km

Situation en Janvier 2007

Surface (Ha) : 41.34

Numéro régional : 292

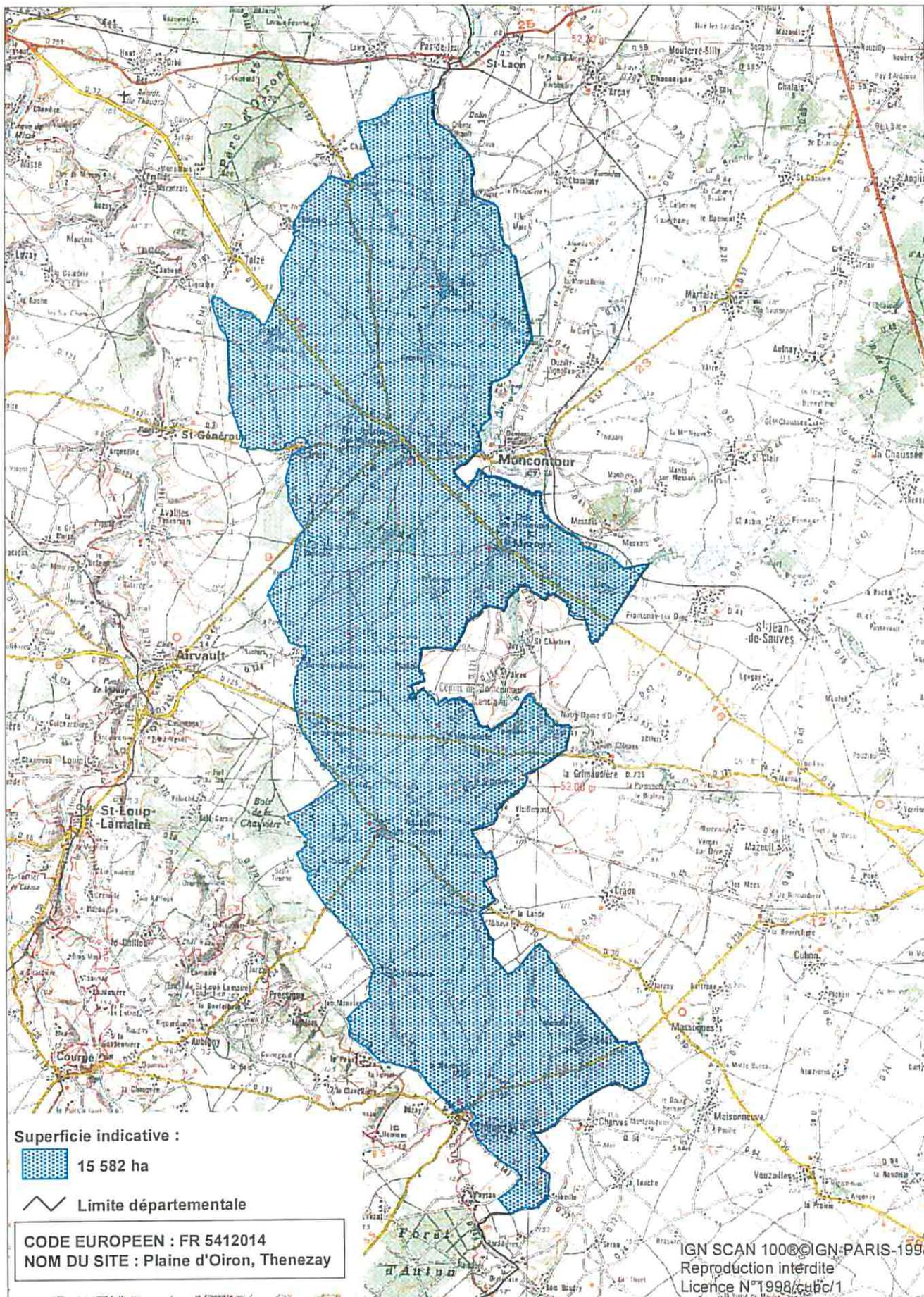
Département:86



IGN SCAN25©IGN Paris-1999  
Reproduction interdite  
Licence n°1999/cubc/16

Echelle: 1 cm pour 0.25 km

Situation en Janvier 2007



1/100 000

<b>FICHE D'INFORMATION :</b>
------------------------------

<b>ZPS FR5412014 : Plaine d'Oiron - Thénezay</b>
--

(désignée par arrêté du 26 août 2003 publié au J.O. du 25 septembre 2003)

**1) Informations générales :**

- Département : Deux-Sèvres

- Communes :

n° INSEE	DEUX-SEVRES
79005	Airvault
79016	Assais-les-Jumeaux
79054	Brie
79108	Doux
79141	Irais
79167	Marnes
79196	Oiron
79260	Saint-Jouin-de-Marnes
79326	Thénezay

- Superficie totale approximative : **15 580 ha**

- Recoupement avec d'autres sites inventoriés au titre du patrimoine naturel :

ZNIEFF (modernisation) de type II n° 762 : Plaine d'Oiron à Thénezay

de type I n° 289 : Vallée Bourdigal

n° 449 : Vallée Carreau

n° 450 : Vallée Rouget

n° 451 : Vallée de la Saute aux Chiens

n° 454 : Motte de Puy Taillé

n° 678 : Vallée de l'Arche

n° 734 : Carrière de la Vallée des Chiens

ZICO PC 11 : Plaines de Saint-Jouin et d'Assais-les-Jumeaux (9 772 ha)

**2) Description de l'intérêt du site au sens de la directive oiseaux :**

## - Description d'ensemble et justifications des limites proposées

La zone se situe dans le département des Deux-Sèvres, sur la frange ouest des plaines du seuil du Poitou qui constituent pour un nombre considérable d'oiseaux migrateurs un lieu de passage et de halte entre les plaines du nord de l'Europe et les plaines du sud-ouest. Le seuil du Poitou est désormais une des principales zones de reproduction pour les populations migratrices d'Outarde canepetière.

Elle se présente sous la forme d'un plateau légèrement incliné dans l'axe nord-est / sud-ouest.

Des bois, des boqueteaux, des vignes, plusieurs vallées issues de l'érosion glaciaire ainsi que des buttes géologiques témoins contribuent à l'enrichissement faunistique et paysager de cette plaine. Le substrat calcaire et les conditions météorologiques moyennes en font un territoire très attractif pour les espèces de plaine.

### ➤ Les réseaux urbain, routier et de transport d'énergie

L'habitat est de type regroupé-dispersé. Les zones d'habitation sont regroupées pour l'essentiel sur 9 bourgs et 9 hameaux. On compte 23 autres lieux-dits situés majoritairement en bordure de la Dive.

La densité de la population est de l'ordre 24 habitants/km<sup>2</sup>.

Le site est traversé par 4 lignes à haute et très haute tension reliées aux postes électriques d'Assais-les-Jumeaux et d'Airvault.

### ➤ Les limites proposées

Les limites de la zone ont été actualisées par rapport à celles de la ZICO PC 10. Elles ont été tracées en fonction de la distribution des espèces les plus remarquables et ont exclu des espaces qui ne présentent plus d'intérêt majeur au regard de la répartition actuelle de ces espèces. Pour les mêmes raisons mais à l'inverse, elles intègrent le territoire de la commune de Marnes et une partie de celui d'Airvault, soit la majeure partie de la ZNIEFF 764 ainsi que la vallée de la Dive qui abrite des espaces naturels relictuels et dont le rôle vis à vis de la préservation et la gestion de la ressource en eau est très importante.

## - Enjeux ornithologiques

La plaine de Oiron-Thénezay accueille 4 espèces d'oiseaux menacées à l'échelle européenne dans des proportions d'effectifs qui en font un site exceptionnel.

La zone abrite également mais dans des proportions d'effectifs plus faibles 14 autres espèces d'oiseaux menacées à l'échelle européenne (11 y sont observées régulièrement et 3 autres plus occasionnellement). 7 autres espèces à statut précaire à l'échelle régionale s'y reproduisent.

### En période de nidification

La zone est fondamentale pour le maintien de la population migratrice d'Outarde canepetière qui niche dans le Poitou-Charentes.

Elle présente également un grand intérêt pour l'Oedicnème criard, le Busard cendré, et le Busard Saint-Martin. Elle abrite à cette période six autres espèces inscrites à l'annexe I : Le Milan noir, le Busard des roseaux, le Martin pêcheur, le Pipit rousseline, le Bruant ortolan et la Pie-grièche écorcheur. Le secteur accueille également seize autres espèces nicheuses qui présentent un intérêt à

l'échelle régionale et/ou départementale (Notamment le Faucon hobereau, la Caille des blés, la Perdrix grise, la Chouette chevêche, le Cochevis huppé, le Rougequeue à front blanc, le Traquet motteux, la Rousserolle effarvatte, le Gobemouche gris, le Bruant proyer).

### En période post-nuptiale

Le site abrite les plus importants rassemblements post nuptiaux d'Outarde canepetière et d'Oedicnème criard du nord de leur aire de répartition.

### En période de migration

Chaque année, le site accueille plusieurs milliers de Pluviers dorés. Il constitue une zone d'étape régulière pour des migrateurs comme, le Faucon émerillon, le Faucon pèlerin, le Hibou des marais ou le Bécasseau combattant. Plusieurs dizaines de milliers de Vanneaux huppé y font régulièrement escale.

### En période hivernale

**Les effectifs hivernaux varient notablement en fonction des aléas climatiques. Ils atteignent régulièrement le millier d'individus pour les Pluviers dorés et la dizaine de milliers pour les Vanneaux huppés. Le Faucon émerillon et le Hibou des marais sont réguliers sans être communs. La Vallée de la Dive constitue en cas de vague de froid un refuge hivernal intéressant pour les canards et pour le Martin-pêcheur (2 à 3 individus au kilomètre linéaire). Enfin signalons la présence régulière en hivernage d'une espèce à affinités méridionales : La Pie-Grièche grise méridionale (*Lanius excubitor meridionalis*).**

## 3) Description des milieux abritant les espèces de l'annexe I :

Sur la plaine de Oiron-Thénezay, la variabilité de la structure superficielle des sols (plus ou moins drainant, plus ou moins profond) et la diversité induite par les pratiques agricoles (élevages, grandes cultures, vignes, sylviculture) ont permis la juxtaposition de milieux diversifiés qui conviennent aux besoins des différentes espèces (boisements, plaine cultivée, vignes, coteaux calcaires, peupleraie, marais).

En période de nidification, l'Outarde canepetière fréquente essentiellement les milieux de type prairial composés de graminées, de légumineuses ou de crucifères de densité faible, ou de faible hauteur. Pour les besoins liés à l'élevage des jeunes, l'Outarde canepetière recherche les milieux riches en insectes (coléoptères et orthoptères). Elle sélectionne également les secteurs où le réseau de chemins enherbés favorisent le maintien et la diffusion de ces insectes.

En période post-nuptiale la sélection des secteurs fréquentés tient en premier lieu à la tranquillité vis à vis des dérangements d'origine humaine et en second lieu à la présence dans ces zones de sécurité de plantes à feuilles larges et basses comme celles des crucifères.

En période de reproduction, l'Oedicnème criard sélectionne les terrains très clairsemés, voir nus, qui lui donnent une visibilité dégagée autour de son site de nidification. De ce fait il est plus abondant dans les zones où les sols sont les plus pauvres du point de vue agronomique. En période post-nuptiale, les regroupements diurnes se situent sur des zones dégagées à végétation basse et où la sécurité vis-à-vis des dérangements d'origine humaine est assurée.

Le Busard cendré, le Busard Saint-Martin, le Busard des roseaux et le Hibou des marais recherchent pour nicher les couverts hauts et denses. Cependant la présence de couverts bas ou peu dense facilite la capture des micro-mammifères et conditionne le succès de leur reproduction.

Les Pie-grièches et le Bruant ortolan, sont favorisés par l'existence d'arbres isolés et de zones buissonnantes.

Les carrières et les coteaux calcaires constituent les milieux de prédilection du Pipit rousseline en période de nidification.

Les Pluviers dorés et les Bécasseaux combattants fréquentent les parcelles de jeunes pousses de céréales et les cultures pluriannuelles.

Le Faucon pèlerin peut être potentiellement observé dans tous les secteurs de la plaine de même que le Faucon émerillon.

#### **4) Programmes favorisant la prise en compte des enjeux à conserver :**

Un programme LIFE Nature se déroule actuellement sur quatre des 9 communes concernées par le nouveau périmètre proposé (Brie, Irais, Oiron et Saint-Jouin-de-Marnes).

Le site d'étude situé sur la PC 11 couvre une superficie de 3600 hectares divisée en deux parties égales définissant un secteur témoin et un secteur d'expérimentation.

Trois grands types de mesures ont été expérimentées avec 18 exploitants sur une soixantaine d'hectares (soit avec un tiers des exploitants et sur 5 % de la superficie du territoire fréquenté par l'Outarde canepetière sur le secteur expérimental).

Ce programme a permis de sensibiliser les acteurs locaux (élus, agriculteurs, chambre d'agriculture, représentants des syndicats agricoles, administrations départementale et régionale de l'agriculture) à la problématique concernant les oiseaux de plaine à travers la mise en place d'expositions, de sorties sur le terrain, de conférences et d'articles de presse.

Il est vraisemblable que les bonnes relations établies à l'occasion de ce programme par l'opérateur local avec les agriculteurs et les élus locaux soient aujourd'hui un point favorisant la mise en place de futures actions.

Par ailleurs, le Groupe Ornithologique des Deux-Sèvres (GODS) a mené, en partenariat avec le laboratoire du Centre d'Etudes Biologiques de Chizé (CEBC/CNRS), en 1995/1996 et 1999/2000, des études portant sur la localisation cartographique des espèces patrimoniales et bio-indicatrices sur l'ensemble des communes de plaine du département des Deux-Sèvres.

Ces études permettent de définir de manière précise l'évolution de la répartition des effectifs et d'établir une cartographie des territoires prioritaires en matière d'action conservatoire à l'échelle de la commune.

Un Contrat d'Agriculture durable (C.A.D.) « Avifaune de plaine » est en cours de finalisation.

#### **5) Mesures réglementaires de protection actuelles :**

Désignation en ZPS par arrêté du 26 août 2003 publié au J.O. du 25 septembre 2003

## 6) Mesures de gestion :

Celles-ci sont à définir, en partenariat avec les organismes concernés au niveau local, dans le cadre d'un Document d'Objectifs (DOCOB), qui est en cours (Opérateur : Groupe Ornithologique des Deux-Sèvres (GODS)).

**Tableau 1 : Espèces d'intérêt communautaire (Directive Oiseaux : annexe I) présentes sur le site :**

Espèce	Nom français	Statut	Période d'observation	Effectifs estimés	Critère ZICO	Protection nationale	Livre rouge national	Livre rouge régional
<i>Tetrax tetrax</i>	Outarde canepetière	Nicheur	1998-2000	25-30 m.	X	X	En Danger	Vulnérable
<i>Burhinus oedicanus</i>	Oedicnème criard	Nicheur	1998-2000	50-70 p.	X	X	En Déclin	A Surveiller
<i>Circus pygargus</i>	Busard cendré	Nicheur	1995-2000	10-20 p.	X	X		En Déclin
<i>Pluvialis apricaria</i>	Pluvier doré	Hivernant	1995-2000	3000 i.				
<i>Circus cyaneus</i>	Busard St Martin	Nicheur	1995-2000	10 -20 p.	X	X		A Surveiller
<i>Circus aeruginosus</i>	Busard des roseaux	Nicheur	1995-2000	5-7 p.		X		Rare
<i>Milvus migrans</i>	Milan noir	Nicheur	1995-2000	4-6 p.		X		A Surveiller
<i>Alcedo atthis</i>	Martin - pêcheur	Nicheur	1995-2000	3-5 p.		X		A Surveiller
<i>Anthus campestris</i>	Pipit rousseline	Nicheur	1995-2000	3-5 p.		X		Rare
<i>Lanius collurio</i>	Pie-grièche écorcheur	Nicheur	1995-2000	1-3 p.		X		A Surveiller
<i>Emberiza hortulana</i>	Bruant ortolan	Nicheur	1995-2000	1-3 p.		X		En Danger
<i>Falco columbarius</i>	Faucon émerillon	Hivernant	1995-2000	5 - 20 i.		X		
<i>Falco peregrinus</i>	Faucon pèlerin	Hivernant	1995-2000	1-3 i.		X		
<i>Asio flammeus</i>	Hibou des marais	Nicheur	1995-2000	rare.		X	En Danger	En Danger
<i>Asio flammeus</i>	Hibou des marais	Hivernant	1995-2000	5-10 i.		X	En Danger	En Danger
<i>Philomachus pugnax</i>	Bécasseau combattant	De passage	1995-2000	10-20 i.		X	En Danger	
<i>Ciconia ciconia</i>	Cigogne blanche	De passage	1995-2000	rare		X		Vulnérable
<i>Circaetus galligus</i>	Circaète Jean-Le-Blanc	Alimentation	1995-2000	régulier		X		Vulnérable
<i>Charadrius morinellus</i>	Pluvier guignard	De passage	1995-2000	Peu commun				

**Légende : Statut :** indique à quelle période du cycle annuel les effectifs se rapportent.

**Effectifs estimés :** couples (p), mâles chanteurs (m) pour les reproducteurs, nombre d'individus (ind) pour les migrateurs ou hivernants.

**Critère ZICO :** une X indique les espèces dont les effectifs sur le site atteignent les critères d'importance internationale.

**Protection nationale :** une X indique que les espèces sont protégées au niveau national

**Espèces en gras :** espèces dont l'abondance sur le site justifie à elle seule la désignation d'une Zone de Protection Spéciale (une part importante de la population européenne est présente sur le site à un moment ou un autre de son cycle annuel)

## Tableau 2 : Autres espèces d'oiseaux remarquables présentes sur le site :

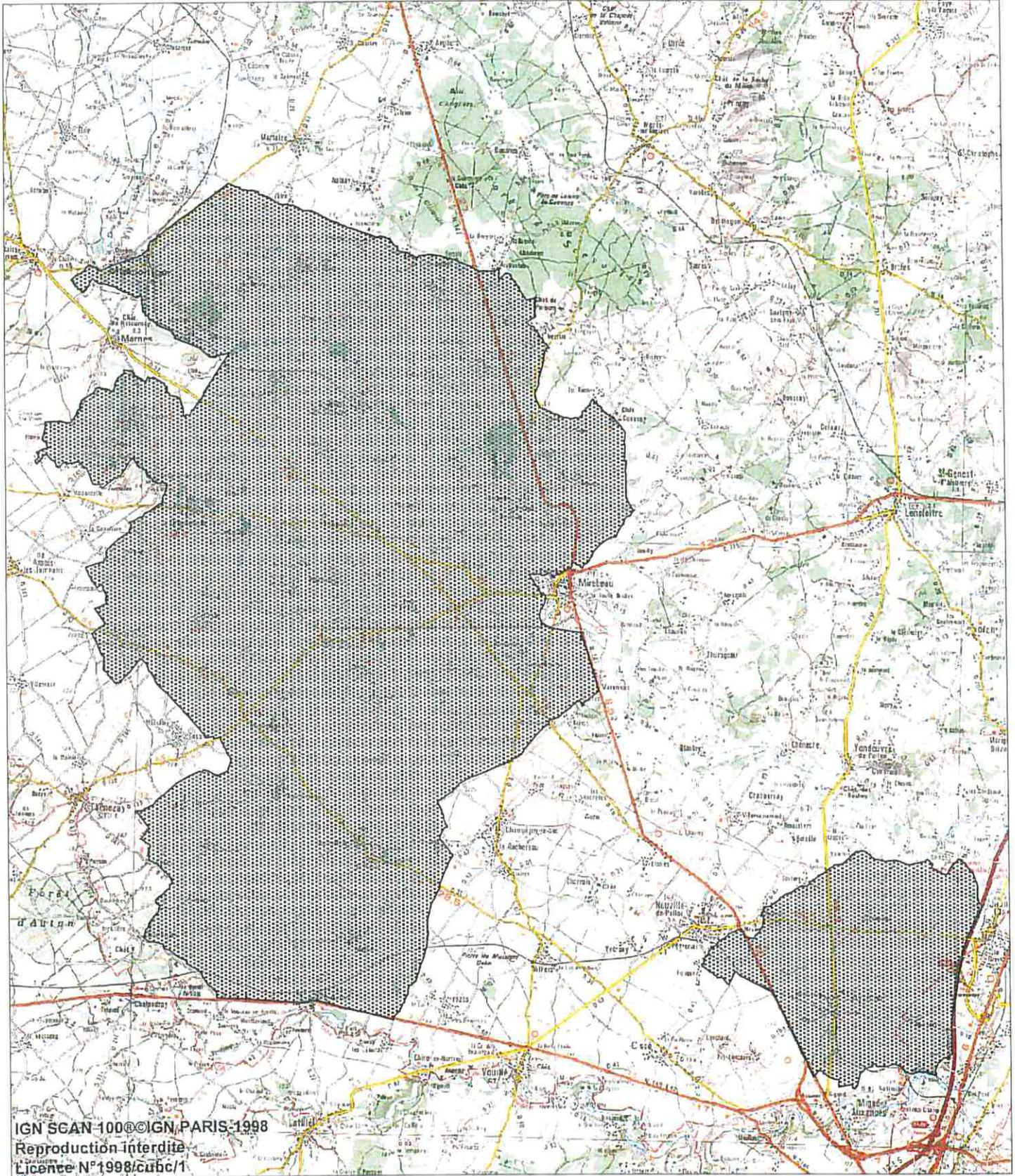
Espèce	Nom français	Effectifs estimés	Protection Nationale	Liste Rouge Régionale
<i>Falco subbuteo</i>	Faucon hobereau	3-5 p.	X	Rare
<i>Oenanthe oenanthe</i>	Traquet motteux	5-10 p.	X	Rare
<i>Athene noctua</i>	Chevêche d'Athéna	10-12 m.	X	Vulnérable
<i>Otus scops</i>	Petit duc scops	3-5 m.	X	Vulnérable
<i>Alauda arvensis</i>	Alouette des champs			En Déclin
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Rougequeue à front blanc		X	En Déclin
<i>Passer montanus</i>	Moineau friquet		X	En Déclin
<i>Perdix perdix</i>	Perdrix grise			Indéterminé
<b>Coturnix coturnix</b>	Caille des blés			A Surveiller
<i>Muscicapa striata</i>	Gobemouche gris		X	A Surveiller
<i>Galerida cristata</i>	Cochevis huppé		X	A Surveiller
<i>Vanellus vanellus</i>	Vanneau hupé	10 000-30 000 i		A Surveiller

## Cartographie



Arrêté du 26 aout 2003

**DIRECTIVE OISEAUX-NATURA 2000**  
**Zone de Protection Spéciale**



IGN SCAN 100 © IGN PARIS 1998  
Reproduction interdite  
Licence N° 1998/cubc/1

1/125 000

**CODE EUROPEEN :FR 5412018**  
**NOM DE SITE : Plaines du Mirebalais et du Neuvilleois**

Superficie indicative :  37 426 ha

## FICHE D'INFORMATION :

### ZPS FR5412018 : Plaine du Mirebalais et du Neuvilleois

(désignée par arrêté du 26 août 2003 publié au J.O. du 25 septembre 2003)

#### 1) Informations générales :

- Département : Vienne (86)

- Communes concernées :

Amberre	(86002)		La Grimaudière	(86108)
Avanton	(86016)		Maillé	(86142)
Ayron	(86017)		Maisonneuve	(86144)
Chalandray	(86050)		Martaizé	(86149)
Champigny-le-Sec	(86053)		Massognes	(86150)
Chasseneuil-du-Poitou	(86062)		Mazeuil	(86154)
Cherves	(86073)		Migné-Auxances	(86158)
Chiré-en-Montreuil	(86074)		Mirebeau	(86160)
Chouppes	(86075)		Moncontour	(86161)
Coussay	(86085)		Neuville-de-Poitou	(86177)
Craon	(86087)		Rochereau	(86208)
Cuhon	(86089)		Saint-Clair	(86218)
Frozes	(86102)		Saint-Jean-de-Sauves	(86225)
Guesnes	(86109)		Varennes	(86277)
Jaunay-Clan	(86115)		Vendeuvre-du-Poitou	(86281)
La Chaussée	(86069)		Verrue	(86286)
			Vouzailles	(86299)

- Superficie totale : 37 430 ha

- Recoupement avec d'autres sites inventoriés au titre du patrimoine naturel :

Type ZNIEFF (modernisation)	Nom	Code
1	Bois de Paché	08840195
1	Bois de la Bardonnière	08840196
1	La Manguienne	08840198
1	Coteaux de Chaussac	08840199
1	Vallée de Bourdigal	00000289
1	Coteau de Naumont	08840291
1	Puy de Mouron	08840292
1	Butte de Lauray	08840293

Type ZNIEFF (modernisation)	Nom	Code
1	Coteau du Moulin de Cholet	08840294
1	Plaine de Craon	08840644
1	Plaine cultivée de Furigny-Bellefois	08840722
1	Plaine d'Avanton	08840766
1	Plaine de Vouzailles	08840857
1	Plaine de Saint Jean de Sauves	08840858
1	Plaine de Mirebeau	08840859
2	Plaine du Mirebalais et du Neuvilleois	08840000

ZICO n° PC16 : Plaines de Mirebeau et de Neuville du Poitou (9 699 ha)

ZICO n° PC19 : Plaine de Saint Jean de Sauves (6 415 ha)

ZICO n° PC11 : Plaine de Saint Jouin de Marnes et d'Assais les Jumeaux (11 862 ha)

## 2) Description de l'intérêt du site au sens de la directive Oiseaux :

### - Description d'ensemble :

Les plaines de Mirebeau et de Neuville-du-Poitou constituent de vastes espaces ouverts au relief peu prononcé, aux sols de nature calcaire et au climat caractérisé par un fort ensoleillement et une pluviosité assez faible. Les grandes cultures (céréales, maïs, tournesol, colza, légumineuses) dominent largement et sont associées à quelques cultures maraîchères (melon, pomme de terre), à des petites vignes (vignoble du Haut-Poitou) et à quelques prairies très localisées où subsiste un peu d'élevage. Les caractéristiques climatiques et géologiques de ces territoires attirent diverses espèces d'oiseaux d'affinités méditerranéennes, vivant originellement dans les steppes arides. Elles se sont adaptées aux milieux culturels créés par l'homme et leur survie dépend aujourd'hui de l'agriculture.

*NB : ci-après, les espèces d'intérêt communautaire (annexe I directive Oiseaux) sont notées en caractères gras.*

### - Milieux abritant les espèces d'intérêt communautaire :

Grandes cultures, prairies : Les champs de colza et surtout de céréales accueillent chaque année les nichées du **Busard cendré** et du **Busard Saint-Martin**. L'**Œdicnème criard** pond ses œufs sur le sol nu de certaines cultures de printemps comme le tournesol tandis que l'**Outarde canepetière** niche dans les jachères et les champs de luzerne. En hiver, le **Pluvier doré** accompagne les bandes de Vanneaux huppés qui recherchent les vers et les larves dans les labours. Les chaumes peuvent accueillir des bandes de **Grues cendrées** en halte migratoire, à la recherche de restes de récoltes tombés au sol. Divers autres rapaces utilisent les cultures et les prairies comme terrain de chasse au printemps-été (**Bondrée apivore**, **Milan noir**, **Circaète Jean-le-Blanc**, Faucon hobereau) ou en automne-hiver (**Faucon émerillon**).

Vignes, vergers : quelques vignes (vignoble du Haut-Poitou) et vergers sont localement bien représentés, à proximité des habitations le plus souvent. Le **Bruant ortolan**, l'**Alouette calandrelle**, le **Pipit rousseline**, l'**Œdicnème criard**, la Chouette chevêche et le Petit Duc scops trouvent dans ces milieux des conditions très favorables à leur reproduction.

Carrières, pelouses sèches : ces milieux à végétation herbacée rase, plus ou moins envahis par les buissons, attirent le **Pipit rousseline**, l'**Œdicnème criard**, l'**Alouette calandrelle**, le Traquet motteux et le Petit Gravelot.

Bords marécageux de la Dive : ils sont régulièrement fréquentés par le **Busard des roseaux** et le **Martin-pêcheur** qui semblent s'y reproduire.

## - Enjeux ornithologiques :

17 espèces d'intérêt communautaire ont été observées sur le site à différentes périodes de leur cycle biologique. Les espèces nicheuses les plus remarquables sont les suivantes :

**Outarde canepetière** : une enquête détaillée réalisée au printemps 2000 a permis de recenser 100 mâles chanteurs sur la zone, soit 75 % de la population départementale (130 mâles) et 8 % de la population nationale (1200 mâles). Observation d'un rassemblement post-nuptial en octobre 2000 (41 individus).

**Edicnème criard** : population estimée à 70-120 couples nicheurs, par extrapolation d'une densité de 0,3 couples par km<sup>2</sup> obtenue sur un secteur témoin. Densité confirmée par l'enquête nationale effectuée de 1990 à 1993 (Malvaud, 1996 ; page 18). Présence d'au moins deux rassemblements en octobre 2000 (70 et 80 individus).

**Busard cendré** : population n'ayant pas fait l'objet d'un recensement exhaustif, estimée à 30-60 couples nicheurs. Population d'importance nationale. Forte densité dans le sud de la zone principale.

**Busard Saint-Martin** : population n'ayant pas fait l'objet d'un recensement exhaustif, estimée à 30-60 couples nicheurs. Population d'importance nationale. Forte densité dans le sud de la zone principale.

**Busard des roseaux** : nicheur probable dont la nidification n'a pas été prouvée mais est fortement suspectée compte tenu de la présence d'habitats favorables à l'espèce et de l'observation régulière d'individus en période de reproduction dans le secteur de La Grimaudière. La population peut-être raisonnablement estimée entre 1 et 2 couples nicheurs.

**Bruant ortolan** : 68 mâles chanteurs recensés en 2000, arrondi à 60-70 couples. Le plus important noyau de population dans toute la moitié nord de la France (Lepinoux et al., 1995). Espèce subissant un net déclin au niveau européen.

**Pipit rousseline** : 4 couples recensés en 2000 (2 couples carrière des Demi-Dîmes, 2 couples carrière du Puits des Chasses, commune de Craon), extrapolé à 4-10 couples pour l'ensemble de la zone.

**Alouette calandrelle** : 2 à 5 couples se reproduisent depuis 1991 aux environs de Neuville-du-Poitou (zone en aire disjointe). Espèce d'affinités méditerranéennes, en limite nord de son aire de répartition (Guignard, 1995).

**Martin-pêcheur** : nicheur probable dont la nidification n'a pas été prouvée mais est fortement suspectée compte tenu de la présence d'habitats favorables à l'espèce et de l'observation régulière d'individus en période de reproduction le long de la Dive. La population peut-être raisonnablement estimée entre 1 et 3 couples nicheurs.

**Milan noir** : nicheur possible dont la nidification n'a pas été prouvée mais est possible compte tenu de la présence d'habitats pouvant convenir à l'espèce et de l'observation régulière d'individus en période de reproduction. La population peut-être raisonnablement estimée entre 1 et 5 couples nicheurs.

**Circaète Jean-le-Blanc** : les quelques couples nichant dans les massifs forestiers alentours utilisent le site comme terrain de chasse.

**Bondrée apivore** : les couples se reproduisant dans les massifs forestiers alentours utilisent régulièrement la zone pour s'alimenter.

**Traquet motteux** : 10 couples nicheurs au printemps 2000 (5 couples carrière des Demi-Dîmes, 5

couples carrière du Puits des Chasses, commune de Craon).

Petit Duc scops : hibou de petite taille d'affinités méditerranéennes dont 1 à 3 couples se reproduisent à proximité de Neuville-du-Poitou.

Pluvier doré : hivernage sur la zone de 100 à 2300 individus. Premier site départemental.

Vanneau huppé : hivernage sur la zone de 500 à 9000 individus. Premier site départemental.

### - Justification des limites du site :

Le nouveau périmètre proposé comprend une zone principale (plaine de Mirebeau) et une zone en aire disjointe (plaine de Neuville-du-Poitou). Il effectue la fusion entre les anciennes ZICO PC 11b (partie Vienne), PC 16 et PC 19 (cf. carte 1). Cet ancien zonage avait été établi en 1990 en se basant sur la répartition géographique de l'**Outarde canepetière**, espèce très menacée dont la préservation constitue un enjeu majeur aux niveaux régional, national et européen. Les résultats récents de l'« enquête Outarde » menée au printemps 2000 montrent que cette répartition a évolué durant les dix dernières années et se concentre aujourd'hui dans un secteur allant de Saint-Clair à Ayron, avec un noyau de population isolé aux alentours d'Avanton. Le nouveau périmètre se base donc sur la répartition actuelle de cette espèce à forte valeur patrimoniale, ainsi que sur celle du **Bruant ortolan**, autre espèce menacée inféodée aux vignes. Les vignes se trouvant entre Verrue et Champigny-le-Sec (tracé est de la zone principale), ainsi qu'au sud de Neuville-du-Poitou (zone en aire disjointe) permettent la reproduction de plusieurs couples de Bruants, ce qui justifie leur inclusion dans le périmètre.

#### 1. zones ajoutées par rapport aux ZICO : (les numéros renvoient à la carte 1 de situation)

1. Plaine de Mirebeau : zone de plaine cultivée abritant une forte densité d'**Outarde canepetière**, d'**Œdicnème criard**, de **Bruant ortolan**, de **Busard cendré** et de **Busard Saint-Martin**.

2. Des Hautes Chauleries à Mirebeau : zone de plaine cultivée et boisée abritant 7 couples de Bruant ortolan grâce à la présence de quelques vignes. Milieu favorable à l'**Œdicnème criard**, au **Busard cendré** et au **Busard Saint-Martin**. Zone d'alimentation fréquentée par les rapaces nichant en périphérie (**Bondrée apivore**, **Milan noir**, Autour des palombes, Epervier d'Europe).

3. Du Cloître à Chincé : Plaine et bord de rivière. Ajustement du tracé à une limite facilement identifiable sur le terrain (routes, chemins).

4. Du Pontreau à Terre-Faux : vallée de l'Auxance marquant la limite naturelle sud de la plaine. Ajustement du tracé à une limite facilement identifiable sur le terrain (routes, chemins).

#### 2. Zones exclues par rapport aux ZICO :

5. Puy-Lonchard et alentours : zone de plaine en cultures très intensives. Milieux peu favorables pour les espèces d'intérêt communautaire.

6. Frozes et alentours : zone de plaine en cultures très intensives. Milieux peu favorables pour les espèces d'intérêt communautaire.

7. Martaizé et alentours : zone de plaine abritant une faible densité d'espèces d'intérêt communautaire (2 mâles d'Outarde canepetière en 2000).

### 3) Programmes récents ou en cours favorisant la prise en compte de la biodiversité :

1997-2002 Programme Européen « Life Outarde ».

26/07/2000 Validation d'un contrat-type CTE « Outarde canepetière et faune associée » par la CDOA de la Vienne.

25/11/2003 Validation d'un contrat-type CAD « Préservation de l'Outarde canepetière et de la faune associée » par la CDOA de la Vienne.

#### **4) Mesures de protection réglementaires actuelles :**

04/06/1934 : Site inscrit « Sources de la Dive Mirebalaise » (1,51 ha). Code SI 93.

Désignation en ZPS par arrêté du 26 août 2003 publié au J.O. du 25 septembre 2003

#### **5) Mesures de gestion :**

Celles-ci sont à définir, en partenariat avec les organismes concernés au niveau local, dans le cadre d'un Document d'objectifs (DOCOB), qui est en cours (opérateur : LPO Vienne).

#### **6) Bibliographie :**

**Guignard, P. 1995.** L'Alouette calandrelle nicheuse dans la Vienne. Synthèse de quatre années de recensement (1991-1994). *L'Outarde*, 39 : 37-44.

**Heath, M.F. and M.I. Evans. 2000.** *Important Bird Areas in Europe : Priority Sites for Conservation*. 2 vols. Cambridge, UK : BirdLife International (BirdLife Conservation Series N° 8).

**Lépinoux, J., E. Hamelin et P. Guignard. 1995.** Le Bruant ortolan dans la Vienne en 1992. *L'Outarde*, 39 : 45-54.

**Malvaud, F. 1996.** L'Édicnème criard en France. Résultats d'une enquête nationale (1980-1993). Importance et distribution des populations, biologie, exigences écologiques et conservation de l'espèce. Edité par le Groupe Ornithologique Normand. 140 pages.

**Rigaud, T. 1997.** Recensement de l'Outarde canepetière dans la Vienne (1995-96). *L'Outarde*, 40 : 56-60.

**Rigaud, T. et J. Lépinoux. 1995.** Abondance de l'Outarde canepetière dans les plaines du nord de la Vienne en 1992. *L'Outarde*, 39 : 55-62.

**Rigaud, T. et M. Granger (coord.). 1999.** *Livre Rouge des oiseaux nicheurs du Poitou-Charentes*. LPO Vienne / Poitou-Charentes Nature. Poitiers, France. 236 p.

**Rigaud, T. et N. Moron. 1997.** Recensement des limicoles nicheurs dans la Vienne (1995-96). *L'Outarde*, 40 : 61-65.

**Rocamora, G. 1994.** *Les Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux en France*. LPO / Ministère de l'Environnement. 340 p.

**Rocamora, G. et D. Yeatman-Berthelot. 1999.** *Oiseaux menacés et à surveiller en France. Listes rouges et recherche de priorités. Populations. Tendances. Menaces. Conservation*. Société d'Etudes Ornithologiques de France / Ligue pour la Protection des Oiseaux. Paris. 560 p.

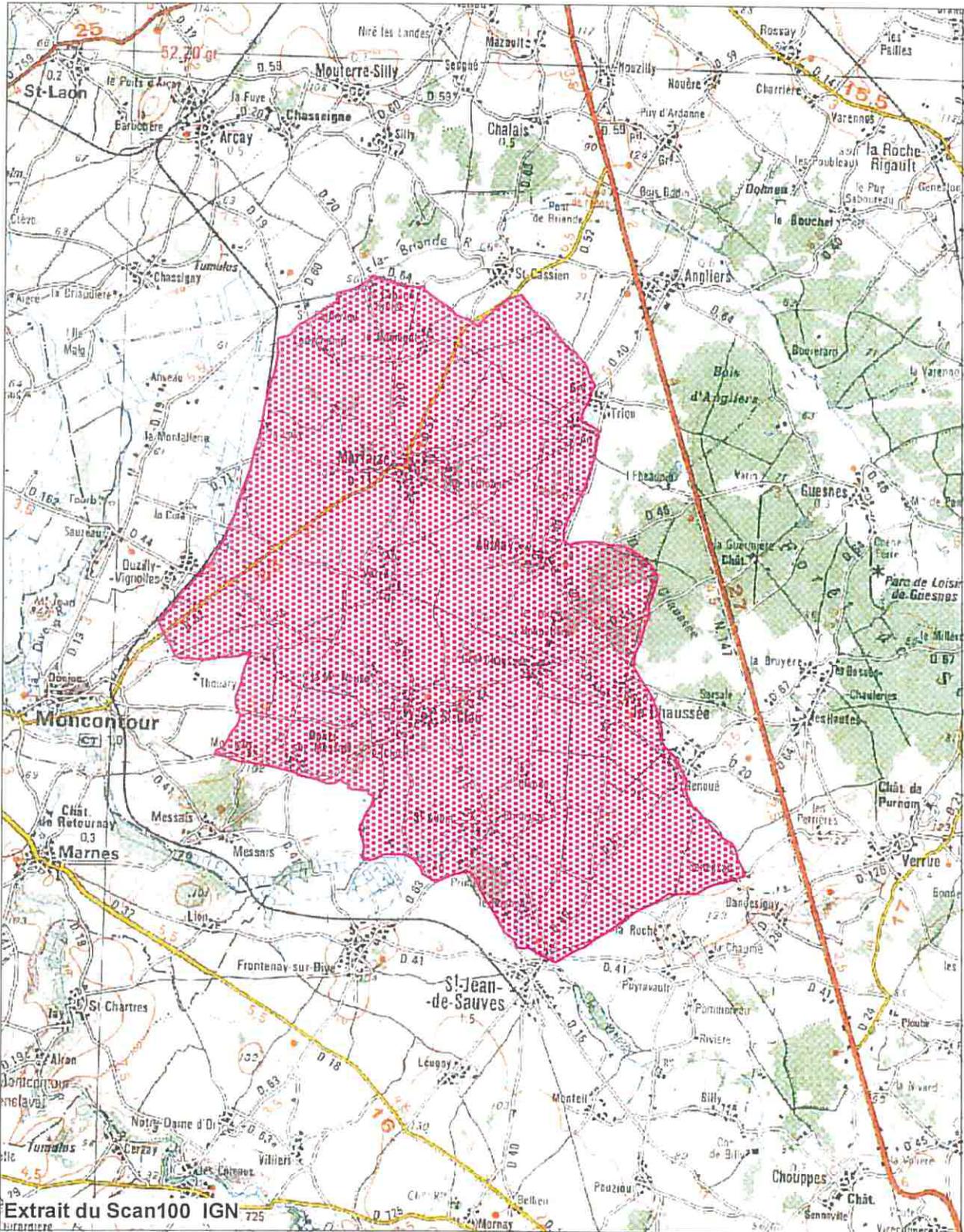
**Tucker, G. M. and M. F. Heath. 1994.** *Birds in Europe : their conservation status*. Cambridge, U.K.: BirdLife International (BirdLife Conservation Series no.3). 600 p.

**Tableau 1 - Espèces d'intérêt communautaire (annexe 1 de la directive Oiseaux) présentes sur la zone (période 1995-2000)**

critère ZICO (un ü indique une espèce dont l'abondance sur le site justifie à elle seule la désignation d'une ZPS : une part significative de la population européenne est présente sur le site)	
espèce d'intérêt majeur pour le site	
reg	espèce régulière (observée tous les ans)
irr	espèce irrégulière (non observée tous les ans)
Nprob	nicheur probable
Npos	nicheur possible
Alim	site utilisé comme zone d'alimentation
Source	1 = enquête (bonne précision) ; 2 = annales (précision moyenne) ; 3 = extrapolation (faible précision)
I	espèce En danger, Vulnérable ou Rare (liste rouge)
£	espèce en Déclin, Localisée ou mal connue (liste orange)
i	espèce A Surveiller ou Stable (non menacée)
Les chiffres représentent un nombre de couples pour les nicheurs, un nombre d'individus pour les hivernants, migrateurs et erratiques.	
Un effectif minimal égal à zéro indique une espèce irrégulière sur le site.	

Nom français	Nom scientifique	Critère ZICO	Nicheurs	Hivernants	Migrateurs et Erratiques	Date validité	Source	Livre Rouge			
								Protégée en France	Poitou-Charentes (1)	France (2)	Europe (2)
Bondrée apivore	<i>Pernis apivorus</i>		alim		reg	2000	2	Oui	●	○	○
Milan noir	<i>Milvus migrans</i>		Npos		reg	2000	2	Oui	○	○	●
Milan royal	<i>Milvus milvus</i>				reg	2000	2	Oui		○	○
Circaète Jean-le-Blanc	<i>Circaetus gallicus</i>		alim			2000	2	Oui	●	●	●
Busard des roseaux	<i>Circus aeruginosus</i>			Nprob	reg	2000	2	Oui	●	○	○
Busard Saint-Martin	<i>Circus cyaneus</i>	ü	30-60	reg		2000	3	Oui	○	○	●
Busard cendré	<i>Circus pygargus</i>	ü	30-60		reg	2000	3	Oui	●	○	○
Grue cendrée	<i>Grus grus</i>				reg	2000	2	Oui		●	●
Œdicnème criard	<i>Burhinus oedicanus</i>	ü	70-120		reg	2000	3	Oui	○	●	●
Pluvier doré	<i>Pluvialis apricaria</i>			100-2300	reg	2000	1	Non		○	○
Martin-pêcheur	<i>Alcedo atthis</i>		Nprob	reg		2000	2	Oui	○	○	●

## Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux



**NOM DU SITE : PLAIN DE SAINT  
JEAN DE SAUVES**

**Superficie indicative :  6 415 ha**

1/100 000

**Tableau 1 - Espèces d'intérêt communautaire (annexe 1 de la directive Oiseaux) présentes sur la zone (période 1995-2000)**

critère ZICO (un ü indique une espèce dont l'abondance sur le site justifie à elle seule la désignation d'une ZPS : une part significative de la population européenne est présente sur le site)

espèce d'intérêt majeur pour le site

reg espèce régulière (observée tous les ans)

irr espèce irrégulière (non observée tous les ans)

Nprob nicheur probable

Npos nicheur possible

Alim site utilisé comme zone d'alimentation

Source 1 = enquête (bonne précision) ; 2 = annales (précision moyenne) ; 3 = extrapolation (faible précision)

l espèce En danger, Vulnérable ou Rare (liste rouge)

£ espèce en Déclin, Localisée ou mal connue (liste orange)

j espèce A Surveiller ou Stable (non menacée)

Les chiffres représentent un nombre de couples pour les nicheurs, un nombre d'individus pour les hivernants, migrateurs et erratiques.

Un effectif minimal égal à zéro indique une espèce irrégulière sur le site.

Nom français	Nom scientifique	Critère ZICO	Nicheurs	Hiver nants	Migrateurs et Erratiques	Date validité	Source	Livre Rouge			
								France	Poitou-Charentes (1)	France (2)	Europe (2)
Bondrée apivore	<i>Pernis apivorus</i>		alim		reg	2000	2	Oui	●	○	○
Milan noir	<i>Milvus migrans</i>		Npos		reg	2000	2	Oui	○	○	●
Milan royal	<i>Milvus milvus</i>				reg	2000	2	Oui		○	○
Circaète Jean-le-Blanc	<i>Circaetus gallicus</i>		alim			2000	2	Oui	●	●	●
Busard des roseaux	<i>Circus aeruginosus</i>		Nprob		reg	2000	2	Oui	●	○	○
Busard Saint-Martin	<i>Circus cyaneus</i>	ü	30-60	reg		2000	3	Oui	○	○	●
Busard cendré	<i>Circus pygargus</i>	ü	30-60		reg	2000	3	Oui	●	○	○
Grue cendrée	<i>Grus grus</i>				reg	2000	2	Oui		●	●
Œdicnème criard	<i>Burhinus oedïcnemus</i>	ü	70-120		reg	2000	3	Oui	○	●	●
Pluvier doré	<i>Pluvialis apricaria</i>			100-2300	reg	2000	1	Non		○	○
Martin-pêcheur	<i>Alcedo atthis</i>		Nprob	reg		2000	2	Oui	○	○	●

Faucon émerillon	<i>Falco columbarius</i>		0-1	reg	2000	2	Oui		●	○
Pipit rousseline	<i>Anthus campestris</i>		4-10	reg	2000	1-3	Oui	●	○	●
Outarde canepetière	<i>Tetrax tetrax</i>	ü	100	reg	2000	1	Oui	●	●	●
Alouette calandrelle	<i>Calandrella brachydactyla</i>	ü	2-5		2000	1-3	Oui	●	○	●
Bruant ortolan	<i>Emberiza hortulana</i>	ü	60-70	reg	2000	1	Oui	●	○	●
Hibou des marais	<i>Asio flammeus</i>			irr	irr	2000	2	Oui	●	●

(1) Statut Nicheur, d'après Rigaud et Granger, 1999.

(2) Statut Nicheur ou Hivernant selon présence dans la ZICO, d'après Rocamora et Yeatman-Berthelot, 1999.

**Tableau 2 – Autres espèces remarquables présentes sur la zone (période 1995-2000)**

reg	espèce régulière (observée tous les ans)
irr	espèce irrégulière (non observée tous les ans)
Nprob	nicheur probable
Npos	nicheur possible
Alim	site utilisé comme zone d'alimentation
Source	1 = enquête (bonne précision) ; 2 = annales (précision moyenne) ; 3 = extrapolation (faible précision)
I	espèce En danger, Vulnérable ou Rare (liste rouge)
£	espèce en Déclin, Localisée ou mal connue (liste orange)
j	espèce A Surveiller ou Stable (non menacée)
Les chiffres représentent un nombre de couples pour les nicheurs, un nombre d'individus pour les hivernants, migrateurs et erratiques.	
Un effectif minimal égal à zéro indique une espèce irrégulière sur le site.	

Nom français	Nom scientifique	Nicheurs	Hivernants	Migrateurs et Erratiques	Date validité	Source	Protégée France	Livre Rouge Poitou-Charentes (1)	Livre Rouge France (2)	Livre Rouge Europe (2)
Héron cendré	<i>Ardea cinerea</i>	alim	reg		2000	2	Oui	○	○	○
Autour des palombes	<i>Accipiter gentilis</i>	Npos	reg		2000	2	Oui	●	○	○
Epervier d'Europe	<i>Accipiter nisus</i>	reg	reg		2000	2	Oui	○	○	○
Buse variable	<i>Buteo buteo</i>	reg	reg	reg	2000	2	Oui	○	○	○
Faucon hobereau	<i>Falco subbuteo</i>	reg		reg	2000	2	Oui	●	○	○
Petit Gravelot	<i>Charadrius dubius</i>	1		irr	2000	2	Oui	●	○	○
Vanneau huppé	<i>Vanellus vanellus</i>		500-9000	reg	2000	1	Non	○	●	○
Courlis cendré	<i>Numenius arquata</i>			irr	2000	2	Non	●	○	●
Chevalier aboyeur	<i>Tringa nebularia</i>			irr	2000	2	Non		○	○
Tourterelle des bois	<i>Streptopelia turtur</i>	reg		reg	2000	2	Non	●	●	●
Petit Duc scops	<i>Otus scops</i>	1-3			2000	3	Oui	●	○	●
Chouette chevêche	<i>Athene noctua</i>	reg	reg		2000	2	Oui	●	●	●
Hibou moyen-duc	<i>Asio otus</i>	reg	reg		2000	2	Oui		○	○
Huppe fasciée	<i>Upupa epops</i>	reg		reg	2000	2	Oui	●	●	○
Pic vert	<i>Picus viridis</i>	reg	reg		2000	2	Oui	○	○	●
Cochevis huppé	<i>Galerida cristata</i>	reg	reg		2000	2	Oui	○	●	●
Alouette des champs	<i>Alauda arvensis</i>	reg	reg	reg	2000	2	Non	●	●	●
Pipit farlouse	<i>Anthus pratensis</i>		reg	reg	2000	2	Oui	●	○	○
Bergeronnette printanière	<i>Motacilla flava</i>	Npos		reg	2000	2	Oui		○	○

Rougequeue à front blanc	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	reg	reg	2000	2	Oui	●	●	●
Tarier des prés	<i>Saxicola rubetra</i>		reg	2000	2	Oui	●	●	○
Traquet motteux	<i>Cenanthe cenanthe</i>	10	reg	2000	1	Oui	●	●	○
Pie-grièche à tête rousse	<i>Lanius minor</i>	Npos		2000	2	Oui	●	●	●

(1) Statut Nicheur, d'après Rigaud et Granger, 1999.

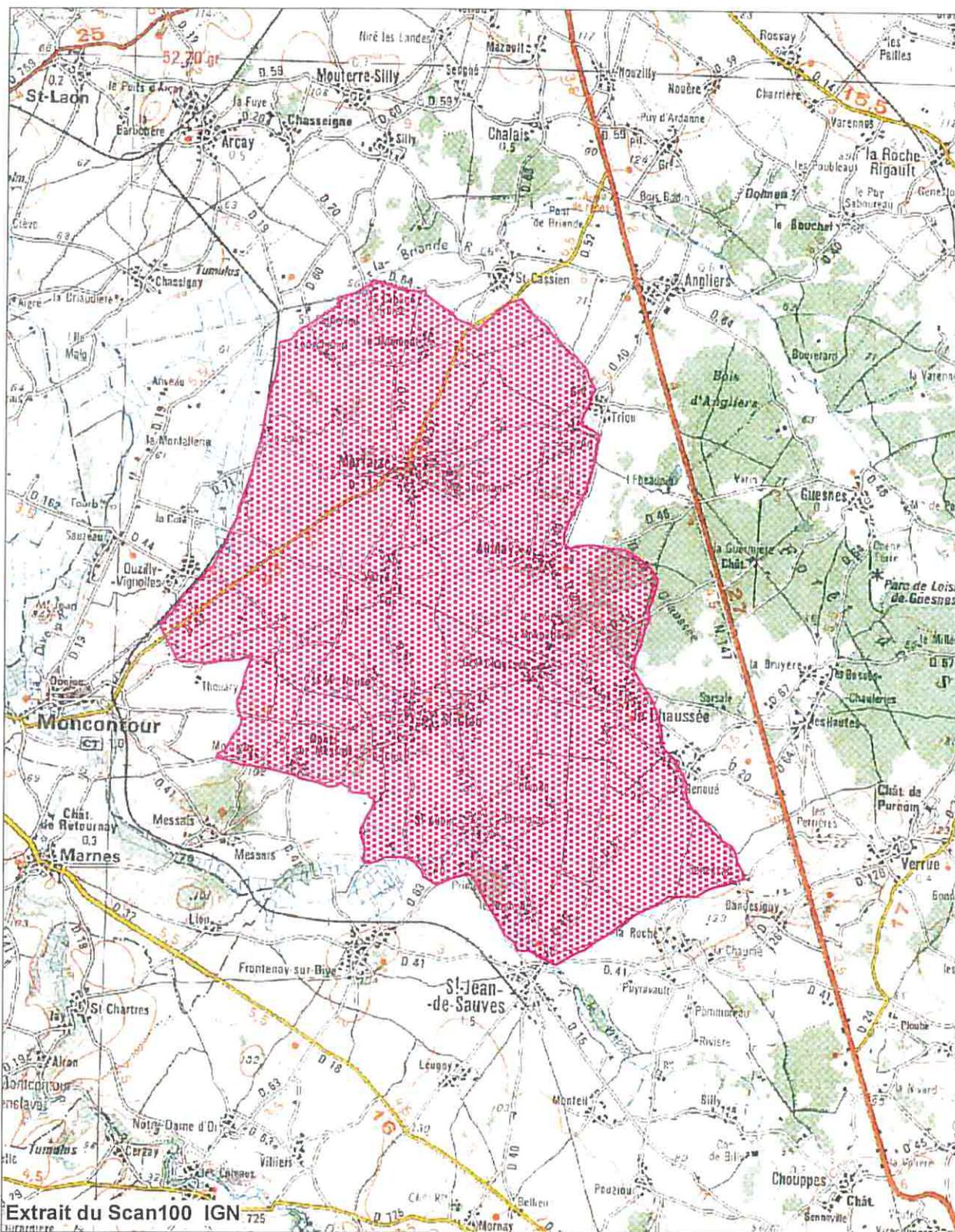
(2) Statut Nicheur ou Hivernant selon présence dans la ZICO, d'après Rocamora et Yeatman-Berthelot, 1999.

## Cartographie



Arrêté du 26 aout 2003

## Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux



1/100 000

NOM DU SITE : PLAINE DE SAINT  
JEAN DE SAUVES

Superficie indicative :  6 415 ha

# PLAN LOCAL D'URBANISME

SOUS-PREFECTURE  
- 6 OCT. 2009  
CHATELLERAULT

---

## NOTE EXPLICATIVE

---

---

## REVISION SIMPLIFIEE N°2

PRESCRITE par délibération du conseil municipal le 10 juillet 2008

APPROUVEE par délibération du conseil municipal le 09 Septembre 2008

# PLAN LOCAL D'URBANISME

SOUS-PREFECTURE  
- 6 OCT. 2009  
CHATELLERAULT

---

## NOTE EXPLICATIVE

---

---

## REVISION SIMPLIFIEE N°2

PRESCRITE par délibération du conseil municipal le 10 juillet 2008  
APPROUVEE par délibération du conseil municipal le 09 Septembre 2009

**SOMMAIRE**

AVANT PROPOS	3
LE CADRE REGLEMENTAIRE DE LA PROCEDURE ENGAGEE	3
METHODOLOGIE	3
1 - OBJET ET MOTIVATIONS DE LA REVISION:	6
2 - HISTORIQUE ET BILAN DE LA PLANIFICATION URBAINE	6
2- 1 RAPPEL DES DIFFERENTES ZONES DU P.L.U. :	6
3 - LE TERRITOIRE COMMUNAL : SITUATION ET EVOLUTION :	10
3 - 1 LE CADRE COMMUNAL, SITUATION GEOGRAPHIQUE ET COMMUNAUTAIRE	10
3 - 2 DEMOGRAPHIE ET CONSTRUCTION : L'EVOLUTION RECENTE	10
3- 3 BILAN :	11
4 - ANALYSE DU SECTEUR CONCERNE PAR LA PROCEDURE DE REVISION:	11
4 - 1 SITUATION DES LA ZONES CONCERNEES PAR LE PROJET DE REVISION :	11
4 - 3 LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :	16
4 - 4 RESEAUX ET VOIERIE :	16
4 - 5 MODIFICATIONS PROJETEES :	17
4 - 6 MESURES D'ACCOMPAGNEMENT ENGAGEES ET ENVISAGEES:	18
5 SYNTHESE :INTERET GENERAL DE LA PROCEDURE DE REVISION SIMPLIFIEE	18
6 - INCIDENCE DE LA REVISION:	19
6 -1 INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT LES PAYSAGES, : LES DEPLACEMENTS, R LES RISQUES ET LES NUISANCES :	19
6 -2 INCIDENCE SUR LES RESSOURCES ECOLOGIQUES :	19
6 - 5 INCIDENCE QUANTITATIVE :	19

## AVANT PROPOS

Cette modification a été décidée par délibération du Conseil Municipal sur l'intention de faire une révision simplifiée du PLU, en date du 10 juillet 2008

*Dans le cadre de la concertation préalable, trois procédures de révisions simplifiées sont présentées dans cette notice compte tenu des points communs de ces procédures. Les dossiers pourront être dissociés pour l'enquête publique.*

### LE CADRE REGLEMENTAIRE DE LA PROCEDURE ENGAGEE

...Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité ou lorsque la révision a pour objet la rectification d'une erreur matérielle, elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9. Le dossier de l'enquête publique est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général...

*Article L123-13 du code de l'urbanisme.*

### METHODOLOGIE

Ainsi ce dossier a - t-il pour objectif de :

- préciser l'intérêt général de l'opération motivant la révision simplifiée : cette réflexion préalable repose sur l'analyse des différents projets portés à la connaissance de la commune ayant fait l'objet d'échanges avec les porteurs de projets, services et membres du conseil municipal. L'analyse de ces projets a été réalisée au regard du cadre réglementaire et de la situation de l'espace
- apprécier les incidences de la nouvelle transcription réglementaire révisée sur l'environnement, les sites et les paysages : cette réponse aux obligations réglementaires impose, en préalable, un rappel de l'état initial de l'environnement et plus globalement de l'occupation et utilisation du sol pour apprécier l'impact du projet et définir une nouvelle transcription réglementaire cohérente par rapport aux objectifs d'intérêt général et de protection des ressources naturelles et agricoles.

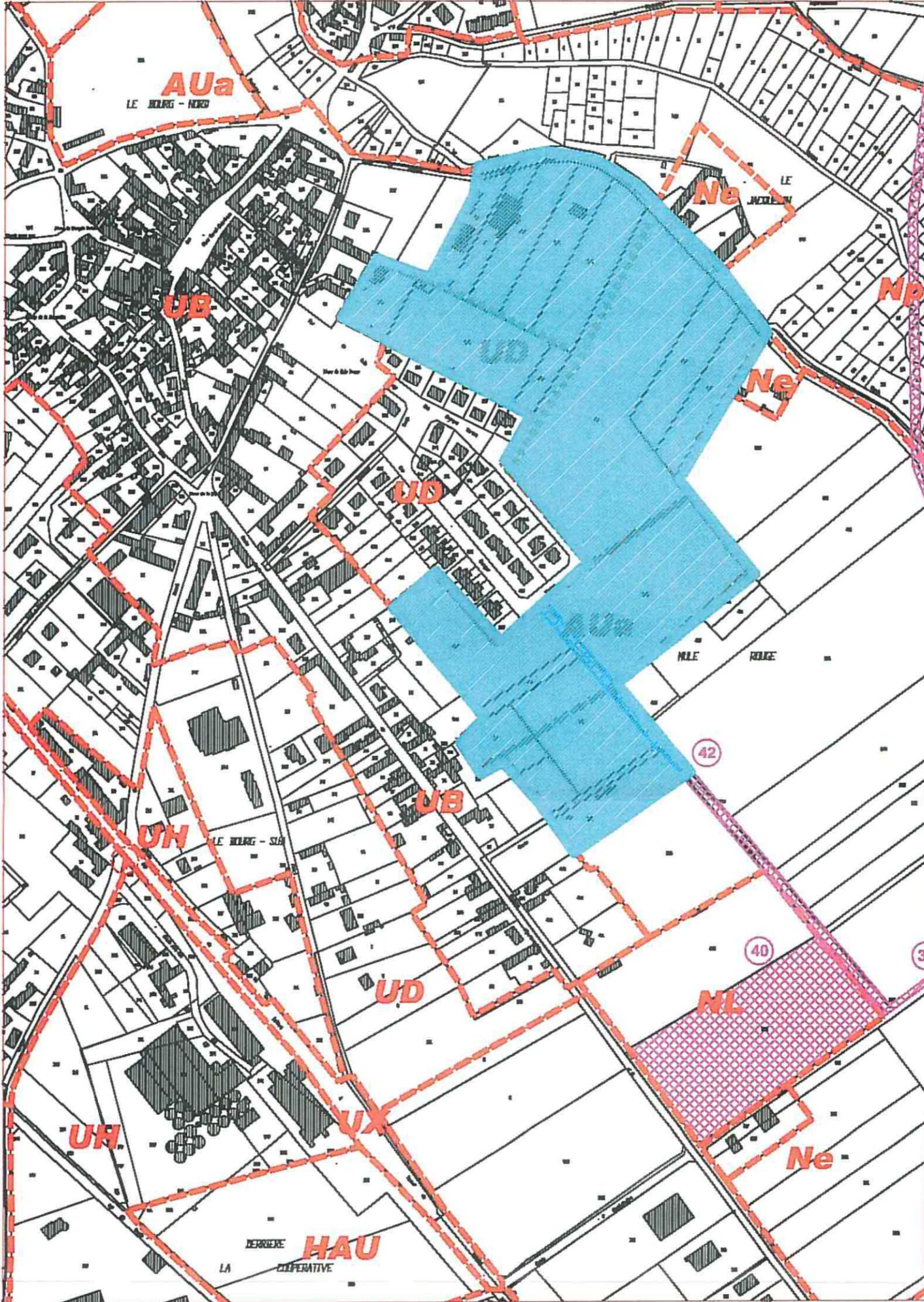
La définition de ce projet a reposé sur :

- des échanges avec les élus, une concertation avec la population suivant les principes définis par délibération du conseil municipal prescrivant la révision ( Voir pièce n°1 ) ;
- l'analyse du site sur le terrain et au travers des documents disponibles : dossiers d'autorisation, échanges divers concernant les projets présentés à la commune ;

## RESSOURCES DOCUMENTAIRES

Données commune  
Document en vigueur  
IGN- BRGM

SITUATION DU PROJET DE REVISION SIMPLIFIEE



## 1 - OBJET ET MOTIVATIONS DE LA REVISION:

L'élaboration du plan local d'urbanisme, en vigueur sur le territoire communal, a été approuvée le 3 décembre 2004.

Par délibération en date du 10 juillet 2008, le conseil municipal a décidé d'engager des procédures de révisions simplifiées

L'objectif poursuivi est d'assurer la gestion de l'espace urbain en s'appuyant sur un projet global qui intègre un schéma fonctionnel et esthétique de l'ensemble du pôle urbain. Cette démarche impose une analyse du bourg et de ses composantes esthétiques et fonctionnelles afin de pouvoir définir les conditions d'aménagement.

### Révision simplifiée n°2

Cet espace intègre une zone définie en UD dans le document en vigueur avec une extension sur la zone A périphérique. Il s'agit d'espaces périphériques de l'EHPAD qui vient d'être construite. La réalisation de cette construction s'est accompagnée de la création d'une voie qui permet de desservir une partie de l'espace.

## 2 - HISTORIQUE ET BILAN DE LA PLANIFICATION URBAINE

### 2- 1 RAPPEL DES DIFFERENTES ZONES DU P.L.U. :

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et en zones naturelles :

#### 1 ° Les zones urbaines :

La zone UB est une zone urbaine correspondant au centre traditionnel des deux bourgs.

La zone U.D. est une zone urbaine comprenant l'extension de l'urbanisation sous forme de tissu urbain plus lâche, en ordre discontinu et avec des implantations très disparates. La zone U.H est une zone où doivent trouver place les activités (artisanat, industries, commerces, bureaux, services, ...) qui, compte tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation La zone U.X. est une zone où doivent trouver place les occupations et utilisations du sol liées à l'activité ferroviaire et à Réseau Ferré de France.

#### 2 ° Les zones à urbaniser :

L'objectif est d'y réaliser des opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra s'effectuer qu'après la réalisation, par l'aménageur, des équipements d'infrastructures internes (voiries de desserte, réseaux divers,...) donnant aux terrains un niveau d'équipement identique à celui de la zone U

La zone A.U se décompose donc en deux zones :

- \* la zone A.U a, ouverte à l'urbanisation, et destinée à recevoir une urbanisation dont les principes d'aménagement sont fixés au Plan d'Aménagement et de Développement Durable,
- \* la zone A.U b fermée à l'urbanisation, et susceptible d'être ouverte à l'urbanisation par la mise en œuvre préalable de procédures particulières (modification ou révision du PLU),

3 ° Les zones agricoles :

La zone A comprend les parties de la zone naturelle qu'il convient de protéger contre toute occupation du sol n'ayant pas un rapport direct avec l'agriculture.

La volonté communale de protéger l'activité agricole se traduit par le fait que toute occupation ou utilisation du sol autorisée ne l'est que sous réserve qu'elles soient directement liées au fonctionnement et au développement des activités agricoles.

4 ° Les zones naturelles :

La zone naturelle comprend trois secteurs :

Le secteur Np, de protection stricte, notamment en raison de la qualité des paysages,

Le secteur NL où sont autorisés les aménagements et équipements légers de loisirs et de détente,

Le secteur Ne, où l'habitat et quelques activités sont autorisés sous certaines conditions.

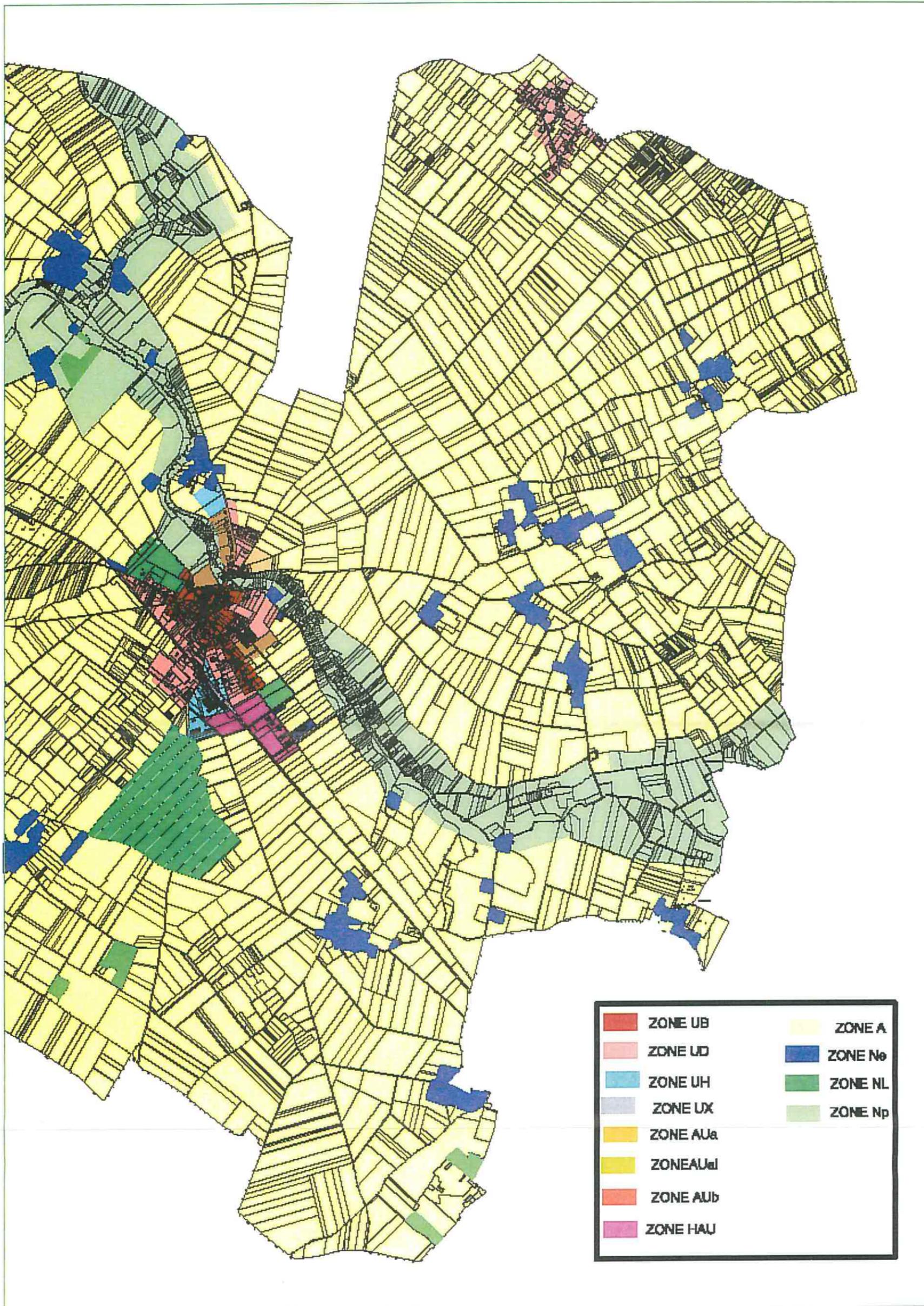
Tableau des superficies :

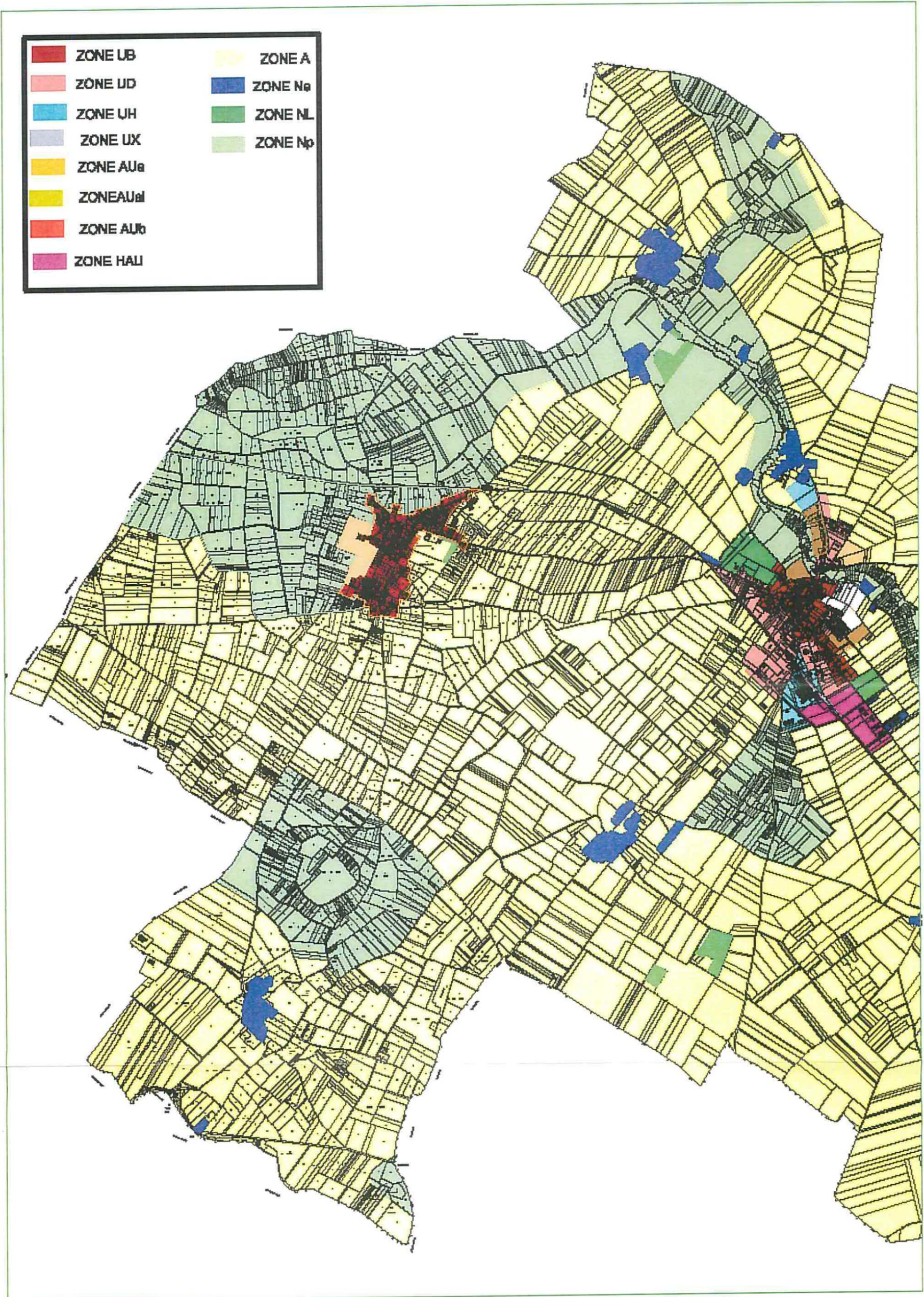
Zone	Superficie après RS 1
UB	57,45
UD	36,65
UH	13,43
UX	6,1
AUb	10,12
AUa	8,62
AUah	14,26
AUal	9,76
<b>A</b>	<b>4403,89</b>
Np	1000,59
Nr	16,66
<b>Ne</b>	<b>77,06</b>
NL	3,41
<b>TOTAL</b>	<b>5658</b>

hectares

Le tableau, précédent, de répartition des superficies, traduit un profil rural à vocation agricole.

La cartographie du document en vigueur, page suivante, permet de visualiser la répartition géographique de ces zones.





### 3 - LE TERRITOIRE COMMUNAL : SITUATION ET EVOLUTION :

#### 3 - 1 LE CADRE COMMUNAL, SITUATION GEOGRAPHIQUE ET COMMUNAUTAIRE

On retrouve sur ce territoire les principales caractéristiques de la plaine de Neuville à Thouars ;

- une activité agricole notable,
- un paysage bâti qui se répartit sur le bourg et un grand nombre de villages de dimensions variables répartis sur tout le territoire communal,
- un inventaire environnemental conséquent avec 4 ZNIEFF et 2 ZPS.

l'enjeu majeur des ZPS est la protection de l'Outarde Canepetière : c' est l'oiseau qui a montré le déclin le plus spectaculaire en France : - 90% depuis ces 30 dernières années

La motivation pour la protection des oiseaux des plaines cultivées est que la régression de ces espèces est liée à la modification des pratiques agricoles amorcées dans les années 60 et amplifiées dans les années 80-90 : réduction de l'élevage, diminution de la diversité des cultures, élimination des éléments fixes du paysage ( haies, arbres, vignes...). La modification de ces espaces est aussi due à l'urbanisation et à la création d'infrastructures routières. ( Plaquette LPO).

Le maintien de ces espèces repose sur le maintien des milieux qui répondent à leurs besoins biologiques : espaces cultivés ouverts aux perspectives lointaines associés à des espaces enherbés avec haies arbres isolés et des bosquets. Il convient globalement de maîtriser l'étalement de l'urbanisation afin de limiter la consommation de l'espace agricole au profit de l'urbanisation en privilégiant les espaces qui ne peuvent faire l'objet de CAD.

Ce contexte environnemental constitue un enjeu important de protection que la démarche engagée doit intégrer. La volonté annoncée de conforter le pôle urbain est déjà une première réponse à ces enjeux dans la mesure où les opérations d'ensemble permettent une meilleure gestion de l'espace et permettent ainsi de limiter la consommation des terres agricoles.

#### 3 - 2 DEMOGRAPHIE ET CONSTRUCTION : L'EVOLUTION RECENTE

Les données du dernier recensement permettent d'apprécier la dynamique du territoire communal d'un point de vue démographique.

<i>évolution % par an</i>	SAINT JEAN DE SAUVES	Canton	Vienne	Neuville de Poitou	Mirebeau
Population totale en nombre d'habitants					
<i>évolution 68 /75</i>	- 0.72	- 1.18	- 0.43	+ 0.93	+ 0.84
Pop totale 1975	1480	5330		3 312	2 270
<i>évolution 75/82</i>	+ 0.06	- 0.54	+ 0.79	+ 1.28	+ 0.67
Pop totale 1982	1486	5132		3 623	2 379
<i>évolution 82/90</i>	- 0.43	- 0.54	+ 0.36	+ 0.73	- 0.43
Pop totale 1990	1436	4914		3 840	2 299
<i>évolution 90/99</i>	- 1.15	- 0.54	+ 0.54	+ 0.61	- 0.22
Pop totale 1999	1294	4681		4058	2254
Pop totale 2006	1307				
<i>évolution 99/06</i>	+0,2				

Voir constructions réalisées depuis la mise en application du PLU, page suivante.

Il semble qu'une évolution de la tendance observée depuis 1968 s'amorce avec une évolution positive.

### Evolution du Parc des logements

	1982		1990		1999		2006	
	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%
• Résidences principales	531		546	77.0	560		569	
• Résidences secondaires			64	9.0	70		90	
• Logements vacants			96	13.5	75		82	
• Logements occasionnels			3	0.5	9			
Parc total			709	100	714		741	
Nombre moyen d'occupants par résidences principales	2.91		2.79		2.31		2,29	

L'évolution du nombre de construction est notable, la commune compte 27 logements de plus qu'en 1999, ce qui représente une augmentation de 3,8%. Malgré ce nombre de construction la croissance démographique est limitée. Ceci s'explique avec un phénomène assez général de la réduction du nombre d'occupants par logement du au vieillissement de la population mais aussi à l'évolution du nombre de foyers monoparentaux.

### 3- 3 BILAN :

D'un point de vue quantitatif il a été précisé précédemment que le PLU offre une capacité d'accueil d'environ 210 logements, ce qui est très légèrement au-delà des besoins estimés à l'objectif 1 du PADD. Un certain nombre d'opérations a été réalisé depuis l'approbation du plan Local d'Urbanisme :

- Une quinzaine de constructions ont été réalisées depuis la mise en application du document en vigueur, une vingtaine sont en prévision ( PC accordés et un lotissement communal de 15 lots (en cours de projet)
- un Etablissement Hébergeant des Personnes Agées Dépendantes de 62 places( EHPAD), le gestionnaire de cette structure est l'association « les foyers de province » à Marseille,

### 4 - ANALYSE DU SECTEUR CONCERNE PAR LA PROCEDURE DE REVISION:

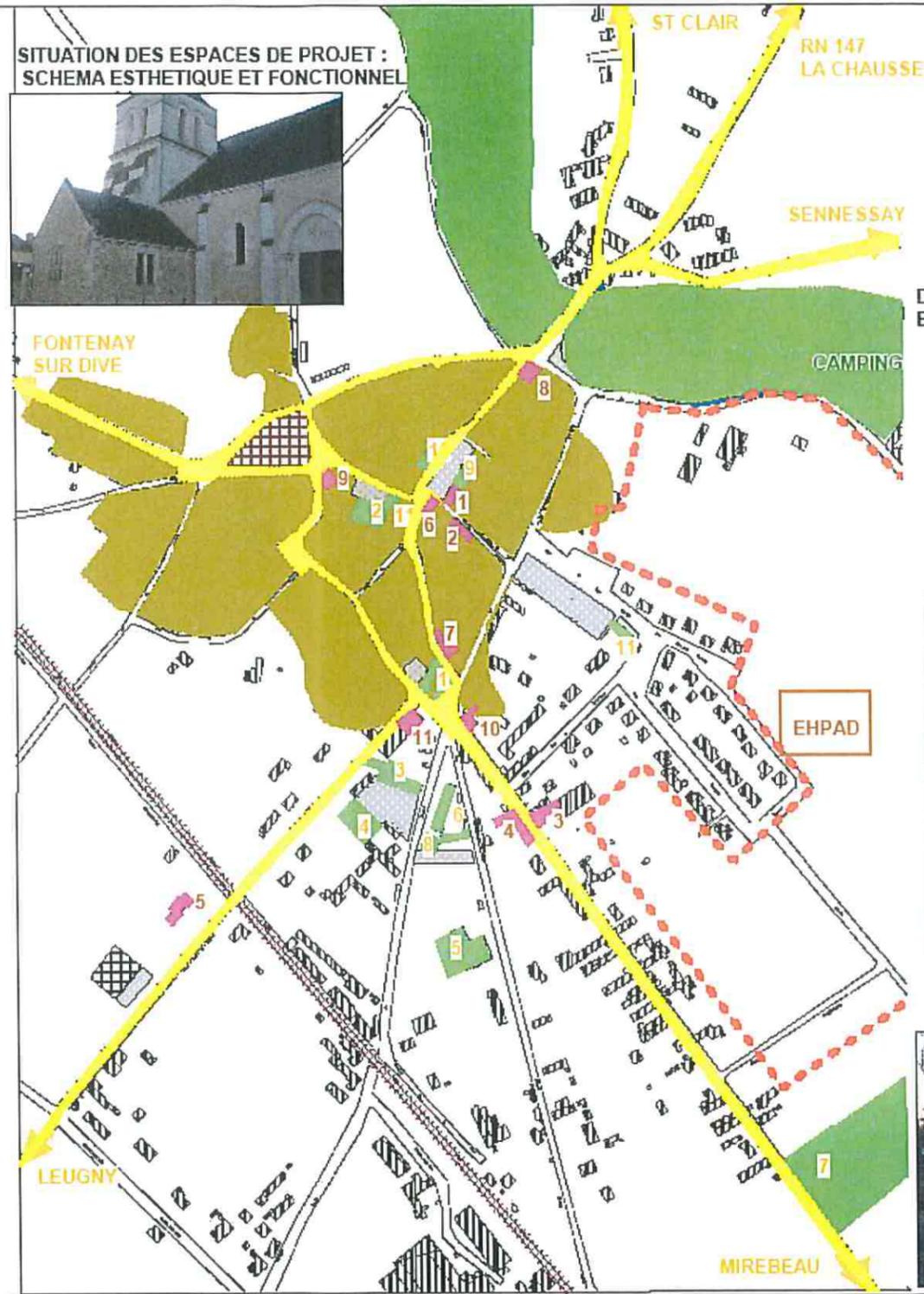
#### .4 - 1 SITUATION DES ZONES CONCERNEES PAR LE PROJET DE REVISION :

Les cartographies suivantes situent les espaces de projet et justifient de l'intérêt de la démarche entreprise. Ces analyses mettent en évidence de la nécessité de définir des conditions d'aménagement :

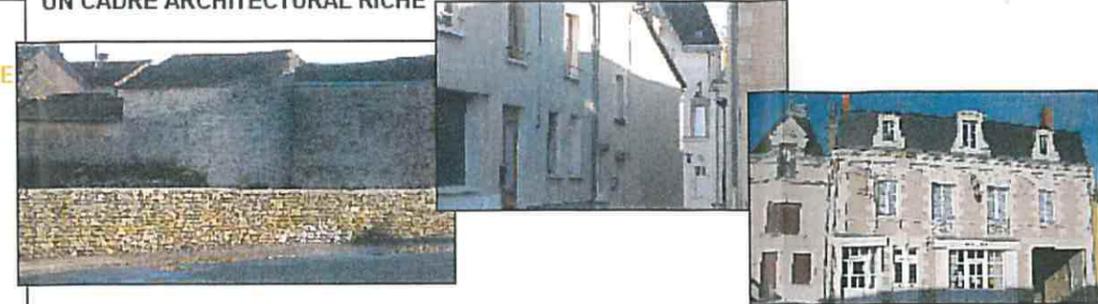
- pour une desserte interne afin de limiter les accès sur la voirie principale,
- pour assurer l'intégration paysagère de ces nouveaux quartiers, dans un contexte de perception lointaine due aux paysages ouverts et au relief de plaine des espaces périphériques,
- pour programmer l'ouverture à l'urbanisation afin de rester en cohérence avec les besoins en terme d'espace et les moyens pour accompagner le développement.

La cartographie page suivante permet d'apprécier le niveau des services sur le bourg. Ces éléments justifient également de la démarche entreprise en terme de complémentarité : une bonne gestion de l'espace, un bon niveau de services et des aménagements de qualité contribuent à renforcer l'attractivité d'un territoire.

LES ENJEUX ESTHETIQUES



UN CADRE ARCHITECTURAL RICHE



DES RUES ETROITES DANS LE CENTRE BOURG ANCIEN ET SOUVENT DES PROBLEMES DE VISIBILITE



UN BON NIVEAU D'EQUIPEMENT

SERVICES PUBLICS	COMMERCES ET AUTRES SERVICES
1 mairie	1 banque
2 église	2 boulangerie
3 école maternelle	3 garage
4 gymnase	4 colporteur
5 collège	5 infirmière
6 école primaire	6 colporteur
7 terrain de sport	7 boulangerie
8 pompiers	8 maison de la presse
9 poste	9 pharmacie
10 maison pour tous	10 bar
11 bibliothèque	11 superette

	Centre ancien
	coupure verte de la vallée du Prepson
	Stationnement
	Cimetière
	Voies intercommunales

localisation du secteur concerné par la révision simplifiée



**ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

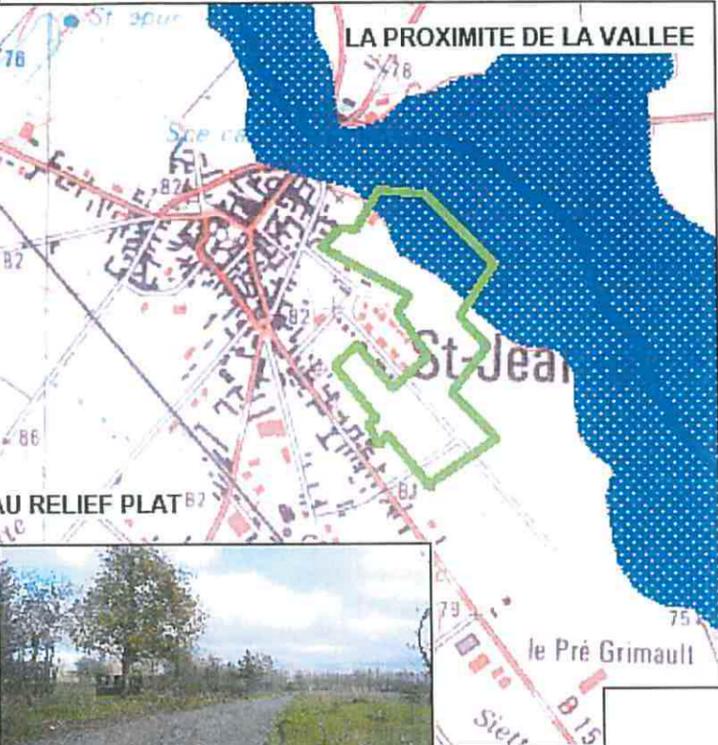
**UN ESPACE OUVERT AU RELIEF PLAT**

**LA PROXIMITE DE LA VALLEE**

**UN ESPACE DIRECTEMENT EN CONTACT AVEC DU BATI ORIGINEL IDENTITAIRE**

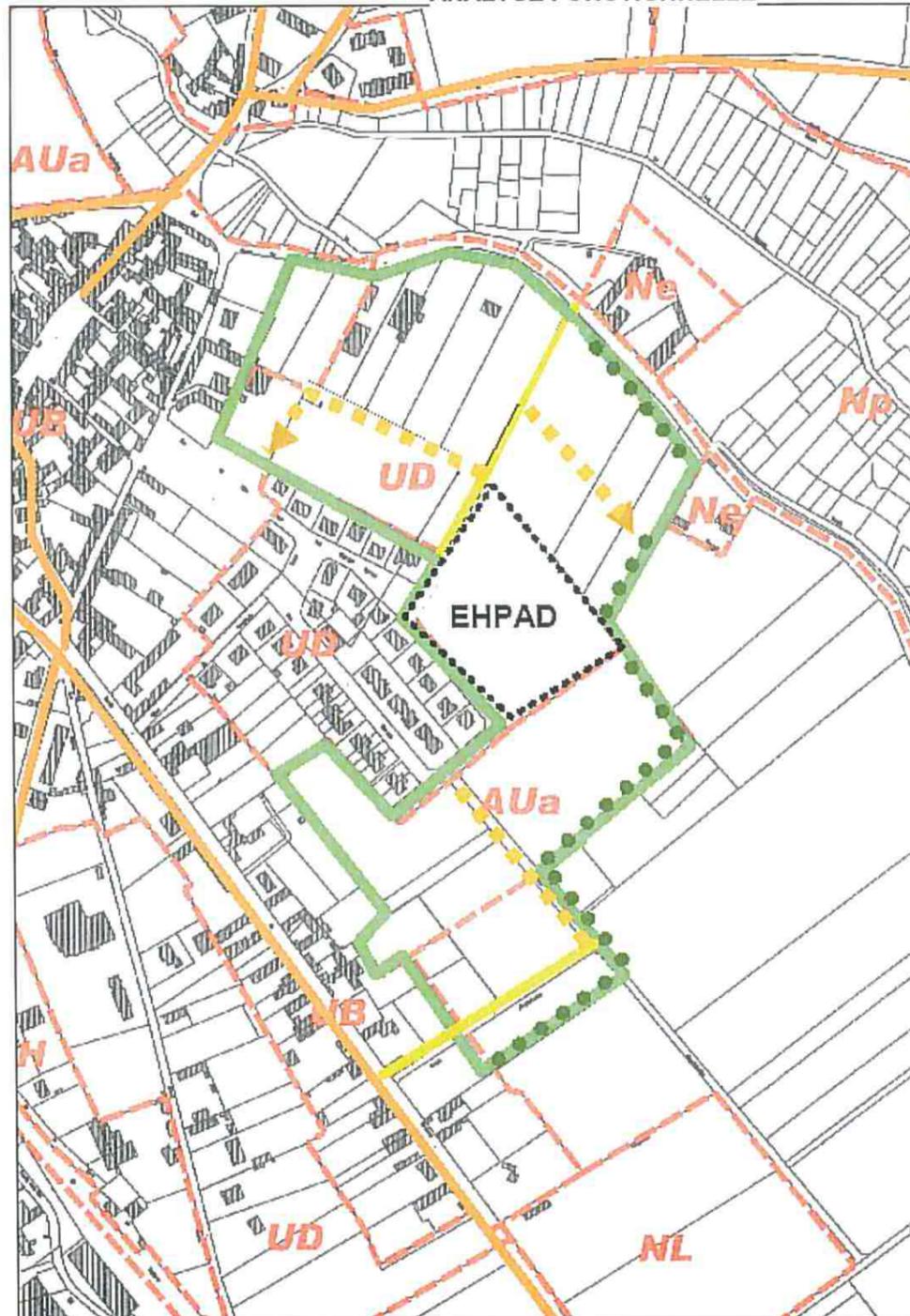
**ENJEUX**

- Gestion des eaux pluviales
- Adaptation de la trame végétale et des techniques de construction pour tenir compte de la nature des sols
- Prolongement de la trame végétale existante
- Préserver la perception du bâti identitaire



REVISION SIMPLIFIEE N°2 LES ENJEUX FONCTIONNELS

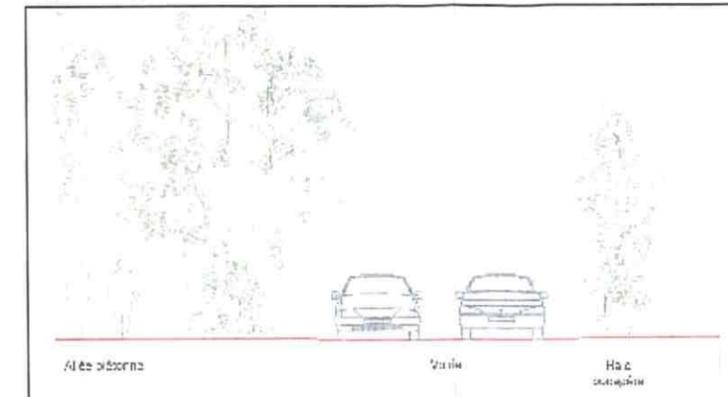
ANALYSE FONCTIONNELLE



ENJEUX ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT

CONFORTER LES ALTERNATIVES EN MATIERE DE DEPLACEMENT

- Avec des dessertes interne qui intègre une voie piétonne



- En prévoyant des espaces de stationnement

INTEGRATION AVEC LES ESPACES PERIPHERIQUES



Le lotissement voisin ; bien conçu avec espaces verts stationnement et emprise des voies permettant le cheminement piéton



L'EHPAD

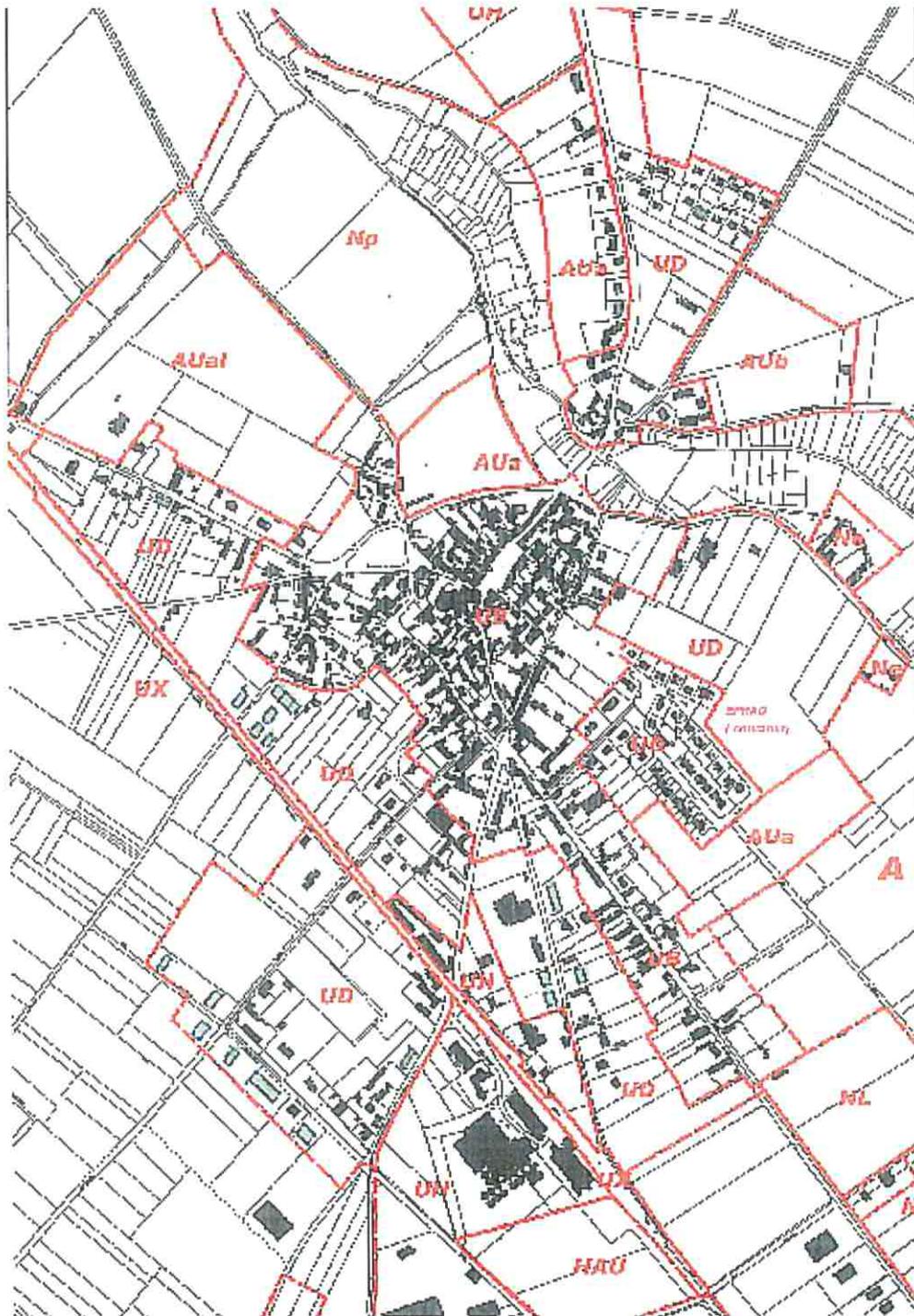
INTEGRER UNE DEMARCHE POUR L'ECONOMIE D'ENERGIE

Tenir compte de l'orientation pour l'implantation des constructions



Protection naturelle et intégration de l'espace trame végétale existante ou à créer : .....

L'urbanisation de cet espace se justifie également avec les constructions périphériques :



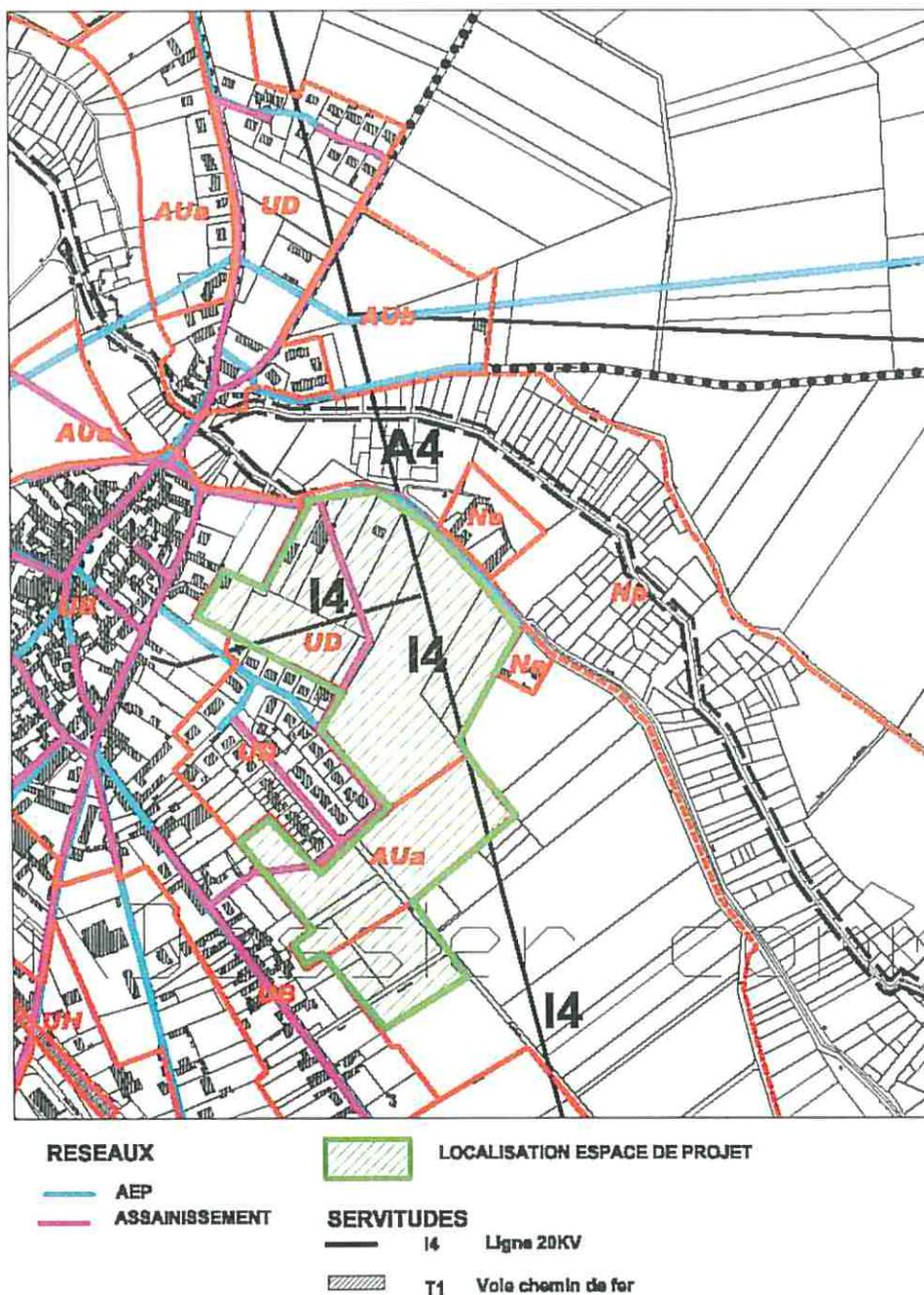
**4 - 3 LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :**

*Voir cartographies suivantes, qui reprennent les servitudes d'utilité publique, les données sur les réseaux et la voirie.*

**4 - 4 RESEAUX ET VOIERIE :**

*Voir cartographies suivantes, qui reprennent les servitudes d'utilité publique, les données sur les réseaux et la voirie.*

**. REVISION SIMPLIFIEE N°2**



#### 4 - 5 MODIFICATIONS PROJETEES :

##### Modifications au document graphique :

Afin de fixer les limites entre l'espace d'urbanisation future et l'espace agricole un espace boisé à créer mérite d'être défini. Voir extrait

##### Définition des principes d'aménagement de la Zone AU:

Les principes qui méritent d'être retenus pour l'urbanisation de ces secteurs AU reposent sur les constats du diagnostic des lieux :

- prise en compte de la sécurité des déplacements
- prise en compte des paysages :
- permettre une urbanisation progressive,

Les principes d'aménagement précédemment traduits sur les cartographies présentant les enjeux seront repris dans une pièce complémentaire du PLU.

##### Modifications au règlement :

La définition de la voirie interne pourrait être complétée :

##### Article A.U a 3-

###### 2) Voirie à créer

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements, *un principe de bouclage doit être assuré* Elles doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances. *Les voies de desserte interne ne doivent compromettre la liaison future avec les quartiers périphériques. Les dessertes internes doivent intégrer un cheminement piéton.*

*. Tous les travaux de viabilité seront à la charge de l'aménageur, voirie et raccordement aux réseaux publics, compris les chemins piétonniers, les plantations et espaces verts communs*

Les mesures d'implantations méritent un complément :

##### Article A.U a 6

###### Ecriture actuelle :

Les constructions se feront en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

6.2 Des implantations autres peuvent être imposées lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile.

6.2 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés soit

Ecriture proposée :

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies principales existantes.

L'implantation le long des voies à créer sera adaptée au plan de masse de l'opération. En l'absence de plan d'aménagement général, les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement ou de la limite des voies existantes ou prévues.

L'implantation des constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure n'est pas réglementée lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Un complément peut être ajouté aux règles de stationnement : *Dans les lotissements ou ensembles d'habitations, afin d'assurer le stationnement des visiteurs, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée à raison d'une place au moins pour deux logements. Ils devront en outre, être non clos et accessibles aux visiteurs. Ces équipements sont à réaliser aux frais de l'aménageur.*

#### 4 - 6 MESURES D'ACCOMPAGNEMENT ENGAGEES ET ENVISAGEES:

#### **5 SYNTHÈSE : INTERET GENERAL DE LA PROCEDURE DE REVISION SIMPLIFIEE**

La démarche permet une réflexion globale sur la gestion des espaces potentiellement urbanisables sur les périphéries du bourg. Cette démarche permet d'apprécier le potentiel constructible dont dispose la commune et ainsi des équipements peuvent être dimensionnés en conséquence ( station d'épuration). La requalification de zones UD en AU exprime la recherche de gestion de l'espace

**6 - INCIDENCE DE LA REVISION:****6 -1 INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT LES PAYSAGES, : LES DEPLACEMENTS, R LES RISQUES ET LES NUISANCES :**

Les trois projets de révisions simplifiées prennent en compte leur insertion dans le paysage urbain mais aussi naturel avec des réponses paysagères pour intégrer les constats du diagnostic avec des conditions de traitement paysager des espaces de contact avec la zone agricole.

La prise en compte de la sécurité des déplacements est ici justifiée par la situation de ces espaces qui permet de joindre directement par des accès piétons sécurisés ( intégrés aux desserte internes ) , les services ( notamment scolaires).

**6 -2 INCIDENCE SUR LES RESSOURCES ECOLOGIQUES :**

La progression de l'espace potentiellement urbanisable reste maîtrisée ainsi la conséquence sur les ressources écologiques reste t elle très limitée.

**6 - 5 INCIDENCE QUANTITATIVE :**

TABLEAU DE REVISION DES SUPERFICIES DES ZONES DU P.L.U. :

Zone	Superficie après RS 1	Superficie après RS 2
UB	57,98	57,98
UD	54,46	50,16
UH	13,43	13,43
UX	8	8
AUb	9,3	9,3
AUa	9,2	18
AUah	14,26	14,26
AUal	9,76	9,76
A	4060,97	4060,97
Np	1160,49	1160,49
Nr	21,3	21,3
Ne	73,63	73,63
NL	3,42	3,42
EBC	32	32

L'analyse de l'évolution des superficies révèle une évolution maîtrisée de l'espace constructible qui s'accompagne également d'une évolution de la maîtrise de l'espace constructible avec 6ha 7 de zone UD qui intègre la zone AUa sur laquelle des principes vont permettre une meilleure prise en compte des déplacements et de l'intégration paysagère de l'espace constructible.



# PLAN LOCAL D'URBANISME



---

## NOTE EXPLICATIVE

---

---

## REVISION SIMPLIFIEE N°3

PRESCRITE par délibération du conseil municipal le 10 juillet 2008  
APPROUVEE par délibération du conseil municipal le 09 Septembre 2009

**SOMMAIRE**

<b>AVANT PROPOS</b>	<b>3</b>
LE CADRE REGLEMENTAIRE DE LA PROCEDURE ENGAGEE	3
METHODOLOGIE	3
<b>1 - OBJET ET MOTIVATIONS DE LA REVISION:</b>	<b>6</b>
<b>2 - HISTORIQUE ET BILAN DE LA PLANIFICATION URBAINE</b>	<b>6</b>
2- 1 RAPPEL DES DIFFERENTES ZONES DU P.L.U. :	6
<b>3 - LE TERRITOIRE COMMUNAL : SITUATION ET EVOLUTION :</b>	<b>8</b>
3 - 1 LE CADRE COMMUNAL, SITUATION GEOGRAPHIQUE ET COMMUNAUTAIRE	8
3 - 2 DEMOGRAPHIE ET CONSTRUCTION : L'EVOLUTION RECENTE	8
3- 3 BILAN :	9
<b>4 - ANALYSE DU SECTEUR CONCERNE PAR LA PROCEDURE DE REVISION:</b>	<b>9</b>
.4 - 1 SITUATION DES ZONES CONCERNEES PAR LE PROJET DE REVISION :	9
4 - 3 LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :	13
4 - 4 RESEAUX ET VOIERIE :	13
4 - 5 MODIFICATIONS PROJETEES :	14
<b>5 SYNTHESE :INTERET GENERAL DE LA PROCEDURE DE REVISION SIMPLIFIEE</b>	<b>15</b>
<b>6 - INCIDENCE DE LA REVISION:</b>	<b>18</b>
6 -1 INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT LES PAYSAGES, : LES DEPLACEMENTS, R LES RISQUES ET LES NUISANCES :	18
6 -2 INCIDENCE SUR LES RESSOURCES ECOLOGIQUES :	18
6 - 5 INCIDENCE QUANTITATIVE :	18

## AVANT PROPOS

Cette modification a été décidée par délibération du Conseil Municipal sur l'intention de faire une révision simplifiée du PLU, en date du 10 juillet 2008.

*Dans le cadre de la concertation préalable, trois procédures de révisions simplifiées sont présentées dans cette notice compte tenu des points communs de ces procédures. Les dossiers pourront être dissociés pour l'enquête publique.*

## LE CADRE REGLEMENTAIRE DE LA PROCEDURE ENGAGEE

...Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité ou lorsque la révision a pour objet la rectification d'une erreur matérielle, elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L.123-9. Le dossier de l'enquête publique est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général...

*Article L123-13 du code de l'urbanisme.*

## METHODOLOGIE

Ainsi ce dossier a - t-il pour objectif de :

- préciser l'intérêt général de l'opération motivant la révision simplifiée : cette réflexion préalable repose sur l'analyse des différents projets portés à la connaissance de la commune ayant fait l'objet d'échanges avec les porteurs de projets, services et membres du conseil municipal. L'analyse de ces projets a été réalisée au regard du cadre réglementaire et de la situation de l'espace
- apprécier les incidences de la nouvelle transcription réglementaire révisée sur l'environnement, les sites et les paysages : cette réponse aux obligations réglementaires impose, en préalable, un rappel de l'état initial de l'environnement et plus globalement de l'occupation et utilisation du sol pour apprécier l'impact du projet et définir une nouvelle transcription réglementaire cohérente par rapport aux objectifs d'intérêt général et de protection des ressources naturelles et agricoles.

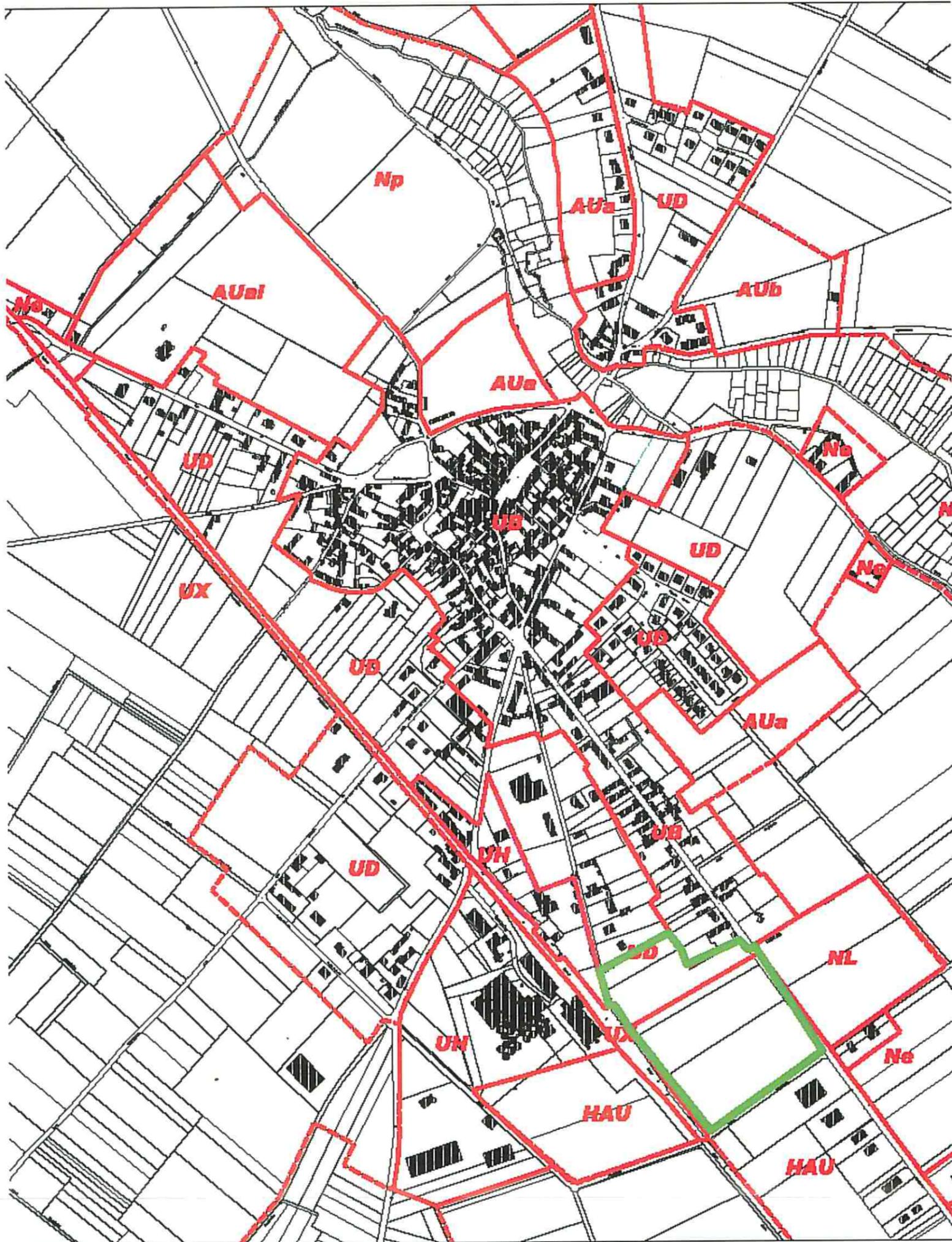
La définition de ce projet a reposé sur :

- des échanges avec les élus, une concertation avec la population suivant les principes définis par délibération du conseil municipal prescrivant la révision ( Voir pièce n°1 ) ;
- l'analyse du site sur le terrain et au travers des documents disponibles : dossiers d'autorisation, échanges divers concernant les projets présentés à la commune ;

## RESSOURCES DOCUMENTAIRES

Données commune  
Document en vigueur  
IGN- BRGM

SITUATION Du PROJET DE REVISION SIMPLIFIEE



LOCALISATION ESPACE DE PROJET

## 1 - OBJET ET MOTIVATIONS DE LA REVISION:

L'élaboration du plan local d'urbanisme, en vigueur sur le territoire communal, a été approuvée le 3 décembre 2004.

Par délibération en date du 10 juillet 2008, le conseil municipal a décidé d'engager des procédures de révisions simplifiées

L'objectif poursuivi est d'assurer la gestion de l'espace urbain en s'appuyant sur un projet global qui intègre un schéma fonctionnel et esthétique de l'ensemble du pôle urbain. Cette démarche impose une analyse du bourg et de ses composantes esthétiques et fonctionnelles afin de pouvoir définir les conditions d'aménagement.

### Révision simplifiée n°3

Redéfinition d'un espace par regroupement de zones HAU et AU en AU .

*Voir cartographies page précédente .*

## 2 - HISTORIQUE ET BILAN DE LA PLANIFICATION URBAINE

### 2- 1 RAPPEL DES DIFFERENTES ZONES DU P.L.U. :

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et en zones naturelles :

#### 1 ° Les zones urbaines :

La zone UB est une zone urbaine correspondant au centre traditionnel des deux bourgs.

La zone U.D. est une zone urbaine comprenant l'extension de l'urbanisation sous forme de tissu urbain plus lâche, en ordre discontinu et avec des implantations très disparates. La zone U.H est une zone où doivent trouver place les activités (artisanat, industries, commerces, bureaux, services, ...) qui, compte tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation La zone U.X. est une zone où doivent trouver place les occupations et utilisations du sol liées à l'activité ferroviaire et à Réseau Ferré de France.

#### 2 ° Les zones à urbaniser :

L'objectif est d'y réaliser des opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra s'effectuer qu'après la réalisation, par l'aménageur, des équipements d'infrastructures internes (voiries de desserte, réseaux divers,...) donnant aux terrains un niveau d'équipement identique à celui de la zone U

La zone A.U se décompose donc en deux zones :

\* la zone A.U a, ouverte à l'urbanisation, et destinée à recevoir une urbanisation dont les principes d'aménagement sont fixés au Plan d'Aménagement et de Développement Durable,

\* la zone A.U b fermée à l'urbanisation, et susceptible d'être ouverte à l'urbanisation par la mise en œuvre préalable de procédures particulières (modification ou révision du PLU),

### 3 ° Les zones agricoles :

La zone A comprend les parties de la zone naturelle qu'il convient de protéger contre toute occupation du sol n'ayant pas un rapport direct avec l'agriculture.

La volonté communale de protéger l'activité agricole se traduit par le fait que toute occupation ou utilisation du sol autorisée ne l'est que sous réserve qu'elles soient directement liées au fonctionnement et au développement des activités agricoles.

### 4 ° Les zones naturelles :

La zone naturelle comprend deux secteurs :

Le secteur Np, de protection stricte, notamment en raison de la qualité des paysages,

Le secteur Ne, où l'habitat et quelques activités sont autorisés sous certaines conditions.

### Tableau des superficies :

Au total le PLU approuvé en 2004, offre une capacité d'accueil d'environ 210 logements, ce qui est très légèrement au-delà des besoins estimés à l'objectif 1 du PADD.

Zone	Superficie après RS 2
UB	57,45
UD	29,95
UH	13,43
UX	6,1
AUb	10,12
AUa	16,52
AUah	14,26
AUal	9,76
A	4402,69
Np	1000,59
Nr	16,66
Ne	77,06
NL	3,41
<b>TOTAL</b>	<b>5658</b>
dont <b>EBC</b>	<b>32 ha7</b>

Le tableau, précédent, de répartition des superficies, traduit un profil rural à vocation agricole.

### 3 - LE TERRITOIRE COMMUNAL : SITUATION ET EVOLUTION :

#### 3 - 1 LE CADRE COMMUNAL, SITUATION GEOGRAPHIQUE ET COMMUNAUTAIRE

*Cartographie page précédente.*

On retrouve sur ce territoire les principales caractéristiques de la plaine de Neuville à Thouars :

- une activité agricole notable,
- un paysage bâti qui se répartit sur le bourg et un grand nombre de villages de dimensions variables répartis sur tout le territoire communal,
- un inventaire environnemental conséquent avec 4 ZNIEFF et 2 ZPS.

l'enjeu majeur des ZPS est la protection de l'Outarde Canepetière : c' est l'oiseau qui a montré le déclin le plus spectaculaire en France : - 90% depuis ces 30 dernières années

La motivation pour la protection des oiseaux des plaines cultivées est que la régression de ces espèces est liée à la modification des pratiques agricoles amorcées dans les années 60 et amplifiées dans les années 80-90 : réduction de l'élevage, diminution de la diversité des cultures, élimination des éléments fixes du paysage ( haies, arbres, vignes...). La modification de ces espaces est aussi due à l'urbanisation et à la création d'infrastructures routières. ( Plaquette LPO).

Le maintien de ces espèces repose sur le maintien des milieux qui répondent à leurs besoins biologiques : espaces cultivés ouverts aux perspectives lointaines associés à des espaces enherbés avec haies arbres isolés et des bosquets. Il convient globalement de maîtriser l'étalement de l'urbanisation afin de limiter la consommation de l'espace agricole au profit de l'urbanisation en privilégiant les espaces qui ne peuvent faire l'objet de CAD.

Ce contexte environnemental constitue un enjeu important de protection que la démarche engagée doit intégrer. La volonté annoncée de conforter le pôle urbain est déjà une première réponse à ces enjeux dans la mesure où les opérations d'ensemble permettent une meilleure gestion de l'espace et permettent ainsi de limiter la consommation des terres agricoles.

#### 3 - 2 DEMOGRAPHIE ET CONSTRUCTION : L'EVOLUTION RECENTE

Les données du dernier recensement permettent d'apprécier la dynamique du territoire communal d'un point de vue démographique.

<i>évolution % par an</i>	<b>SAINT JEAN DE SAUVES</b>	Canton	Vienne	Neuville de Poitou	Mirebeau
Population totale en nombre d'habitants					
<i>évolution 68 /75</i>	- 0.72	- 1.18	- 0.43	+ 0.93	+ 0.84
Pop totale 1975	1480	5330		3 312	2 270
<i>évolution 75/82</i>	+ 0.06	- 0.54	+ 0.79	+ 1.28	+ 0.67
Pop totale 1982	1486	5132		3 623	2 379
<i>évolution 82/90</i>	- 0.43	- 0.54	+ 0.36	+ 0.73	- 0.43
Pop totale 1990	1436	4914		3 840	2 299
<i>évolution 90/99</i>	- 1.15	- 0.54	+ 0.54	+ 0.61	- 0.22
Pop totale 1999	1294	4681		4058	2254
Pop totale 2006	1307				
<i>évolution 99/06</i>	+0,2				

Il semble qu'une évolution de la tendance observée depuis 1968 s'amorce avec une évolution positive qui reste malgré tout modeste.

### Evolution du Parc des logements

	1982		1990		1999		2006	
	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%
• Résidences principales	531		546	77.0	560		569	
• Résidences secondaires			64	9.0	70		90	
• Logements vacants			96	13.5	75		82	
• Logements occasionnels			3	0.5	9			
Parc total			709	100	714		741	
Nombre moyen d'occupants par résidences principales	2.91		2.79		2.31		2,29	

L'évolution du nombre de construction est notable, la commune compte 27 logements de plus qu'en 1999, ce qui représente une augmentation de 3,8%. Malgré ce nombre de construction la croissance démographique est limitée. Ceci s'explique avec un phénomène assez général de la réduction du nombre d'occupants par logement du au vieillissement de la population mais aussi à l'évolution du nombre de foyers monoparentaux.

### 3- 3 BILAN :

D'un point de vue quantitatif il a été précisé précédemment que le PLU offre une capacité d'accueil d'environ 210 logements, ce qui est très légèrement au-delà des besoins estimés à l'objectif 1 du PADD. Un certain nombre d'opérations a été réalisé depuis l'approbation du plan Local d'Urbanisme :

- Une quinzaine de constructions ont été réalisées depuis la mise en application du document en vigueur, une vingtaine sont en prévision ( PC accordés et un lotissement communal de 15 lots (en cours de projet)
- un Etablissement Hébergeant des Personnes Agées Dépendantes de 62 places( EHPAD), le gestionnaire de cette structure est l'association « les foyers de province » à Marseille,

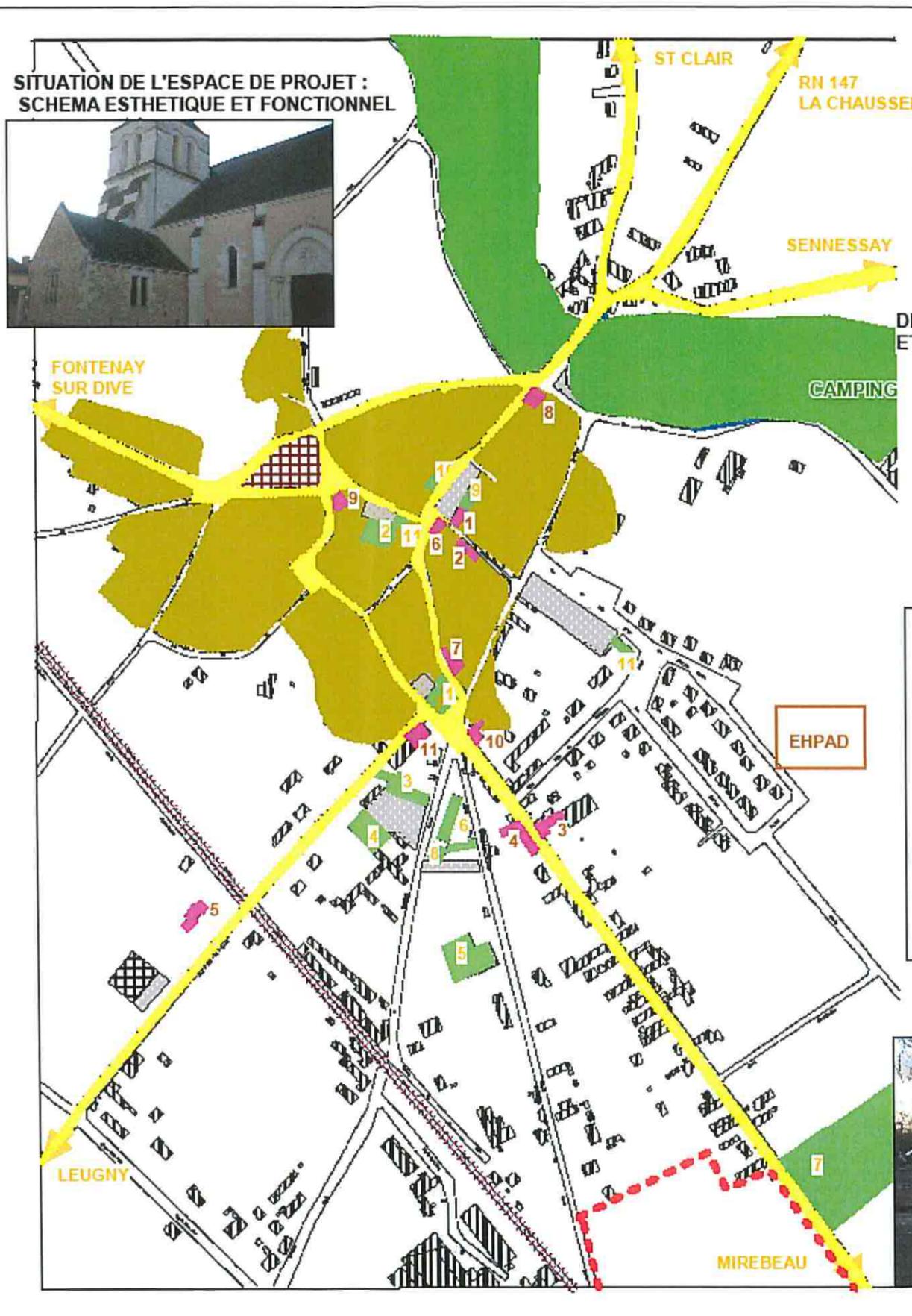
## 4 - ANALYSE DU SECTEUR CONCERNE PAR LA PROCEDURE DE REVISION:

### .4 - 1 SITUATION DES ZONES CONCERNEES PAR LE PROJET DE REVISION :

Les cartographies suivantes situent les espaces de projet et justifient de l'intérêt de la démarche entreprise. Ces analyses mettent en évidence de la nécessité de définir des conditions d'aménagement :

- pour une desserte interne afin de limiter les accès sur la voirie principale,
- pour assurer l'intégration paysagère de ces nouveaux quartiers, dans un contexte de perception lointaine due aux paysages ouverts et au relief de plaine des espaces périphériques,
- pour programmer l'ouverture à l'urbanisation afin de rester en cohérence avec les besoins en terme d'espace et les moyens pour accompagner le développement.

La cartographie page suivante permet d'apprécier le niveau des services sur le bourg. Ces éléments justifient également de la démarche entreprise en terme de complémentarité : une bonne gestion de l'espace, un bon niveau de services et des aménagements de qualité contribuent à renforcer l'attractivité d'un territoire.



**UN CADRE ARCHITECTURAL RICHE**



**DES RUES ETROITES DANS LE CENTRE BOURG ANCIEN ET SOUVENT DES PROBLEMES DE VISIBILITE**



**UN BON NIVEAU D'EQUIPEMENT**

SERVICES PUBLICS	COMMERCE ET AUTRES SERVICES
1 mairie	1 banque
2 église	2 boulangerie
3 école maternelle	3 garage
4 gymnase	4 colporteur
5 collège	5 infirmière
6 école primaire	6 colporteur
7 terrain de sport	7 boulangerie
8 pompiers	8 maison de la presse
9 poste	9 pharmacie
10 maison pour tous	10 bar
11 bibliothèque	11 supérette

	Centre ancien
	coupure verte de la vallée du Prepson
	Stationnement
	Cimetière
	Voies intercommunales

localisation du secteur concerné par la révision simplifiée



REVISION SIMPLIFIEE N° 3 LES ENJEUX



ANALYSE PAYSAGERE



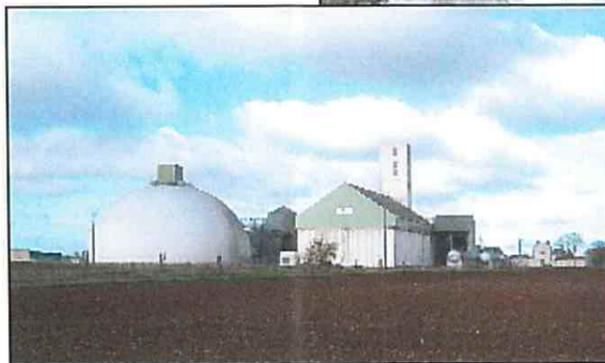
Un vaste espace facile à aménager et directement dans le prolongement de la zone Ud du bourg



Le terrain de sport constitue le lien entre les deux espaces



L'espace au sud est es bien isolé grace à des plantations de qualité



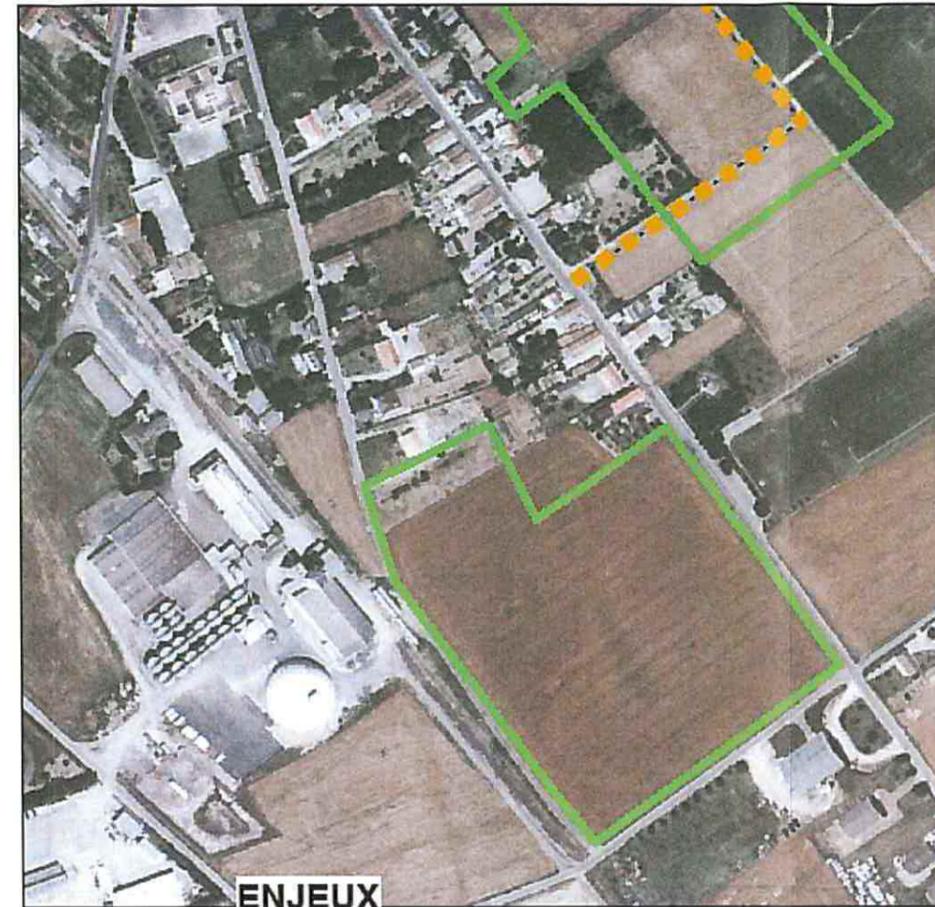
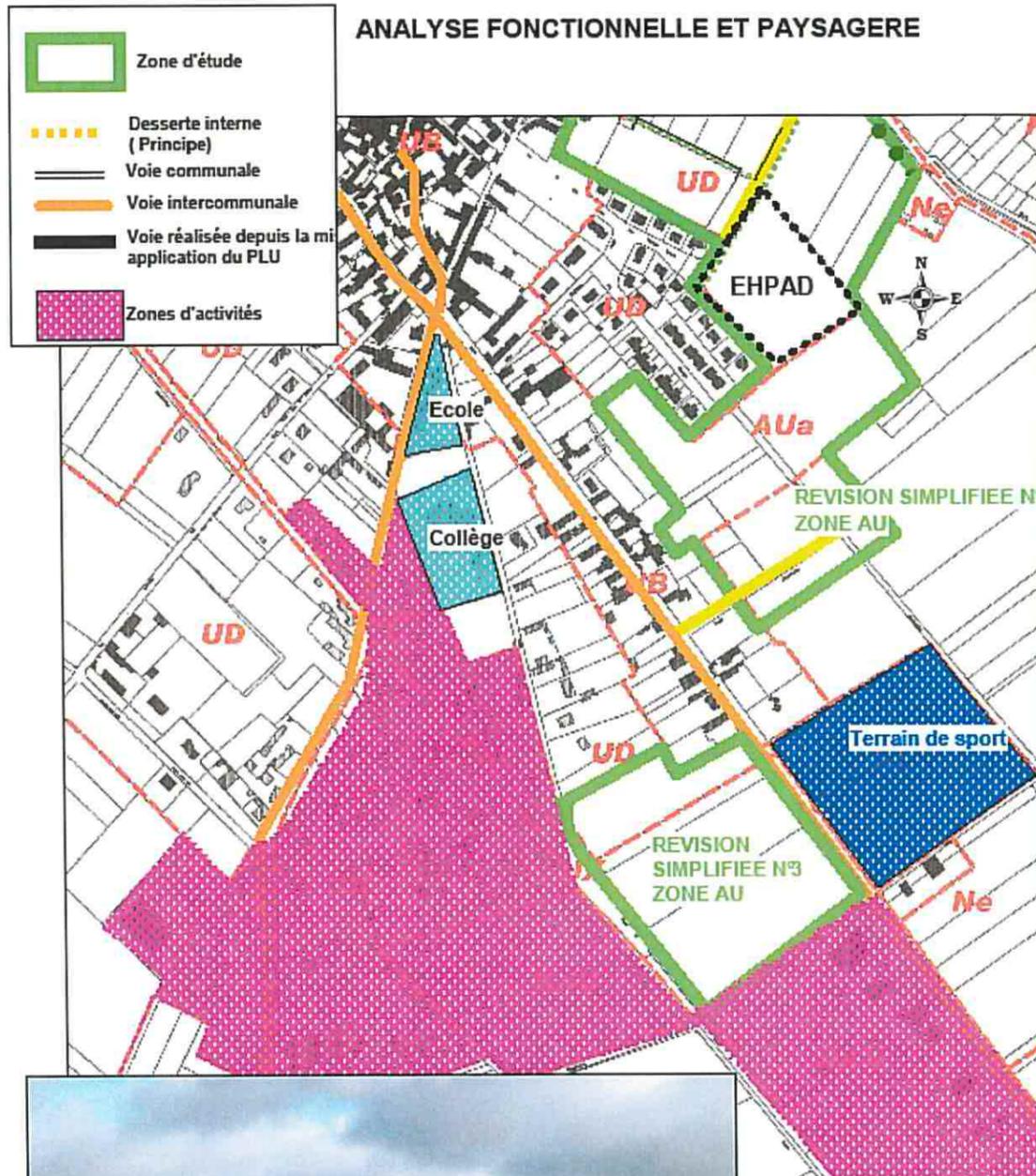
L'enjeu majeur consiste à préserver un espace tampon de sécurité entre la coopérative agricole et la zone d'habitat



ESTHETIQUES

REVISION SIMPLIFIEE N° 3 LES ENJEUX FONCTIONNELS

ANALYSE FONCTIONNELLE ET PAYSAGERE



DES FACTEURS FAVORABLES

- Intégration de l'espace dans un schéma de gestion urbaine cohérent par rapport aux espaces périphériques au nord est

pour favoriser les accès piétons à l'école et aux espaces de loisirs



Collège, terrain de sport, gymnase



Ecole primaire



DES CONTRAINTES

- La cohabitation activité économique/habitat au sud ouest

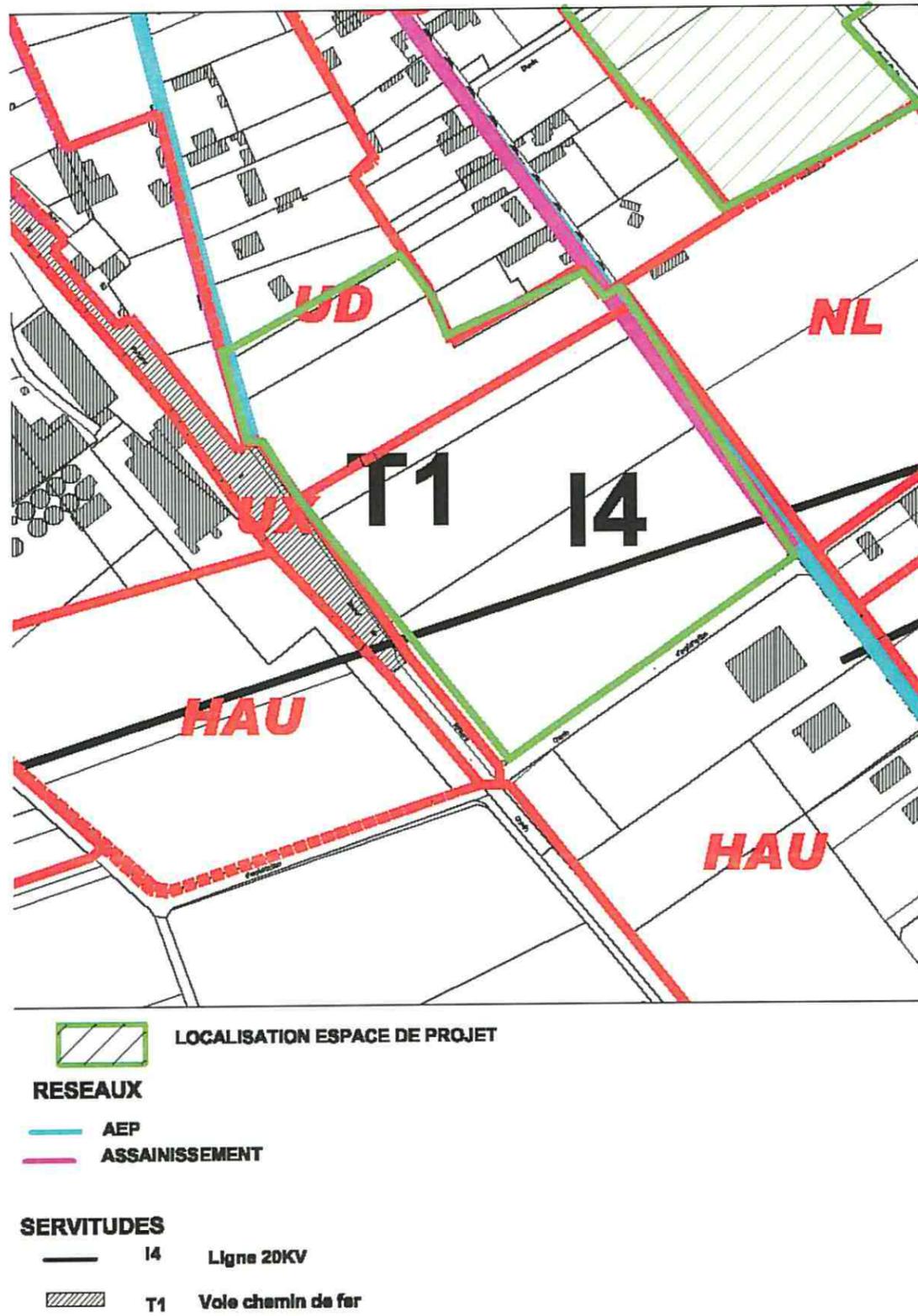
**4 - 3 LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :**

*Voir cartographies suivantes, qui reprennent les servitudes d'utilité publique, les données sur les réseaux et la voirie.*

**4 - 4 RESEAUX ET VOIERIE :**

*Voir cartographies suivantes, qui reprennent les servitudes d'utilité publique, les données sur les réseaux et la voirie.*

. REVISION SIMPLIFIEE N°3



**4 - 5 MODIFICATIONS PROJETEES :**

Modifications au document graphique : Voir extrait page 16

**Définition des principes d'aménagement de la Zone AU:**

Les principes qui méritent d'être retenus pour l'urbanisation de ces secteurs AU reposent sur les constats du diagnostic des lieux :

- prise en compte de la sécurité des déplacements
- prise en compte des activités périphériques.

Les principes d'aménagement précédemment traduits sur les cartographies présentant les enjeux seront repris dans une pièce complémentaire du PLU.

**Modifications au règlement :**

La définition de la voirie interne pourrait être complétée :

**Article A.U a 3-****2) Voirie à créer**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements, *un principe de bouclage doit être assuré* Elles doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances. *Les voies de desserte interne ne doivent compromettre la liaison future avec les quartiers périphériques. Les dessertes internes doivent intégrer un cheminement piéton.*

*. Tous les travaux de viabilité seront à la charge de l'aménageur, voirie et raccordement aux réseaux publics, compris les chemins piétonniers, les plantations et espaces verts communs*

Les mesures d'implantations méritent un complément :

**Article A.U a 6****Ecriture actuelle :**

Les constructions se feront en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

6.2 Des implantations autres peuvent être imposées lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile.

6.2 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés soit

**Ecriture proposée :**

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies principales existantes.

L'implantation le long des voies à créer sera adaptée au plan de masse de l'opération. En l'absence de plan d'aménagement général, les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement ou de la limite des voies existantes ou prévues.

L'implantation des constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure n'est pas réglementée lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Un complément peut être ajouté aux règles de stationnement : Dans les lotissements ou ensembles d'habitations, afin d'assurer le stationnement des visiteurs, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée à raison d'une place au moins pour deux logements. Ils devront en outre, être non clos et accessibles aux visiteurs. Ces équipements sont à réaliser aux frais de l'aménageur.

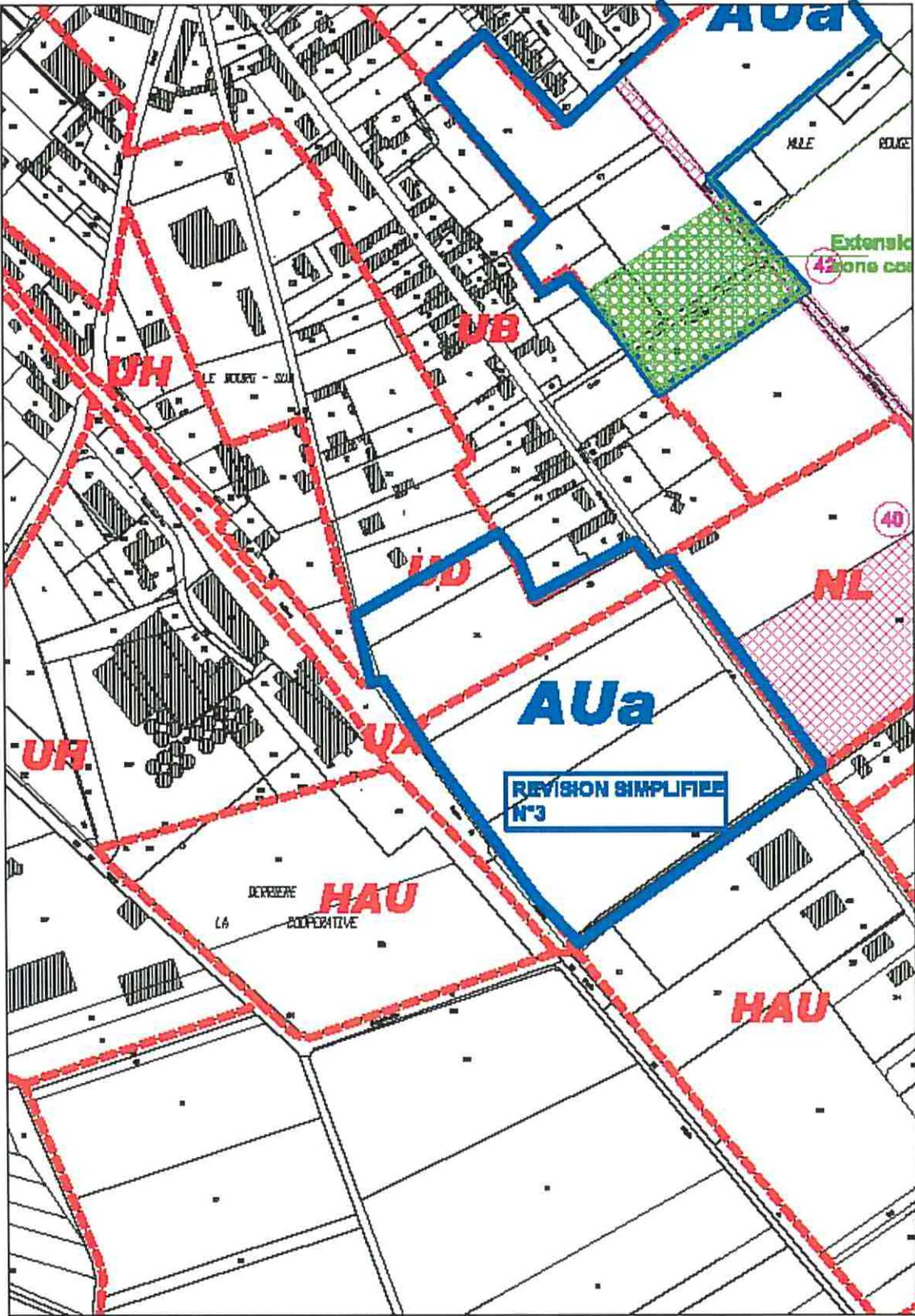
## 5 SYNTHÈSE : INTERET GENERAL DE LA PROCEDURE DE REVISION SIMPLIFIEE

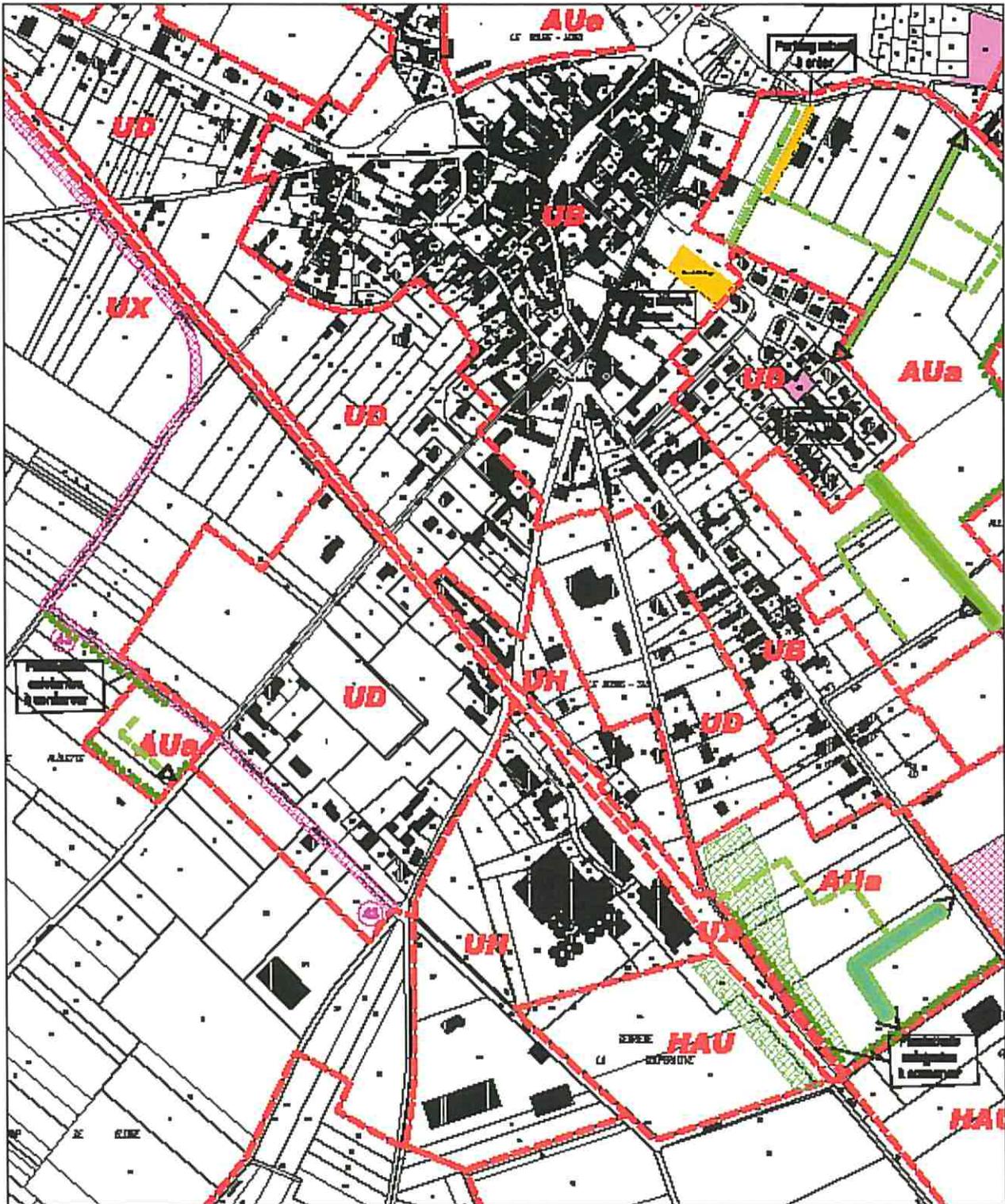
La requalification de zones UD en AU exprime également la recherche de gestion de l'espace. La requalification des zones à vocation d'activité exprime une recherche de cohérence compte tenu :

- de la situation de ces espaces proches de services publics ( écoles) qui ont plus vocation à accueillir de l'habitat,
- du potentiel existant pour accueillir des activités,

La requalification en AU ( au lieu de UD permettra de définir un espace de protection avec cette installation classée susceptible de générer des nuisances.

La procédure de révision de cet espace amène à définir la définition d'un espace tampon paysagé avec la zone d'activité dans les orientations d'aménagement afin d'améliorer les conditions existantes.





- |   |                     |   |                               |
|---|---------------------|---|-------------------------------|
|  | Espace vert         |  | Desserte Interne structurante |
|  | Accès à privilégier |  | Desserte Interne              |

**6 - INCIDENCE DE LA REVISION:****6 -1 INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT LES PAYSAGES, : LES DEPLACEMENTS, R LES RISQUES ET LES NUISANCES :**

Sur cet espace il n'y a pas de progression sur un espace naturel.

Ce projet de révision simplifiée prend en compte son insertion dans le paysage urbain des réponses paysagères pour intégrer les constats du diagnostic avec des conditions de traitement paysager.

La prise en compte de la sécurité des déplacements est ici justifiée par la situation de cet espace qui permet d'assurer des accès piétons sécurisés .

**6 -2 INCIDENCE SUR LES RESSOURCES ECOLOGIQUES :**

Sur cet espace il n'y a pas de progression sur un espace naturel.

**6 - 5 INCIDENCE QUANTITATIVE :**

TABLEAU DE REVISION DES SUPERFICIES DES ZONES DU P.L.U. :

Zone	Superficie après RS 2	Superficie après RS 3
UB	57,45	57,45
UD	29,95	28,65
UH	13,43	13,43
UX	6,1	6,1
AUb	10,12	10,12
AUa	16,52	21,42
AUah	14,26	10,66
AUal	9,76	9,76
A	4402,69	4402,69
Np	1000,59	1000,59
Nr	16,66	16,66
Ne	77,06	77,06
NL	3,41	3,41
<b>TOTAL</b>	<b>5658</b>	<b>hectares</b>
dont <b>EBC</b>	<b>32 ha7</b>	

# PLAN LOCAL D'URBANISME

SOUS-PREFECTURE  
- 6 OCT. 2009  
CHATELLERAULT

---

## NOTE EXPLICATIVE

---

---

## REVISION SIMPLIFIEE N°4

PRESCRITE par délibération du conseil municipal le 10 juillet 2008

**SOMMAIRE**

AVANT PROPOS	3
LE CADRE REGLEMENTAIRE DE LA PROCEDURE ENGAGEE	3
METHODOLOGIE	3
1 - OBJET ET MOTIVATIONS DE LA REVISION:	6
2 - HISTORIQUE ET BILAN DE LA PLANIFICATION URBAINE	6
2- 1 RAPPEL DES DIFFERENTES ZONES DU P.L.U. :	6
3 - LE TERRITOIRE COMMUNAL : SITUATION ET EVOLUTION :	8
3 - 1 LE CADRE COMMUNAL, SITUATION GEOGRAPHIQUE ET COMMUNAUTAIRE	8
3 - 2 DEMOGRAPHIE ET CONSTRUCTION : L'EVOLUTION RECENTE	8
3- 3 BILAN :	9
4 - ANALYSE DU SECTEUR CONCERNE PAR LA PROCEDURE DE REVISION: 9	
.4 - 1 SITUATION DES ZONES CONCERNEES PAR LE PROJET DE REVISION :	9
4 - 3 LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :	12
4 - 4 RESEAUX ET VOIERIE :	12
4 - 5 MODIFICATIONS PROJETEES :	13
5 SYNTHESE :INTERET GENERAL ET INCIDENCE DE LA PROCEDURE DE REVISION SIMPLIFIEE	14
6 - INCIDENCE DE LA REVISION:	15

## AVANT PROPOS

Cette modification a été décidée par délibération du Conseil Municipal sur l'intention de faire une révision simplifiée du PLU, en date du 10 juillet 2008

*Dans le cadre de la concertation préalable, trois procédures de révisions simplifiées sont présentées dans cette notice compte tenu des points communs de ces procédures. Les dossiers pourront être dissociés pour l'enquête publique.*

### LE CADRE REGLEMENTAIRE DE LA PROCEDURE ENGAGEE

...Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité ou lorsque la révision a pour objet la rectification d'une erreur matérielle, elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9. Le dossier de l'enquête publique est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général...

*Article L123-13 du code de l'urbanisme.*

### METHODOLOGIE

Ainsi ce dossier a - t-il pour objectif de :

- préciser l'intérêt général de l'opération motivant la révision simplifiée : cette réflexion préalable repose sur l'analyse des différents projets portés à la connaissance de la commune ayant fait l'objet d'échanges avec les porteurs de projets, services et membres du conseil municipal. L'analyse de ces projets a été réalisée au regard du cadre réglementaire et de la situation de l'espace
- apprécier les incidences de la nouvelle transcription réglementaire révisée sur l'environnement, les sites et les paysages : cette réponse aux obligations réglementaires impose, en préalable, un rappel de l'état initial de l'environnement et plus globalement de l'occupation et utilisation du sol pour apprécier l'impact du projet et définir une nouvelle transcription réglementaire cohérente par rapport aux objectifs d'intérêt général et de protection des ressources naturelles et agricoles.

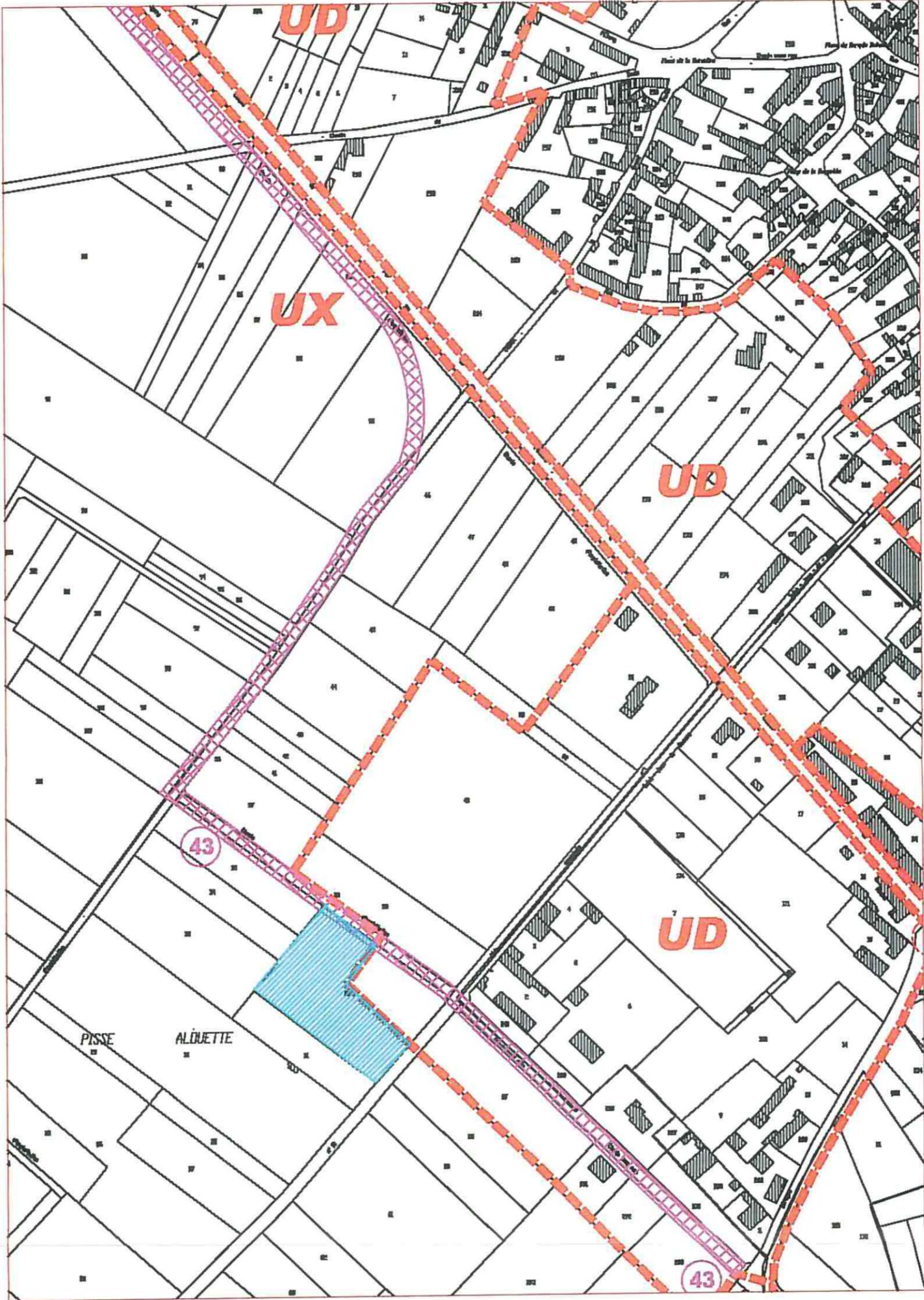
La définition de ce projet a reposé sur :

- des échanges avec les élus, une concertation avec la population suivant les principes définis par délibération du conseil municipal prescrivant la révision ( Voir pièce n°1 ) ;
- l'analyse du site sur le terrain et au travers des documents disponibles : dossiers d'autorisation, échanges divers concernant les projets présentés à la commune ;

## RESSOURCES DOCUMENTAIRES

Données commune  
Document en vigueur  
IGN- BRGM

SITUATION DU PROJET DE REVISION SIMPLIFIEE



## 1 - OBJET ET MOTIVATIONS DE LA REVISION:

L'élaboration du plan local d'urbanisme, en vigueur sur le territoire communal, a été approuvée le 3 décembre 2004.

Par délibération en date du 10 juillet 2008, le conseil municipal a décidé d'engager une procédure de modification et des procédures de révisions simplifiées

L'objectif poursuivi est d'assurer la gestion de l'espace urbain en s'appuyant sur un projet global qui intègre un schéma fonctionnel et esthétique de l'ensemble du pôle urbain. Cette démarche impose une analyse du bourg et de ses composantes esthétiques et fonctionnelles afin de pouvoir définir les conditions d'aménagement.

### Révision simplifiée n°4

Il s'agit d'optimiser un espace en sortie de bourg compte tenu du développement sur les espaces périphériques, La modification des limites de l'espace constructible est peu importante ( 0,7 ha) et sans effet sur l'économie du plan.

## 2 - HISTORIQUE ET BILAN DE LA PLANIFICATION URBAINE

### 2- 1 RAPPEL DES DIFFERENTES ZONES DU P.L.U. :

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et en zones naturelles :

#### 1 ° Les zones urbaines :

La zone UB est une zone urbaine correspondant au centre traditionnel des deux bourgs.

La zone U.D. est une zone urbaine comprenant l'extension de l'urbanisation sous forme de tissu urbain plus lâche, en ordre discontinu et avec des implantations très disparates. La zone U.H est une zone où doivent trouver place les activités (artisanat, industries, commerces, bureaux, services, ...) qui, compte tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation La zone U.X. est une zone où doivent trouver place les occupations et utilisations du sol liées à l'activité ferroviaire et à Réseau Ferré de France.

#### 2 ° Les zones à urbaniser :

L'objectif est d'y réaliser des opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra s'effectuer qu'après la réalisation, par l'aménageur, des équipements d'infrastructures internes (voiries de desserte, réseaux divers,...) donnant aux terrains un niveau d'équipement identique à celui de la zone U

La zone A.U se décompose donc en deux zones :

\* la zone A.U a, ouverte à l'urbanisation, et destinée à recevoir une urbanisation dont les principes d'aménagement sont fixés au Plan d'Aménagement et de Développement Durable,

\* la zone A.U b fermée à l'urbanisation, et susceptible d'être ouverte à l'urbanisation par la mise en œuvre préalable de procédures particulières (modification ou révision du PLU),

### 3 ° Les zones agricoles :

La zone A comprend les parties de la zone naturelle qu'il convient de protéger contre toute occupation du sol n'ayant pas un rapport direct avec l'agriculture.

La volonté communale de protéger l'activité agricole se traduit par le fait que toute occupation ou utilisation du sol autorisée ne l'est que sous réserve qu'elles soient directement liées au fonctionnement et au développement des activités agricoles.

### 4 ° Les zones naturelles :

La zone naturelle comprend deux secteurs :

Le secteur Np, de protection stricte, notamment en raison de la qualité des paysages,

Le secteur Ne, où l'habitat et quelques activités sont autorisés sous certaines conditions.

### Tableau des superficies :

Au total le PLU approuvé en 2004, offre une capacité d'accueil d'environ 210 logements, ce qui est très légèrement au-delà des besoins estimés à l'objectif 1 du PADD.

Zone	Superficie après RS 3
UB	57,98
UD	49
UH	13,43
UX	8
AUb	9,3
AUa	23,2
AUah	10,6
AUal	9,76
A	4060,97
Np	1160,49
Nr	21,3
Ne	73,63
NL	3,42
EBC	32

Le tableau, précédent, de répartition des superficies, traduit un profil rural à vocation agricole.

### 3 - LE TERRITOIRE COMMUNAL : SITUATION ET EVOLUTION :

#### 3 - 1 LE CADRE COMMUNAL, SITUATION GEOGRAPHIQUE ET COMMUNAUTAIRE

On retrouve sur ce territoire les principales caractéristiques de la plaine de Neuville à Thouars ;

- une activité agricole notable,
- un paysage bâti qui se répartit sur le bourg et un grand nombre de villages de dimensions variables répartis sur tout le territoire communal,
- un inventaire environnemental conséquent avec 4 ZNIEFF et 2 ZPS.

l'enjeu majeur des ZPS est la protection de l'Outarde Canepetière : c' est l'oiseau qui a montré le déclin le plus spectaculaire en France : - 90% depuis ces 30 dernières années

La motivation pour la protection des oiseaux des plaines cultivées est que la régression de ces espèces est liée à la modification des pratiques agricoles amorcées dans les années 60 et amplifiées dans les années 80-90 : réduction de l'élevage, diminution de la diversité des cultures, élimination des éléments fixes du paysage ( haies, arbres, vignes...). La modification de ces espaces est aussi due à l'urbanisation et à la création d'infrastructures routières. ( Plaquette LPO).

Le maintien de ces espèces repose sur le maintien des milieux qui répondent à leurs besoins biologiques : espaces cultivés ouverts aux perspectives lointaines associés à des espaces enherbés avec haies arbres isolés et des bosquets. Il convient globalement de maîtriser l'étalement de l'urbanisation afin de limiter la consommation de l'espace agricole au profit de l'urbanisation en privilégiant les espaces qui ne peuvent faire l'objet de CAD.

Ce contexte environnemental constitue un enjeu important de protection que la démarche engagée doit intégrer. La volonté annoncée de conforter le pôle urbain est déjà une première réponse à ces enjeux dans la mesure où les opérations d'ensemble permettent une meilleure gestion de l'espace et permettent ainsi de limiter la consommation des terres agricoles.

#### 3 - 2 DEMOGRAPHIE ET CONSTRUCTION : L'EVOLUTION RECENTE

Les données du dernier recensement permettent d'apprécier la dynamique du territoire communal d'un point de vue démographique.

<i>évolution % par an</i>	<b>SAINT JEAN DE SAUVES</b>	Canton	Vienne	Neuville de Poitou	Mirebeau
Population totale en nombre d'habitants					
<i>évolution 68 /75</i>	- 0.72	- 1.18	- 0.43	+ 0.93	+ 0.84
Pop totale 1975	1480	5330		3 312	2 270
<i>évolution 75/82</i>	+ 0.06	- 0.54	+ 0.79	+ 1.28	+ 0.67
Pop totale 1982	1486	5132		3 623	2 379
<i>évolution 82/90</i>	- 0.43	- 0.54	+ 0.36	+ 0.73	- 0.43
Pop totale 1990	1436	4914		3 840	2 299
<i>évolution 90/99</i>	- 1.15	- 0.54	+ 0.54	+ 0.61	- 0.22
Pop totale 1999	1294	4681		4058	2254
Pop totale 2006	1307				
<i>évolution 99/06</i>	+0,2				

Il semble qu'une évolution de la tendance observée depuis 1968 s'amorce avec une évolution positive qui reste malgré tout modeste.

#### Evolution du Parc des logements

	1982		1990		1999		2006
	nombre	%	nombre	%	nombre	nombre	
• Résidences principales	531		546	77.0	560	569	
• Résidences secondaires			64	9.0	70	90	
• Logements vacants			96	13.5	75	82	
• Logements occasionnels			3	0.5	9		
Parc total			709	100	714	741	
Nombre moyen d'occupants par résidences principales	2.91		2.79		2.31		2,29

L'évolution du nombre de construction est notable, la commune compte 27 logements de plus qu'en 1999, ce qui représente une augmentation de 3,8%. Malgré ce nombre de construction la croissance démographique est limitée. Ceci s'explique avec un phénomène assez général de la réduction du nombre d'occupants par logement du au vieillissement de la population mais aussi à l'évolution du nombre de foyers monoparentaux.

### 3- 3 BILAN :

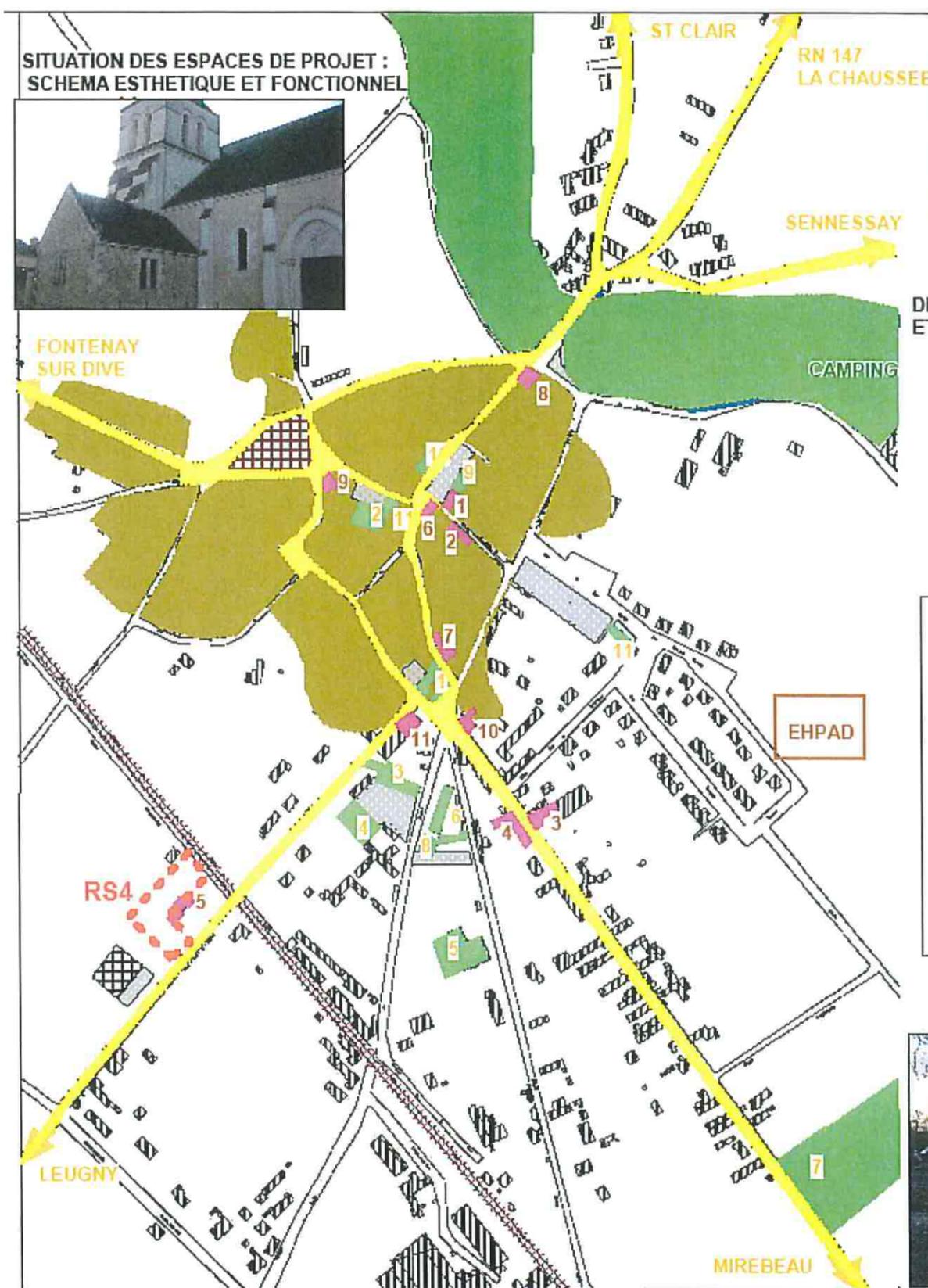
D'un point de vue quantitatif il a été précisé précédemment que le PLU offre une capacité d'accueil d'environ 210 logements, ce qui est très légèrement au-delà des besoins estimés à l'objectif 1 du PADD. Un certain nombre d'opérations a été réalisé depuis l'approbation du plan Local d'Urbanisme :

- Une quinzaine de constructions ont été réalisées depuis la mise en application du document en vigueur, une vingtaine sont en prévision ( PC accordés et un lotissement communal de 15 lots (en cours de projet)
- un Etablissement Hébergeant des Personnes Agées Dépendantes de 62 places( EHPAD), le gestionnaire de cette structure est l'association « les foyers de province » à Marseille,

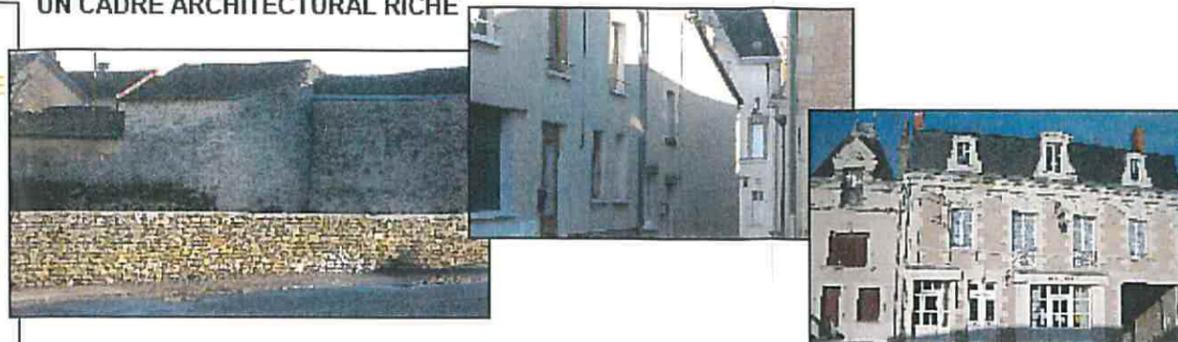
## 4 - ANALYSE DU SECTEUR CONCERNE PAR LA PROCEDURE DE REVISION:

### .4 - 1 SITUATION DES ZONES CONCERNEES PAR LE PROJET DE REVISION :

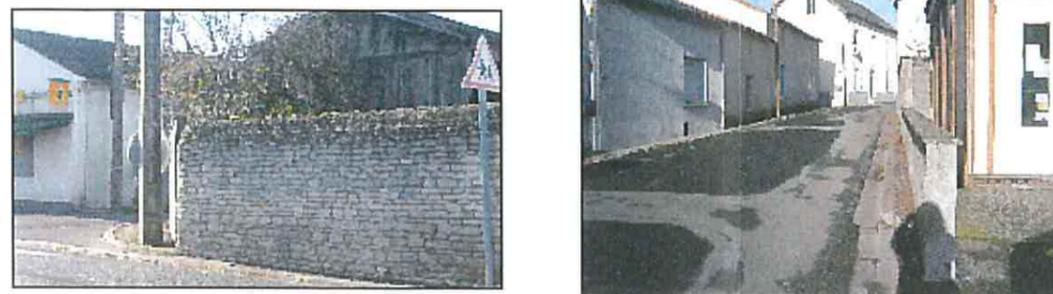
Les cartographies suivantes situent l' espace de projet et justifient de l'intérêt de la démarche entreprise. La motivation principale sur cet espace étant de conforter et rentabiliser les équipements sur un secteur qui connaît un développement de la construction , entre une construction récente et un aménagement qui marque la sortie du bourg ( cimetière et parking)



**UN CADRE ARCHITECTURAL RICHE**



**DES RUES ETROITES DANS LE CENTRE BOURG ANCIEN ET SOUVENT DES PROBLEMES DE VISIBILITE**



**UN BON NIVEAU D'EQUIPEMENT**

<p><b>SERVICES PUBLICS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 mairie</li> <li>2 église</li> <li>3 école maternelle</li> <li>4 gymnase</li> <li>5 collège</li> <li>6 école primaire</li> <li>7 terrain de sport</li> <li>8 pompiers</li> <li>9 posta</li> <li>10 maison pour tous</li> <li>11 bibliothèque</li> </ul>	<p><b>COMMERCES ET AUTRES SERVICES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 banque</li> <li>2 boulangerie</li> <li>3 garage</li> <li>4 coiffeur</li> <li>5 infirmiers</li> <li>6 coiffeur</li> <li>7 boulangerie</li> <li>8 maison de la presse</li> <li>9 pharmacie</li> <li>10 bar</li> <li>11 supérettes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #c8e6c9; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Centre ancien</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #e8f5e9; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> coupure verte de la vallée du Prepson</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #e0e0e0; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Stationnement</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px); border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Cimetières</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 2px solid yellow; margin-right: 5px;"></span> Voies intercommunales</li> </ul> <p><span style="border: 1px dashed red; display: inline-block; width: 15px; height: 15px; margin-right: 5px;"></span> localisation du secteur concerné par la révision simplifiée</p>
--	--	--



REVISION SIMPLIFIEE N° 4 LES ENJEUX ESTHETIQUES



# PLAN LOCAL D'URBANISME



---

## NOTE EXPLICATIVE

---

---

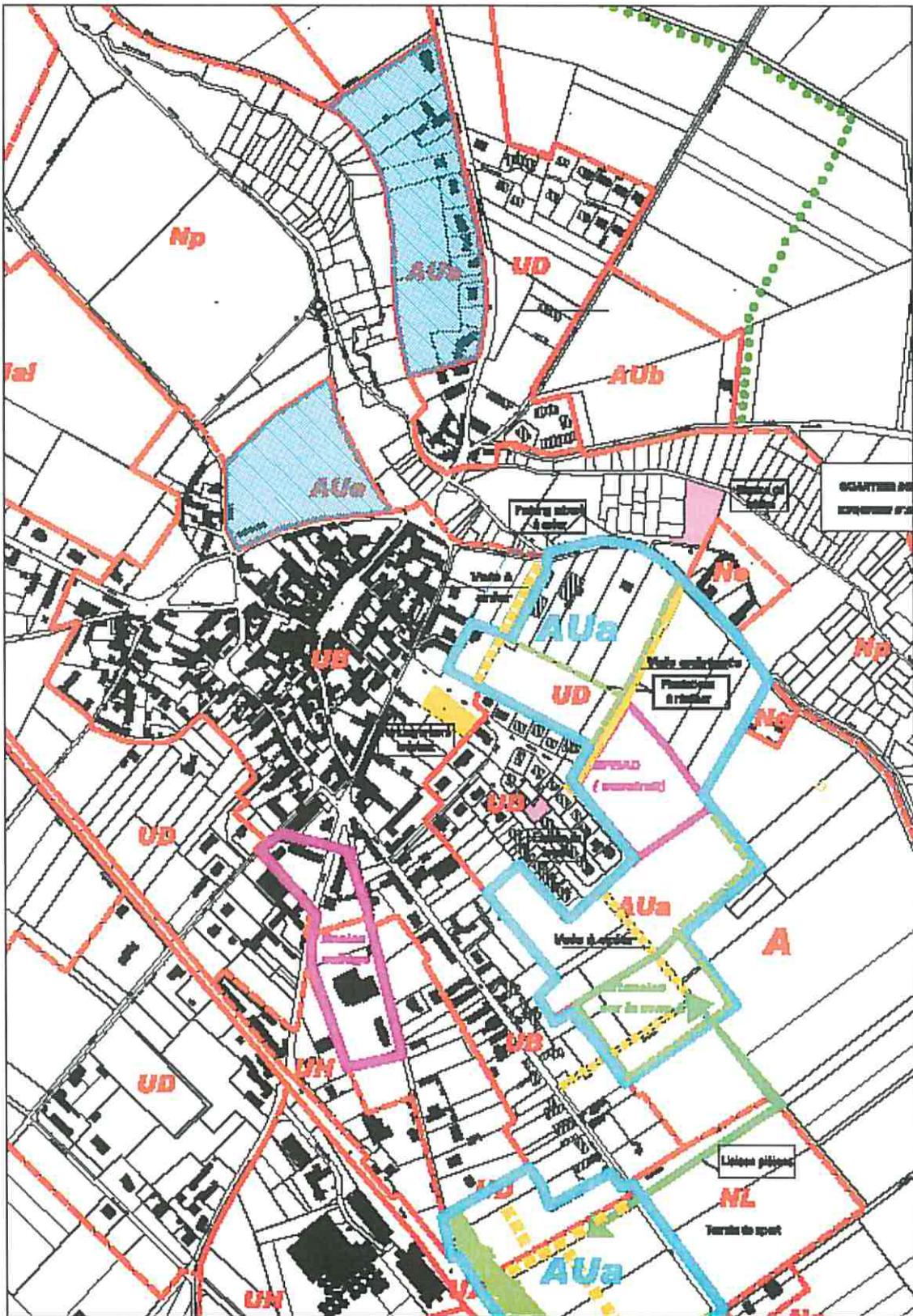
## REVISION SIMPLIFIEE N°5

PRESCRITE par délibération du conseil municipal le *12 Février 2009*  
APPROUVEE par délibération du conseil municipal le *09 Septembre 2009*.

## SOMMAIRE

AVANT PROPOS	3
LE CADRE REGLEMENTAIRE DE LA PROCEDURE ENGAGEE	3
METHODOLOGIE	3
1 - OBJET ET MOTIVATIONS DE LA REVISION:	6
2 - DISPOSITIONS QUANTITATIVES ET QUALITATIVES DU P.L.U.	6
2- 1 TABLEAU DES SUPERFICIES :	6
2- 1 CARTOGRAPHIE DU DOCUMENT EN VIGUEUR :	7
3 - ANALYSE DE L'ESPACE DE PROJET	7
4 - REVISION PROJETEE	10
5 - INCIDENCE DE LA REVISION	11

SITUATION DE L'ESPACE DE PROJET REVISION SIMPLIFIEE N°5



Il s'agit des zones AUa situées au nord du bourg en bordure de la vallée du Prepson

## 1 - OBJET ET MOTIVATIONS DE LA REVISION:

L'élaboration du plan local d'urbanisme, en vigueur sur le territoire communal, a été approuvée le 3 décembre 2004.

Par délibération en date du 10 juillet 2008, le conseil municipal a décidé d'engager des procédures de révisions simplifiées pour définir les conditions d'espaces périphériques du bourg.

L'objectif poursuivi dans le cadre de ces révisions était d'assurer la gestion de l'espace urbain en s'appuyant sur un projet global qui intègre un schéma fonctionnel et esthétique de l'ensemble du pôle urbain. Ces démarches intégrant l'analyse du bourg avec ses composantes esthétiques et fonctionnelles ont défini les conditions d'aménagement de ces zones. Le dossier de P.L.U. a été ainsi complété par les orientations d'aménagement pour une meilleure gestion des espaces.

L'examen conjoint de ces dossiers a conduit à mettre en évidence l'incohérence des dispositions quantitatives ainsi que les difficultés pour la construction des zones à urbaniser situées au nord du bourg.

*Voir cartographie page précédente.*

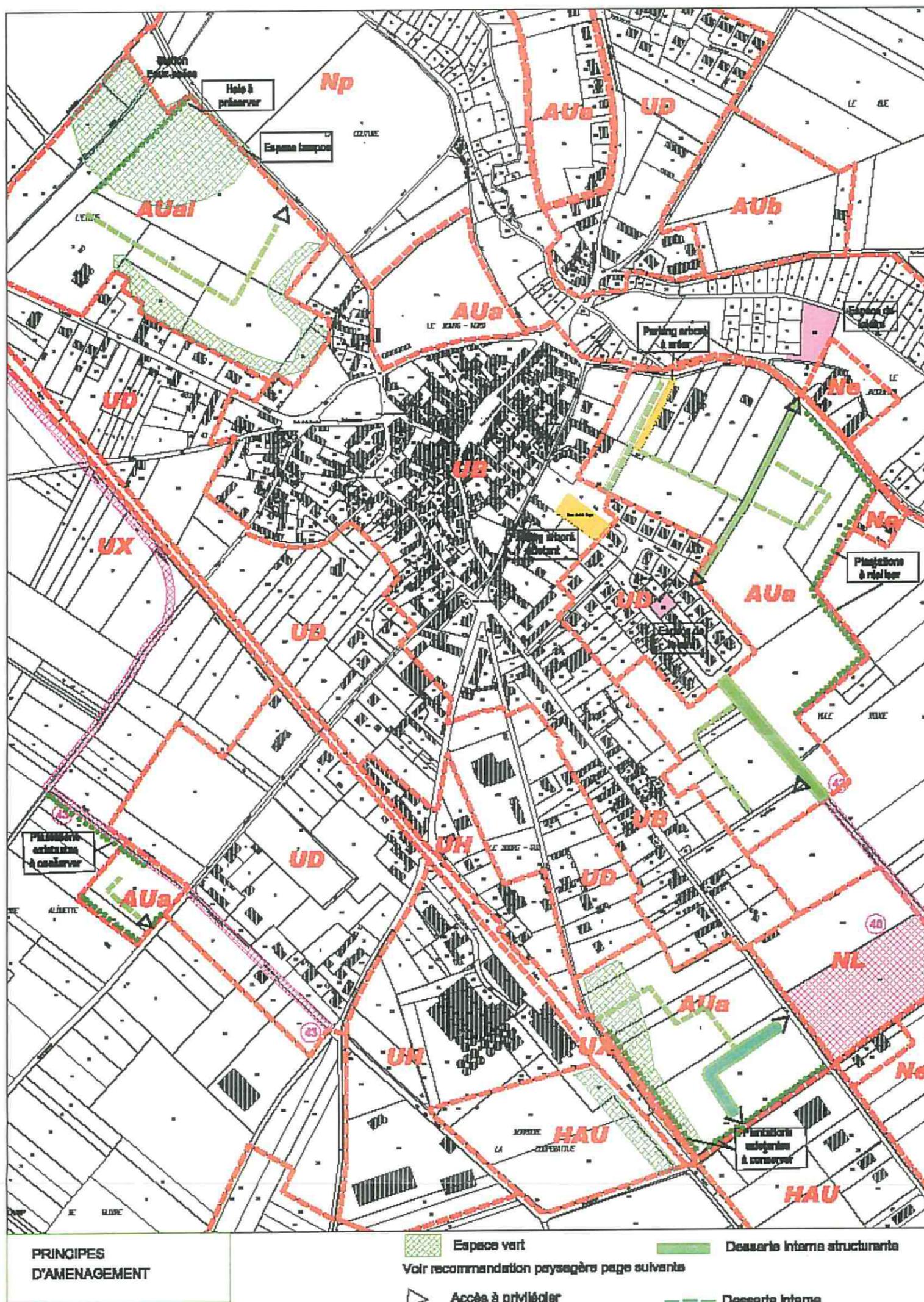
## 2 - DISPOSITIONS QUANTITATIVES ET QUALITATIVES DU P.L.U.

### 2- 1 TABLEAU DES SUPERFICIES :

Zone	Superficie après RS 4
UB	57,45
UD	28,65
UH	13,43
UX	6,1
AUb	10,12
AUa	22,12
AUah	10,66
AUal	9,76
A	4401,99
Np	1000,59
Nr	16,66
Ne	77,06
NL	3,41
TOTAL	5658
dont EBC	32 ha7

La cartographie, page suivante, permet de visualiser les orientations d'aménagement des zones AU.

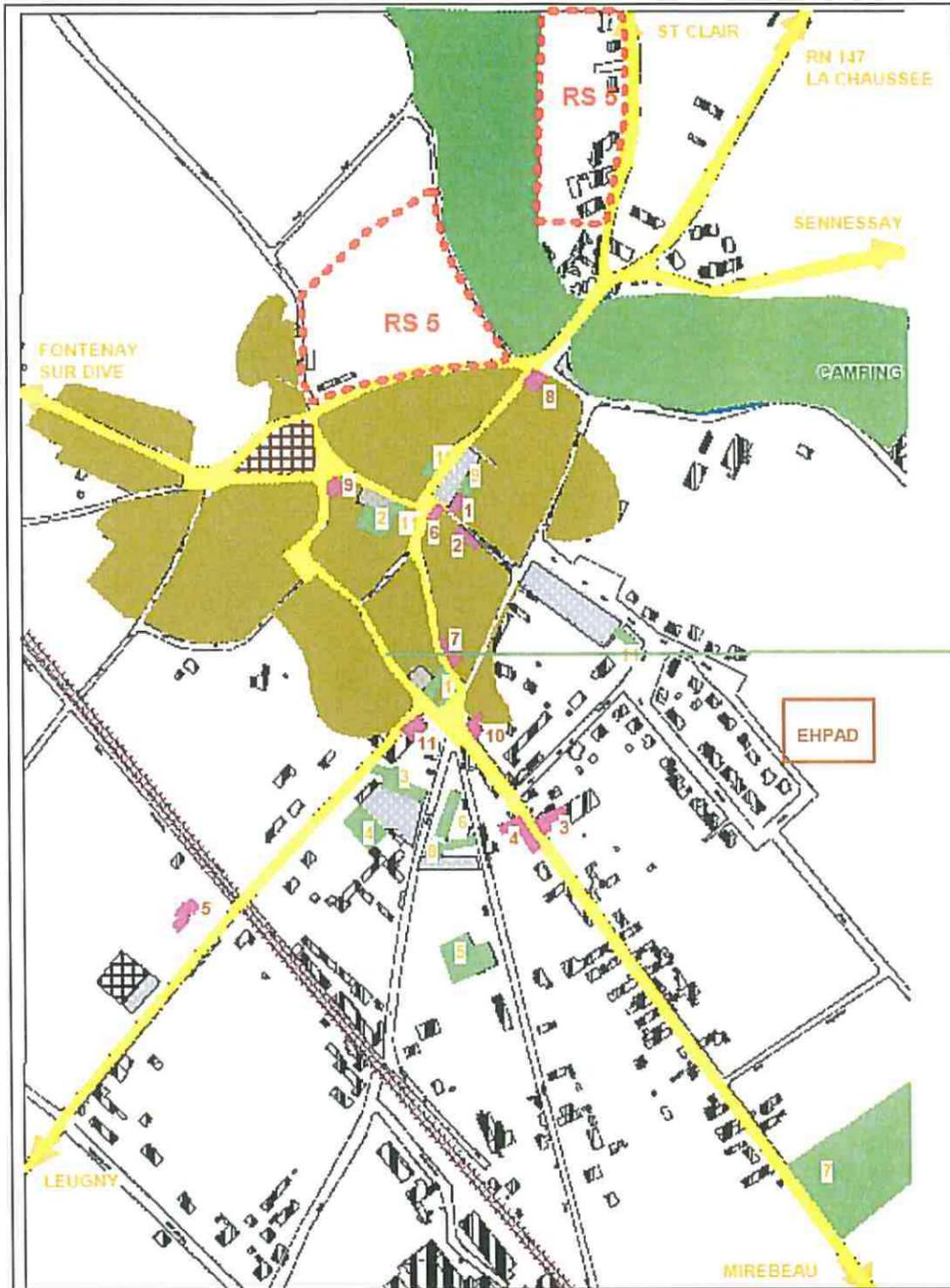
2- 1 CARTOGRAPHIE DU DOCUMENT EN VIGUEUR :



Cette cartographie permet d'apprécier la liaison des différents espaces à urbanisés situés au sud du bourg, proches des espaces fonctionnels (services scolaires et périscolaires, voir cartographie page suivante), l'analyse du bourg a révélé la difficulté des liaisons piétonnes avec ces services compte tenu de l'absence de trottoirs localement d'une part et d'autre part de la configuration du carrefour central.

### 3 - ANALYSE DE L'ESPACE DE PROJET

#### SITUATION DU PROJET DANS L'ESPACE FONCTIONNEL



DES RUES ETROITES DANS LE CENTRE BOURG ET SOUVENT DES PROBLEMES DE VISIBILITE



#### SERVICES PUBLICS

- 1 mairie
- 2 église
- 3 école maternelle
- 4 gymnase
- 5 collège
- 6 école primaire
- 7 terrain de sport
- 8 pompiers
- 9 poste
- 10 maison pour tous
- 11 bibliothèque

#### COMMERCES ET AUTRES SERVICES

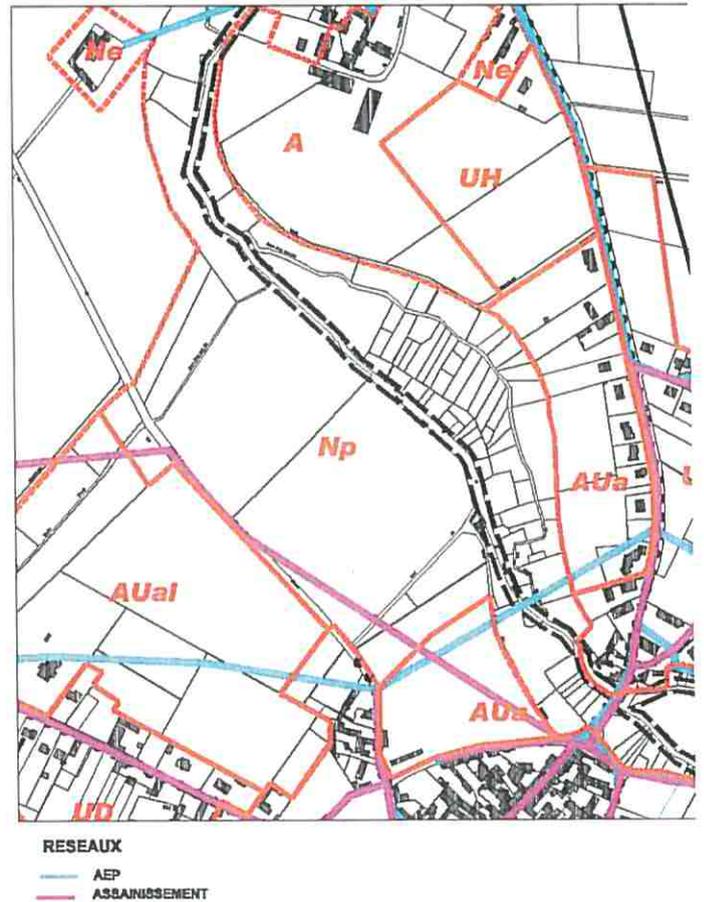
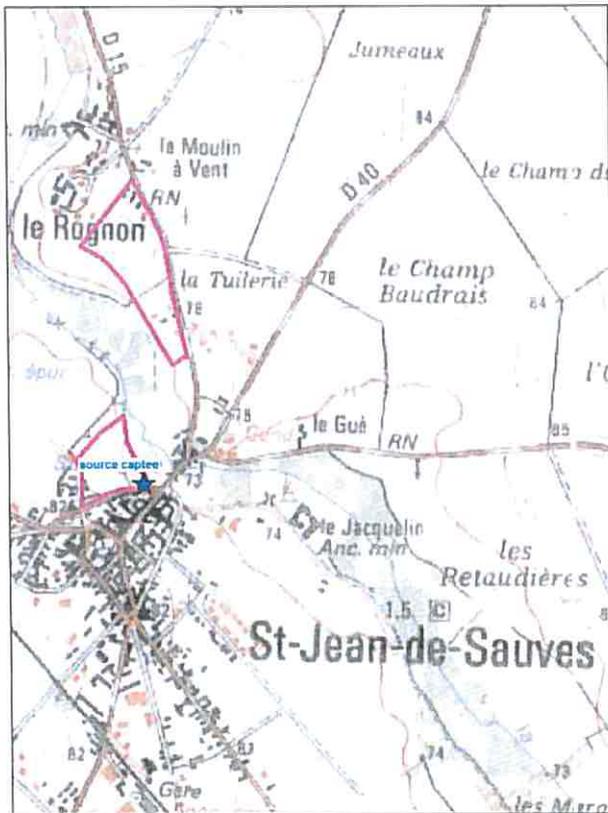
- 1 banque
- 2 boulangerie
- 3 garage
- 4 coiffeur
- 5 infirmière
- 6 coiffeur
- 7 boulangerie
- 8 maison de la presse
- 9 pharmacie
- 10 bar
- 11 supérette

L'analyse du contexte révèle d'autres incohérences :

Versant droit du Prepson : La contrainte principale est ici la topographie (déclivité importante) qui permet difficilement le raccordement au réseau d'assainissement collectif. Ce terrain est propriété de la communauté de communes et était destiné à un lotissement, la mise en place d'un refoulement augmenterait trop le prix de revient. La communauté de commune d'accord pour le déclassement devrait rétrocéder cet espace à la commune qui y fera un espace vert après plantations.

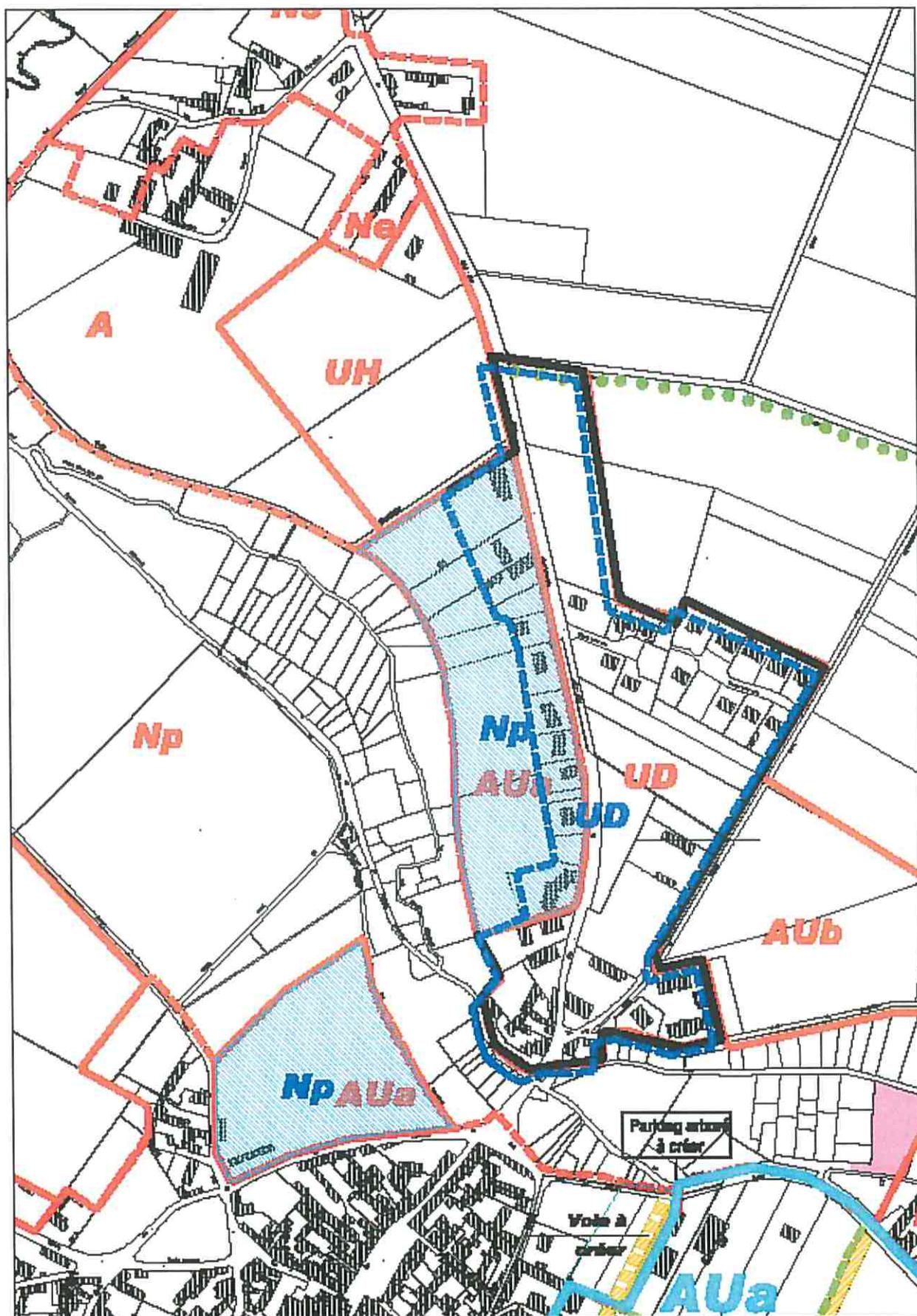
Versant gauche du Prepson : cet espace :

- est traversé par le réseau d'assainissement,
- contient des sarcophages Mérovingiens et présente des cavités,
- se situe au niveau d'une source.



Ainsi convient - il de redéfinir ces espaces. *Cartographie, page suivante.*

#### 4 - REVISION PROJETEE



## 5 - INCIDENCE DE LA REVISION

Tableau des superficies :

Zone	Superficie après RS 4	Superficie après RS 5
UB	57,45	57,45
UD	28,65	30,16
UH	13,43	13,43
UX	6,1	6,1
AUb	10,12	10,12
AUa	22,12	16,38
AUah	10,66	10,66
AUal	9,76	9,76
A	4401,99	4401,99
Np	1000,59	1004,82
Nr	16,66	16,66
Ne	77,06	77,06
NL	3,41	3,41
TOTAL	5658	hectares
dont EBC	32 ha7	

D'un point de vu quantitatif, cette révision apporte plus de cohérence avec le contexte communal, il convient néanmoins de préciser qu'une partie notable de l'espace libre de construction a déjà été consommé.

D'autre part ce projet apporte aussi plus de cohérence avec les orientations générales du P.A.D.D., Extrait : ....*Le projet d'aménagement et de développement durable de Saint-Jean-de-Sauves doit s'inscrire dans une démarche d'utilisation économe de l'espace, de **préservation de l'environnement, de gestion des différents risques.***

.....*Sachant que le développement de l'agglomération est limité vers le Sud par les équipements publics et surtout la voie SNCF d'une part, et que continuer l'étirement Nord et Ouest n'est pas souhaitable, la commune propose de redonner de l'épaisseur à son centre en programmant ses principaux sites de développement en continuité du tissu existant, selon un « modèle » concentrique.....*

On peut ainsi considérer que cette révision apporte une incidence positive au document en vigueur et apporte de la cohérence sur des espaces qui sont en cohérence avec la définition de la zone Np , de protection stricte, notamment en raison de la qualité des paysages et de l'environnement afin de protéger les ressources archéologiques et préserver l'accès au réseau public d'assainissement. Cette démarche répond également à la nécessaire protection des versants de vallées difficilement raccordable au réseau d'assainissement et sources potentielles de pollution pour les eaux superficielles.

# PLAN LOCAL D'URBANISME

SOUS-PREFECTURE  
- 6 OCT. 2009  
CHATELLERAULT

---

## NOTICE EXPLICATIVE

---

---

## MODIFICATION N°1

PRESCRITE par délibération du conseil municipal le 10 juillet 2008

APPROUVEE par délibération du conseil municipal le 09 Septembre 2009

## SOMMAIRE

AVANT PROPOS	3
METHODOLOGIE	3
<b><u>1 PROFIL DU TERRITOIRE ET PRINCIPALES JUSTIFICATIONS DU DOCUMENT EN VIGUEUR :</u></b>	<b>5</b>
<b>2 - DISPOSITIONS EN VIGUEUR ET BILAN DE LA PLANIFICATION URBAINE</b>	<b>7</b>
2- 1 DISPOSITIONS EN VIGUEUR :	7
2- 2 REALISATIONS ET BILAN DEPUIS SA MISE EN APPLICATION :	11
<b>1 - OBJET ET MOTIVATIONS DE LA MODIFICATION:</b>	<b>11</b>
<b>4 - ANALYSE DES PROJETS DE MODIFICATION:</b>	<b>12</b>
4 - 1 MODIFICATION DES LIMITES DE ZONE U SUR LE BOURG :	12
<u>SITUATION DE L'ESPACE CONCERNE ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES</u>	12
<u>ANALYSE DE L'ESPACE ET JUSTIFICATION DU PROJET DE MODIFICATION</u>	12
4 - 2 SUPPRESSION D'UN EMPLACEMENT RESERVE JUSTIFICATION	13
4 - 3 MODIFICATIONS AU REGLEMENT	13
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES EN VIGUEUR	13
<u>JUSTIFICATION DU PROJET DE MODIFICATION</u>	13
<u>DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES EN VIGUEUR ET JUSTIFICATION DU PROJET DE MODIFICATION</u>	14
<b>5 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES MODIFIEES</b>	<b>15</b>
<b>6 - INCIDENCE DE LA MODIFICATION:</b>	<b>15</b>

## AVANT PROPOS

Cette modification a été décidée par délibération du Conseil Municipal sur l'intention de modifier le PLU, en date du 10 juillet 2008

Le nouveau cadre réglementaire faisant suite à la loi SRU et UH fixe les conditions nécessaires à la procédure de modification dans l'Article L.123-13 du code de l'urbanisme :  
 « ne pas porter atteinte à son économie générale et ne pas réduire un EBC, ne pas réduire une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;... »

Ainsi la note de présentation qui suit aura pour objet de justifier que ces conditions sont respectées après avoir motivé la modification.

## METHODOLOGIE

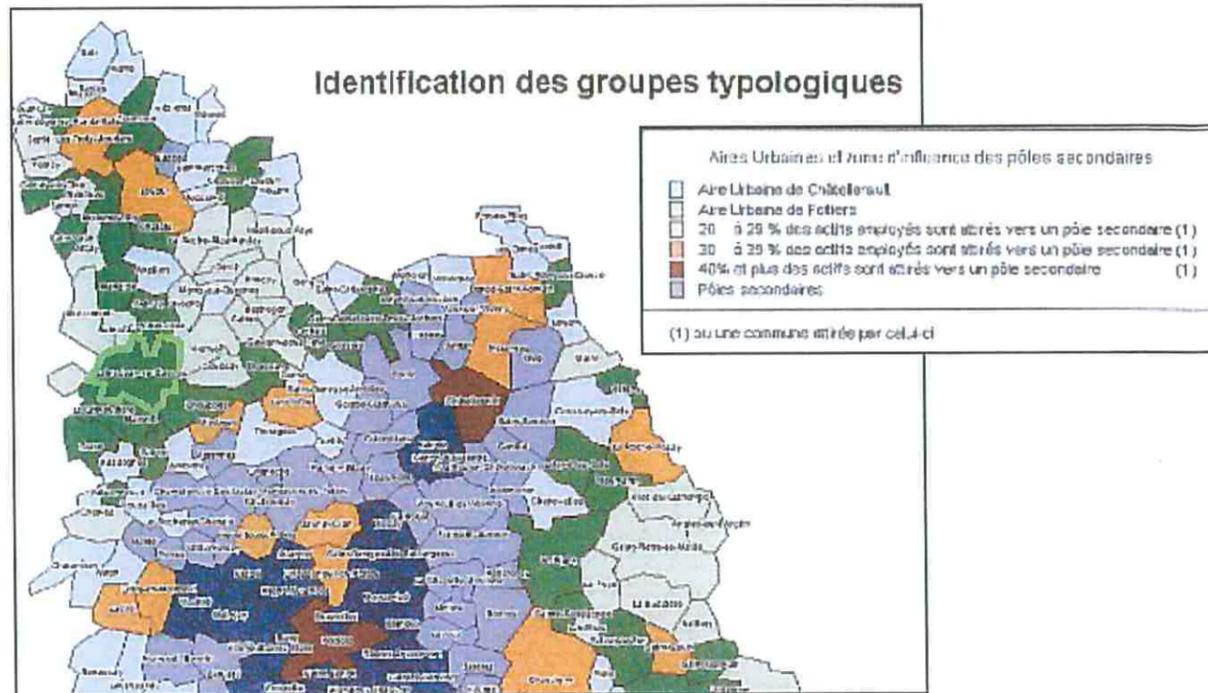
Ainsi ce dossier a-t-il pour objectif de :

- Justifier de la démarche entreprise : cette réflexion préalable repose sur l'analyse des différents projets de la commune ayant fait l'objet d'échanges avec les services et membres du conseil municipal. L'analyse de ces projets a été réalisée au regard de l'intérêt général pour la commune.
- D'apprécier les incidences de la modification sur l'économie générale du document en vigueur sur la valeur agricole des terres, les risques et les nuisances, l'environnement, les sites, et les paysages : cette réponse aux obligations réglementaires impose, en préalable, un rappel de l'état initial de l'environnement et plus globalement de l'occupation et utilisation du sol pour apprécier l'impact du projet et définir une nouvelle écriture réglementaire cohérente par rapport aux objectifs d'intérêt général et des enjeux de protection sur le territoire communal.

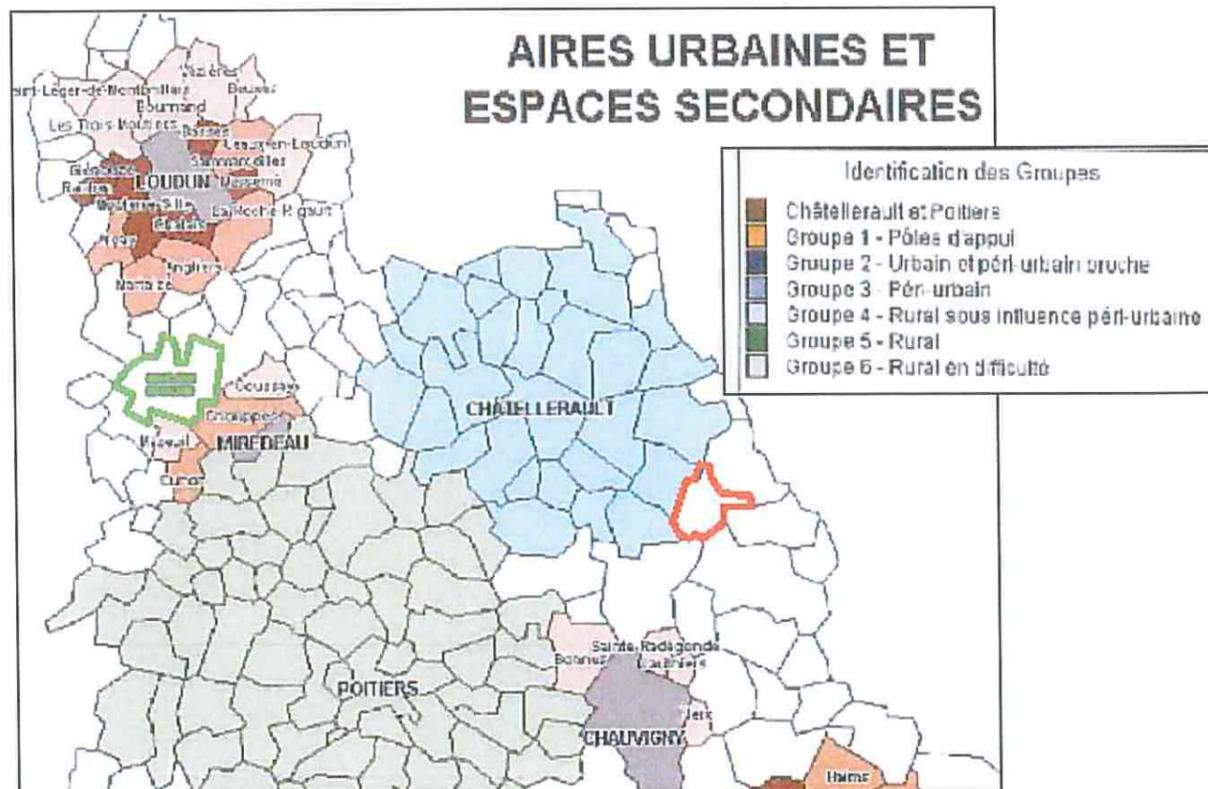
## RESSOURCES DOCUMENTAIRES

- Données commune
- Document en vigueur
- IGN- BRGM

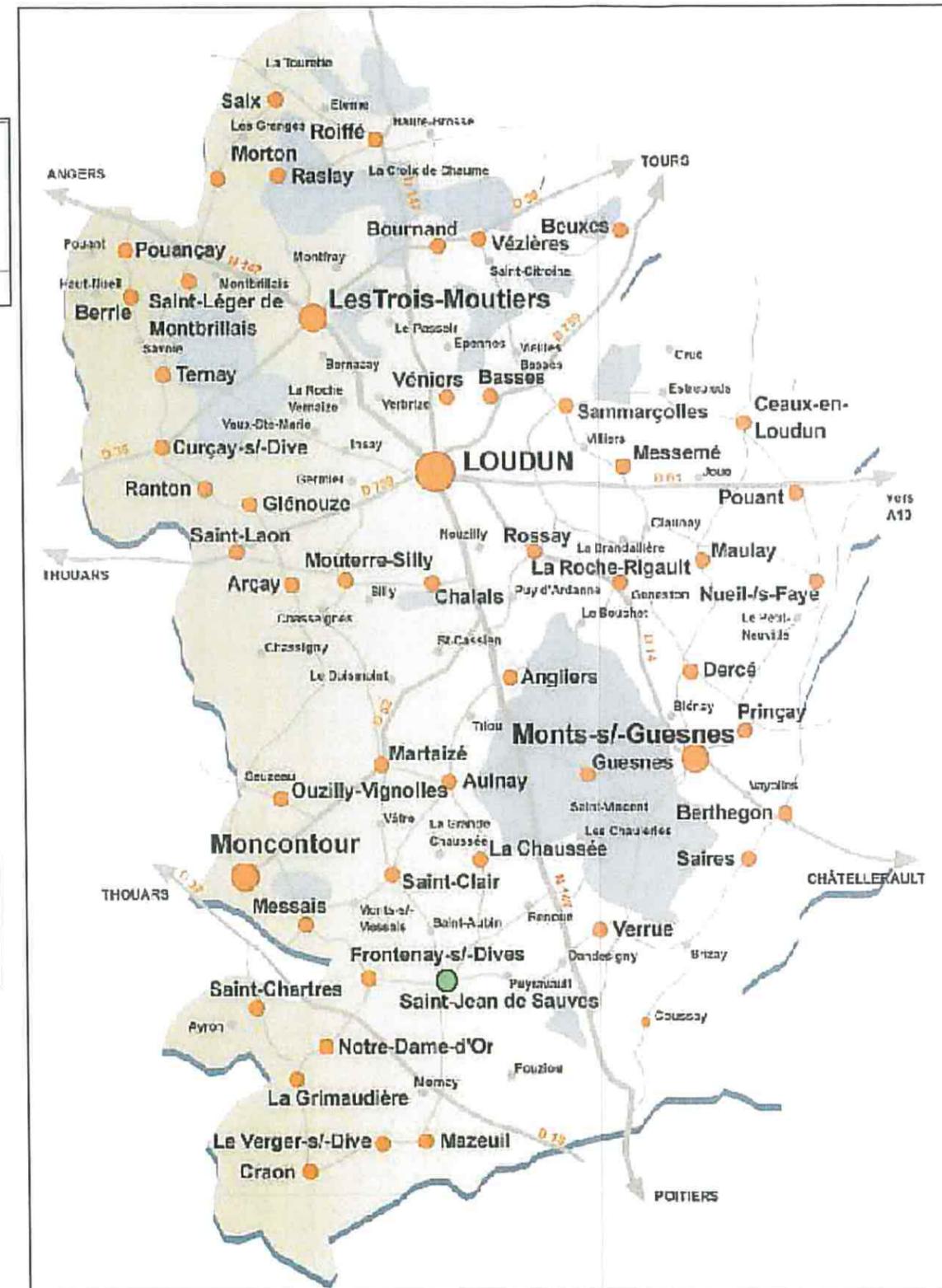
UNE COMMUNE RURALE,



ENTRE DEUX ESPACES D'INTERET SECONDAIRE



UN VASTE ESPACE COMMUNAUTAIRE



DES COMP2TENCES PARTAGEES

## 1 PROFIL DU TERRITOIRE ET PRINCIPALES JUSTIFICATIONS DU DOCUMENT EN VIGUEUR :

La commune de St Jean de Sauves se situe au Nord-Ouest du département de la Vienne. Il s'agit d'une association entre les communes de Saint Jean de Sauves et Frontenay sur Dive réalisée en 1972

L'agglomération se situe à 40 km de Poitiers et Chatellerault, à une vingtaine de kilomètres au Sud de Loudun et une dizaine à l'Est de Moncontour, son chef-lieu de canton.

La commune est membre également de la communauté de communes du Pays Loudunais qui regroupe quatre cantons : Loudun, Moncontour, Trois Moutiers et Monts sur Guesnes. Cette structure représente 45 communes et 26 000 habitants. Elle a été fondée en 1992, sur la base du Syndicat Intercantonal de solidarité pour l'Expansion du Loudunais (le S.I.S.E.L., créé en 1975).

### UN TERRITOIRE RURAL

La cartographie page précédente situe la commune dans un profil rural.

Le territoire communal est de 5 658 hectares répartis ainsi :

- 2,6% d'espaces boisés
- 91,1% de terres utilisées pour l'agriculture, les vergers, le vignoble, les prés
- 4,2% de terres urbanisées et occupations diverses (routes....)

L'occupation des sols traduit :

- le contexte agricole dans son importance quantitative et son profil de production qui se traduit dans les paysages avec de larges perspectives dans un contexte général de paysage ouvert.
- des espaces boisés limités à mettre en relation avec le constat précédent,
- un milieu physique apte à l'activité agricole. Celui-ci traduit également des enjeux environnementaux dans ses composantes : voir cartographie page suivante.

### UNE ACTIVITE AGRICOLE DOMINANTE

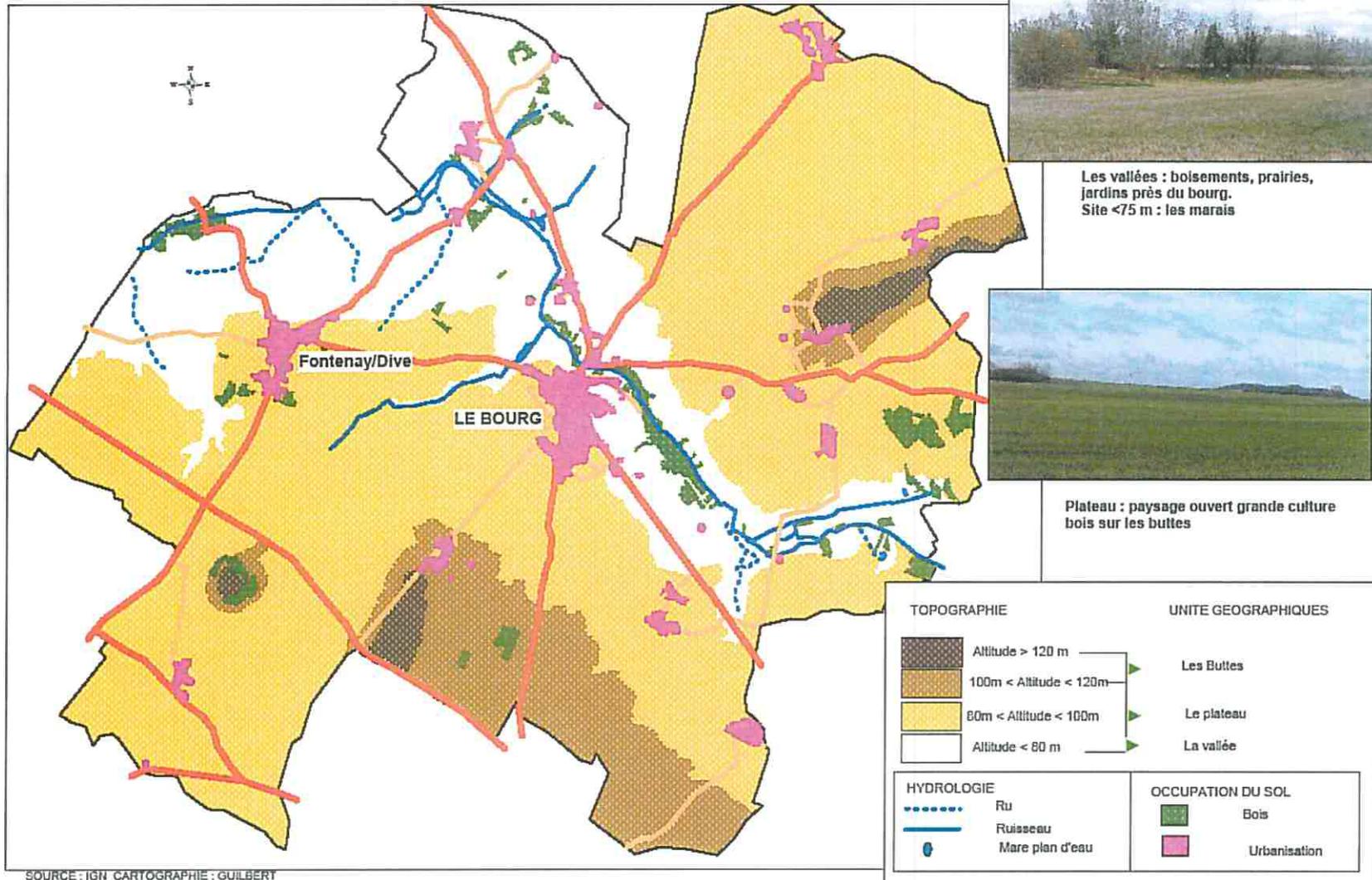
La superficie agricole utilisée communale est de 4 725 ha pour un territoire communal de 5 658 ha, l'agriculture représente donc plus de 83% du territoire.

L'activité agricole est essentiellement tournée vers la culture, avec l'élevage de bovins et de chèvres qui subsiste

3 installations classées bovins sont recensées sur le territoire communal et 1 pour le chenil de la Croix. La Coopérative Agricole de l'Union Poitou Anjou (lieu-dit de la Gare) est une installation classée soumise à autorisation.

Il existe un plan d'épandage agricole qui concerne un grand nombre de parcelles. Il est lié à un élevage avicole autorisé au titre des installations classées, pour lequel ont été fixées des règles de distance vis-à-vis des habitations notamment.

MILIEU PHYSIQUE ET OCCUPATION DES SOLS



**UN BON NIVEAU DE SERVICES**

La commune de St Jean de Sauves dispose d'un bon niveau de services.

Les équipements scolaires : un Collège regroupant 9 divisions pour 194 élèves, issus d'une vingtaine de communes environnantes. Pratiquement tous les élèves utilisent les transports scolaires et sont demi-pensionnaires. Cet établissement est doté d'un gymnase.

L' école primaire regroupe 4 classes et l'école maternelle 2 classes pour un total de 155 élèves. 1 cantine scolaire complète ces équipements.

Autres services publics et équipements :

Equipements communaux	Services médicaux	Equipements sportifs	Tourisme et loisirs
Cimetière	1 médecin	Un stade avec deux terrains de foot	La ferme du miel au Puyravault
Salle des fêtes	1 pharmacie		Musée archéologique
Mairie	1 ambulance	Un gymnase	Le hameau de Roche avec sa chapelle et son panorama sur la plaine et les collines du Mirebalais et du Loudunais.
Eglise	1 infirmière DE	Deux terrains de tennis	Une aire de camping
Salle de réunion-Salle polyvalente			
Foyer			
Agence postale			

**2 - DISPOSITIONS EN VIGUEUR ET BILAN DE LA PLANIFICATION URBAINE**

**2- 1 DISPOSITIONS EN VIGUEUR :**

**RAPPEL DES DIFFERENTES ZONES DU P.L.U. :**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et en zones naturelles.

1 ° Les zones urbaines :

La zone UB est une zone urbaine correspondant au centre traditionnel des deux bourgs.

La zone U.D. est une zone urbaine comprenant l'extension de l'urbanisation sous forme de tissu urbain plus lâche, en ordre discontinu et avec des implantations très disparates. La zone U.H est une zone où doivent trouver place les activités (artisanat, industries, commerces, bureaux, services, ...) qui, compte tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation La zone U.X. est une zone où doivent trouver place les occupations et utilisations du sol liées à l'activité ferroviaire et à Réseau Ferré de France.

2 ° Les zones à urbaniser :

L'objectif est d'y réaliser des opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra s'effectuer qu'après la réalisation, par l'aménageur, des équipements d'infrastructures internes (voiries de desserte, réseaux divers,...) donnant aux terrains un niveau d'équipement identique à celui de la zone U

La zone A.U se décompose donc en deux zones :

- la zone A.U a, ouverte à l'urbanisation, et destinée à recevoir une urbanisation dont les principes d'aménagement sont fixés au Plan d'Aménagement et de Développement Durable, Elle englobe le secteur A.U.a h à vocation exclusive d'activités,
- la zone A.U b fermée à l'urbanisation, et susceptible d'être ouverte à l'urbanisation par la mise en œuvre préalable de procédures particulières (modification ou révision du PLU) , elle englobe le secteur A.U.b h à vocation exclusive d'activités,

3 ° Les zones agricoles :

La zone A comprend les parties de la zone naturelle qu'il convient de protéger contre toute occupation du sol n'ayant pas un rapport direct avec l'agriculture.

La volonté communale de protéger l'activité agricole se traduit par le fait que toute occupation ou utilisation du sol autorisée ne l'est que sous réserve qu'elles soient directement liées au fonctionnement et au développement des activités agricoles.

4 ° Les zones naturelles :

La zone naturelle comprend trois secteurs :

Le secteur Np, de protection stricte, notamment en raison de la qualité des paysages,

Le secteur NL où sont autorisés les aménagements et équipements légers de loisirs et de détente,

Le secteur Ne, où l'habitat et quelques activités sont autorisés sous certaines conditions.

Tableau des superficies :

Au total le PLU offre une capacité d'accueil d'environ 210 logements, ce qui est très légèrement au-delà des besoins estimés à l'objectif 1 du PADD

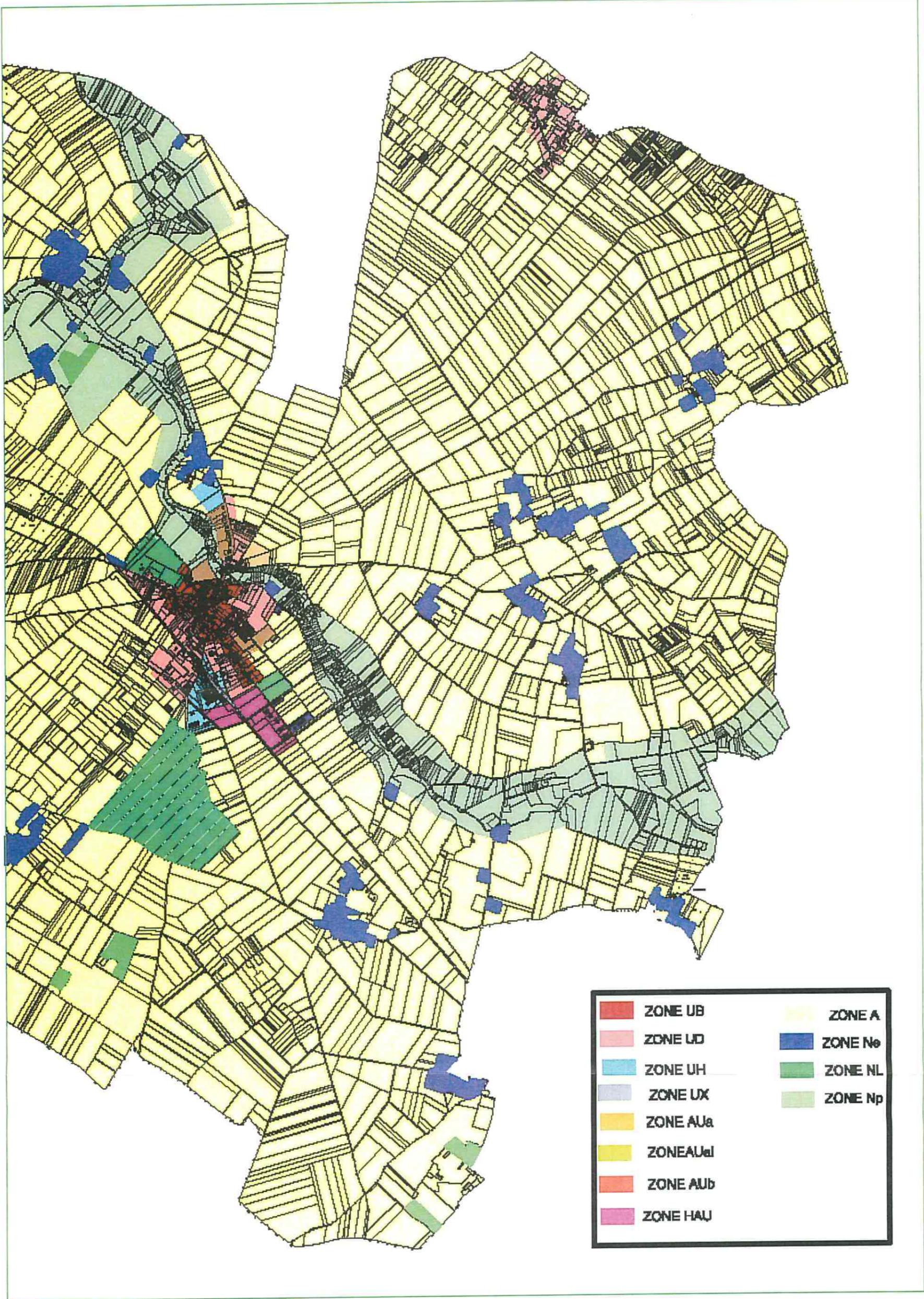
Zone	Superficie	Potentiel d'accueil
UB	56,03	25
UD	54,51	35
UH	13,43	
UX	8	
AUb	8,4	
AUa	17,01	150
AUah	14,26	
AUal	9,76	
A	4061,57	
Np	879	
Ne	73,03	
NL	3,42	
EBC	32	
<b>TOTAL</b>	<b>5537 hectares</b>	

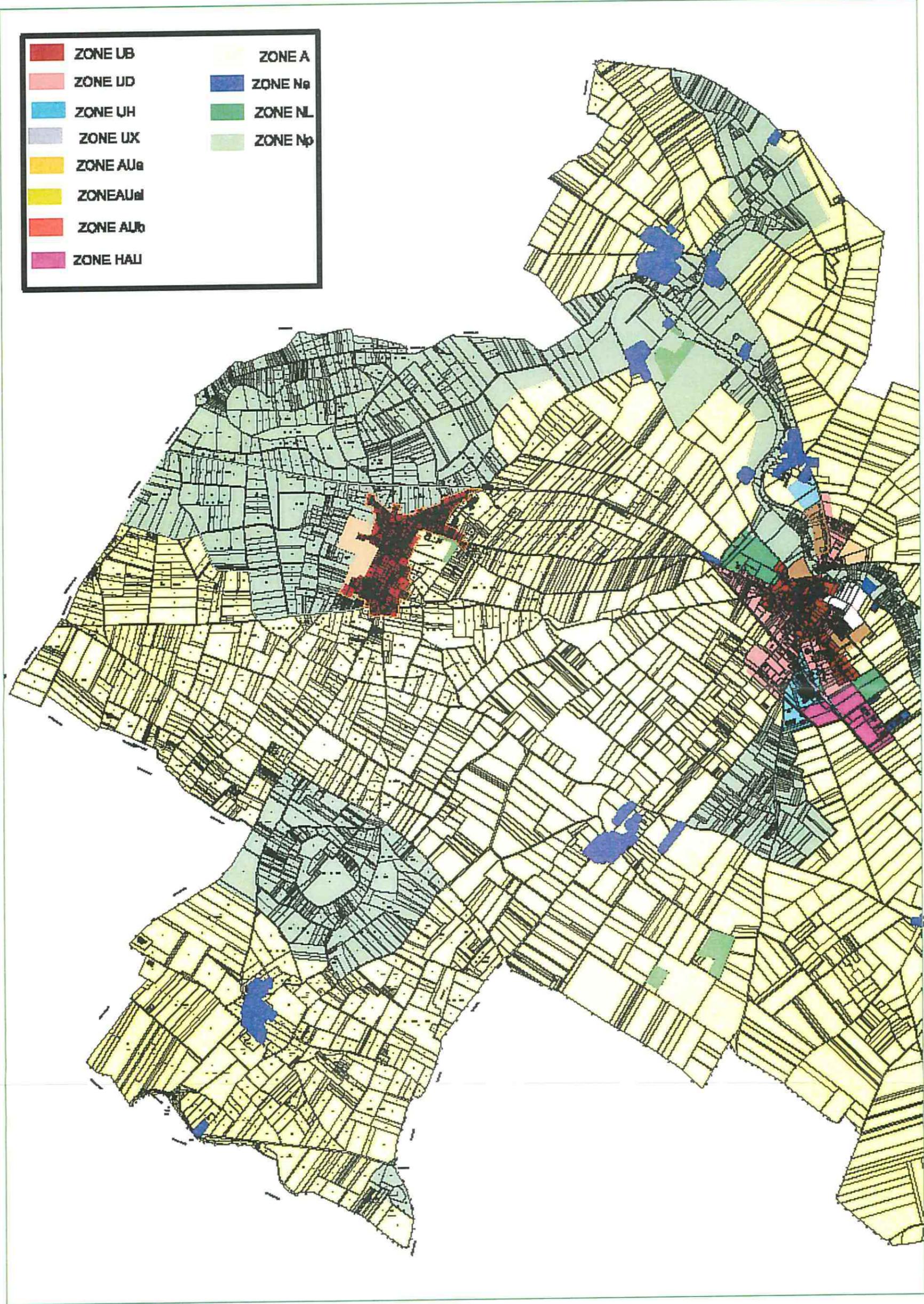
. Il convient de prendre en compte la modification pour corriger des erreurs constatées dans les mesures de superficies du document approuvé, ce qui permet de relativiser ces capacités d'accueil

Zone	Superficie	Potentiel d'accueil
UB	56,03	25
UD	37,55	35
UH	13,43	
UX	8	
AUb	10,12	
AUa	8,62	83
AUaH	14,26	
AUaL	9,76	
A	4020,69	
Np	1017,25	
Ne	75,18	
NL	3,41	

Le tableau, précédent, de répartition des superficies, traduit un profil rural à vocation agricole.

La cartographie du document en vigueur, page suivante, permet de visualiser la répartition géographique de ces zones.





## 2- 2 REALISATIONS ET BILAN DEPUIS SA MISE EN APPLICATION :

Un certain nombre d'opérations a été réalisé depuis l'approbation du plan Local d'Urbanisme :

- Une quinzaine de constructions ont été réalisées depuis la mise en application du document en vigueur, une vingtaine sont en prévision ( PC accordés et un lotissement communal de 15 lots (en cours de projet)

- un Etablissement Hébergeant des Personnes Agées Dépendantes de 62 places( EHPAD), le gestionnaire de cette structure est l'association « les foyers de province » à Marseille,
- la commune a acquis un terrain ( en zone AUL) qui justifie d'actualiser la liste des emplacements réservés.

### 1 - OBJET ET MOTIVATIONS DE LA MODIFICATION:

L'élaboration du plan local d'urbanisme, en vigueur sur le territoire communal, a été approuvée le 3 décembre 2004.

Par délibération en date du 10 juillet 2008, le conseil municipal a décidé d'engager une modification du P.O.S. sur les points suivants :

- 1) la nécessité de requalifier (pour des raisons de règlement) en zone UB, une parcelle située dans le bourg appartenant à la commune et actuellement zonée en UD ; pour permettre la construction d'une crèche /garderie
- 2) la nécessité de supprimer un emplacement réservé devenu sans objet, la commune étant devenue propriétaire du terrain ;
- 3) la nécessité de modifier le règlement au regard ; des reculs imposés aux constructions par rapport aux voies publiques, RD et VC, au niveau des zones Ne en particulier ainsi que pour permettre d'autoriser les bâtiments destinés à l'hébergement des animaux en zone Np.
- 4) la correction d'une erreur dans le calcul des superficies du document approuvé ( évoqué page 8)
- 5) compléter le dossier avec les orientations d'aménagement sur les zones AU

L'objectif poursuivi dans le cadre de cette modification est:

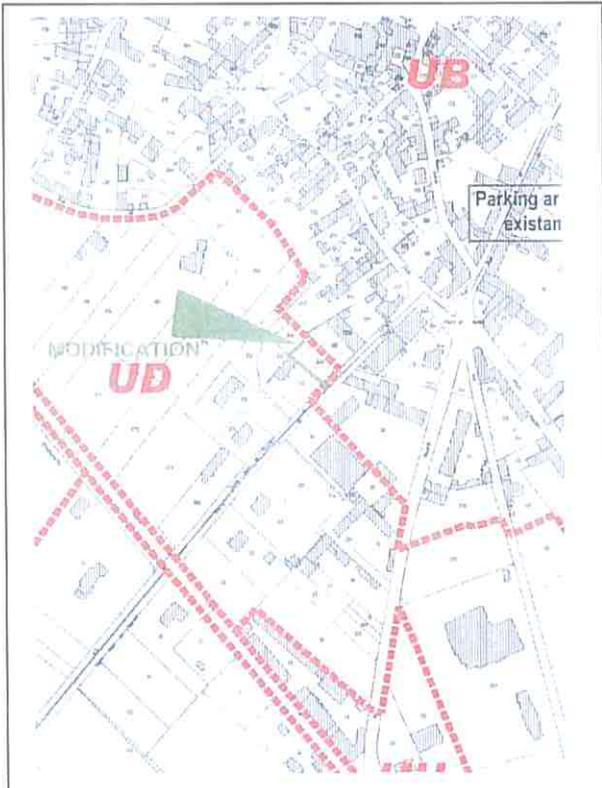
- de permettre la réalisation d'un projet communal et intégrer des actions réalisées.
- de modifier des dispositions réglementaires qui ne porte pas atteinte à l'économie du plan aux dispositions destinées à prendre en compte les risques, les nuisances, les paysages et l'environnement pour permettre la réalisation de projets privés ( pacage animaux dans des zones naturelles).

## 4 - ANALYSE DES PROJETS DE MODIFICATION:

### 4 - 1 MODIFICATION DES LIMITES DE ZONE U SUR LE BOURG :

Cette parcelle appartient à la commune. La modification est justifiée par un projet de crèche. La modification doit être appréciée au regard des justifications des dispositions réglementaires qui s'appliquent.

#### SITUATION DE L'ESPACE CONCERNE ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

	<p><i>La zone UB est une zone urbaine correspondant au centre traditionnel des deux bourgs</i></p> <p><i>La zone U.D. est une zone urbaine comprenant l'extension de l'urbanisation sous forme de tissu urbain plus lâche, en ordre discontinu et avec des implantations très disparates.</i></p> <p>Extrait du rapport de présentation du document en vigueur.</p>
--	---

#### ANALYSE DE L'ESPACE ET JUSTIFICATION DU PROJET DE MODIFICATION

Dans le document en vigueur, ce zonage est justifié par l'implantation du bâti, par la densité des constructions et aussi par rapport à l'historique de l'urbanisation. La limite s'est ici arrêtée aux constructions situées dans l'alignement de la voirie mais elle coupe une unité foncière. La construction suivante est en retrait mais c'est une construction ancienne. Ainsi la zone UB peut elle englober la deuxième parcelle rattachée à l'unité foncière située dans le prolongement sans conséquence pour le paysage urbain.



La partie en UD



L'unité foncière représentée par les 2 parcelles

4 - 2 SUPPRESSION D'UN EMPLACEMENT RESERVE JUSTIFICATION

L'emplacement réservé n° 46 destiné à l'extension des équipements de loisirs est supprimé dans la pièce correspondante car devenu sans objet vu que cette parcelle a été acquise par la collectivité.

4 - 3 MODIFICATIONS AU REGLEMENT

Quelques dispositions réglementaires posent des difficultés pour la réalisation de certains projets, il s'agit de mesurer les conséquences de ces modifications projetées au regard des justifications de ces mesures.

- a) implantation des constructions par rapport aux voies en zone naturelle,
- b) possibilité de constructions de bâtiments destinés à l'hébergement des animaux en zone Np.

a) implantation des constructions par rapport aux voies :DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES EN VIGUEUR

Le règlement précise :

N - 6.1 Tous secteurs : Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des voies dans les conditions minimales suivantes :

	Habitations et autres installations	Bâtiments agricoles
RN	100 m	100 m
RD	35 m	35 m
Autres voies	15 m	15 m

En cas d'extension d'une construction dont la marge de recul initiale est inférieure à ces valeurs, cette extension est autorisée dans le prolongement sans réduction de la marge de recul initiale.

JUSTIFICATION DU PROJET DE MODIFICATION

Ces marges de recul créent des difficultés notamment pour la création d'annexes par la distance importante imposée. Les zones Ne sont des petits noyaux d'urbanisation isolés dans la zone agricole, ils sont majoritairement constitués de constructions anciennes groupées. Certaines sont entourées de murs de pierres arrivant directement dans l'alignement de la voie. Certaines compositions justifient de compléter ces dispositions pour admettre un recul moindre dans certains cas.

b) possibilité de constructions de bâtiments destinés à l'hébergement des animaux en zone Np.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES EN VIGUEUR ET JUSTIFICATION DU PROJET DE MODIFICATION

Le problème posé par le règlement en vigueur est l'absence de possibilité de constructions pour l'hébergement des animaux pour des propriétaires souhaitant notamment pouvoir héberger des chevaux. L'entretien des zones naturelles passe par le pacage des espaces non aptes à l'activité agricole par des animaux dont la présence nécessite des possibilités d'abris et de stockage de fourrage.

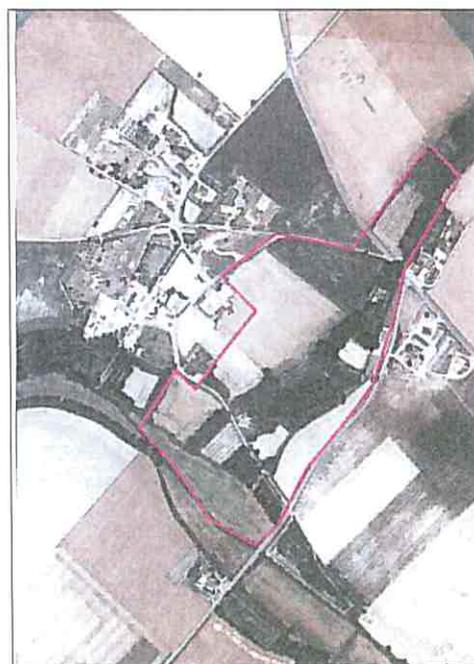
La solution retenue pour permettre les constructions destinées à l'hébergement des animaux est une redéfinition de la zone naturelle :

- permettant de justifier de ces constructions par la vocation de l'espace ( espace hors grande culture à vocation de pacage),
- d'une sensibilité moindre de secteurs inclus dans la zone NP, situés au niveau d'espaces déjà artificialisés ( urbanisation, voies de communication)

ce qui permet de limiter l'impact de ces constructions.



FRONTENAY SUR DIVE



SAINT AUBIN

Ainsi la zone NP strictement protégée englobe un secteur N de sensibilité moindre où pourront être admises pour l'hébergement des animaux. ( voir extraits du document graphique modifié.

Des précautions doivent néanmoins accompagner ces autorisations d'occupation du sol :

- avec une limite en terme de superficie du bâtiment,
- avec des règles en terme de hauteur et d'aspect
- en imposant des règles pour assurer l'intégration de la construction

## 5 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES MODIFIEES

Le règlement sera donc ainsi modifié dans son écriture :

### Règles d'implantation :

Complément à l' Article N - 6.1 : Des implantations ne respectant pas les retraits minima prévus au § ci-dessus peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent :

- pour les extensions de bâtiments existants édifiés à l'intérieur de la marge de recul obligatoire à condition de respecter un retrait au moins égal à celui de la construction existante;
- pour des bâtiments annexes des constructions situées à l'intérieur d'un mur de clôture de l'unité foncière.



### Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

#### Complément à l' Article N - 2

Les abris légers destinés à l'hébergement et au fourrage des animaux, ainsi qu'au jardinage à condition à condition :

- d'une superficie maximale de cinquante mètres carrés (50 m<sup>2</sup>) hors œuvre brute,
- que la hauteur au faîtage n'excède pas cinq mètres (5,00 m),
  - que toutes les dispositions soient prises pour leur intégration dans le paysage

#### Complément à l' Article N - 11

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc... est interdit.

#### Complément à l' Article N - 13

Un traitement paysager sera exigé pour des abords des constructions nécessaires destinés à l'hébergement et au fourrage des animaux.

## 6 - INCIDENCE DE LA MODIFICATION:

Les modifications apportées à la transcription réglementaire demeurent très limitées et sans conséquence sur les risques et nuisances. La réduction de la marge de recul le long des voies

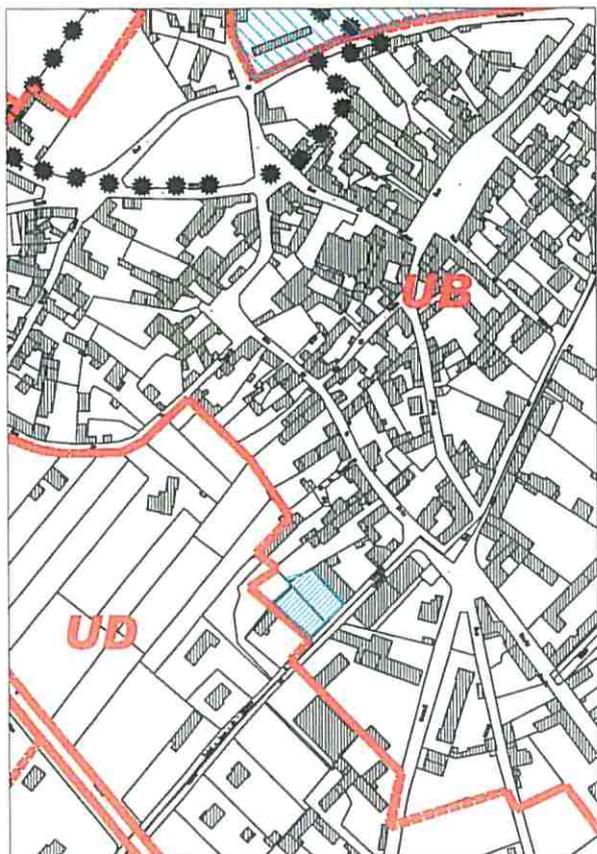
s'accompagne d'un regard préalable sur la sécurité. Cette disposition nouvelle sera sans incidence sur les sites et paysages compte tenu du caractère de l'existant en terme d'implantation des nouvelles constructions qui ne vont pas générer d'étalement.

La possibilité de constructions d'annexes pour permettre l'hébergement des animaux dans la zone N s'accompagne de mesures de protection pour assurer leur insertion. La présence de ces animaux sur les zones naturelles est aussi apporter une ressource pour une utilisation raisonnée de ces espaces.

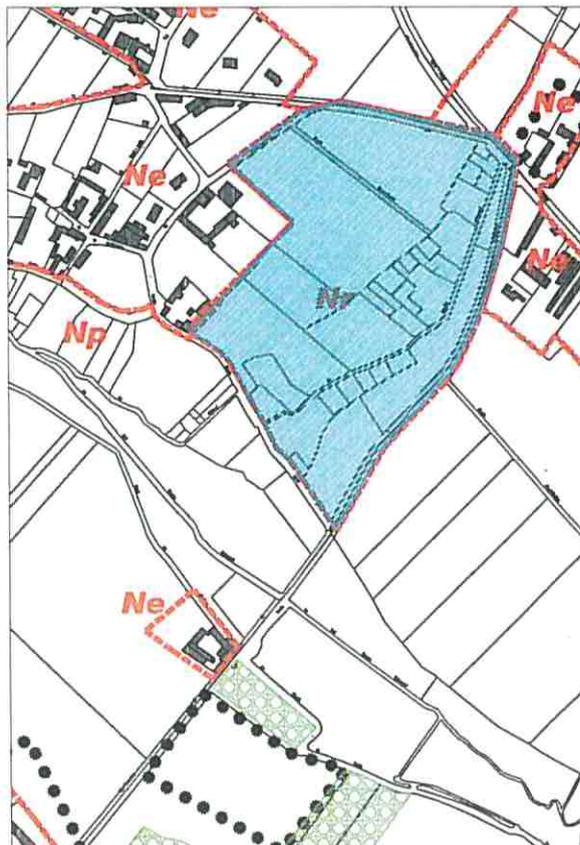
#### Tableau des superficies modifié

Extraits du document graphique modifié, page suivante.

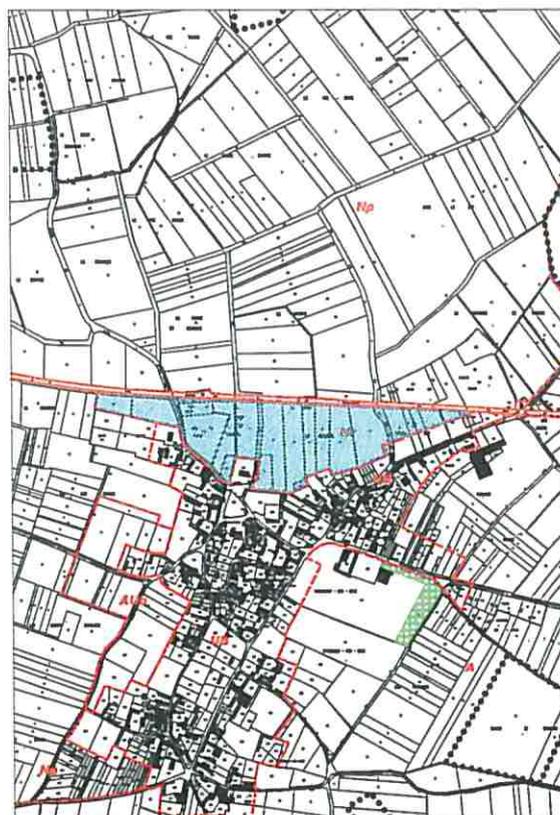
<b>Zone</b>	<b>Superficie avant modif</b>	<b>Superficie après modif</b>
<b>UB</b>	<b>56,55</b>	<b>57,45</b>
<b>UD</b>	<b>37,55</b>	<b>36,65</b>
UH	13,43	13,43
UX	6,1	6,1
AUb	10,12	10,12
AUa	8,62	8,62
AUah	14,26	14,26
AUal	9,76	9,76
A	4405,77	4405,77
<b>Np</b>	<b>1017,25</b>	<b>1000,59</b>
<b>Nr</b>		<b>16,66</b>
Ne	75,18	75,18
NL	3,41	3,41
<b>TOTAL</b>	<b>5658</b>	<b>hectares</b>



UD ▸ UB



Np ▸ Nr



A ▸ Ne

**DEPARTEMENT DE LA VIENNE**

Commune de \_\_\_\_\_

# **SAINT-JEAN-DE-SAUVES**

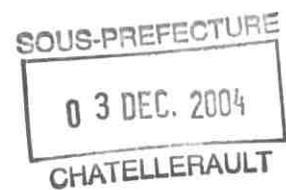
## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **ELABORATION**

### DOSSIER D'APPROBATION

*Pièce n° 2*

# ***RAPPORT DE PRESENTATION***



OUEST-AMENAGEMENT  
8 avenue des Thébaudières – 44 800 SAINT-HERBLAIN  
Tél : 02.40.94.92.40 – Fax : 02.40.63.03.93  
E-mail : nantes@ouest-amenagement.fr

## S O M M A I R E

---

A – ETAT INITIAL.....	3
1. Le contexte géographique .....	4
2. Le milieu naturel.....	8
3. Les paysages et le patrimoine .....	10
4. Les données socio-économiques .....	18
5. Le logement .....	24
6. Les équipements et services .....	26
B – LES OBJECTIFS .....	30
C – LE P.L.U.....	31
1. Les zones urbaines.....	32
2. Les zones à urbaniser.....	33
3. Les zones agricoles A.....	35
4. Les zones naturelles N .....	36
D – JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS .....	38
1. Justification des choix retenus au regard de l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme.....	39
E – APPLICATION DE L'ARTICLE L 111.1.1 DU CODE DE L'URBANISME .....	43

La commune de St Jean de Sauves se situe au Nord-Ouest du département de la Vienne. Il s'agit d'une association entre les communes de Saint Jean de Sauves et Frontenay sur Dive réalisée en 1972

L'agglomération se situe à 40 km de Poitiers et Chatellerault, à une vingtaine de kilomètres au Sud de Loudun et une dizaine à l'Est de Moncontour, son chef-lieu de canton.

Les communes limitrophes sont : Moncontour, Saint-Clair, la Chaussée, Verrue, Coussay, Chouppes, Mazeuil et la Grimaudière.

Le territoire communal est de 5 658 hectares répartis ainsi :

- 2,6% d'espaces boisés
- 91,1% de terres utilisées pour l'agriculture, les vergers, le vignoble, les prés
- 4,2% de terres urbanisées et occupations diverses (routes....)

# A - ETAT INITIAL

# 1. LE CONTEXTE GEOGRAPHIQUE

---

## 1.1. Climat

La station de Loudun sert de référence en ce qui concerne les températures et les précipitations. Concernant les vents, la référence est la station de Poitiers Briard.

### Les températures et précipitations

---

		Jan	Fév	Mars	Avr	Mai	Juin	Juil	Aout	Sept	Oct	Nov	Déc
Température minimale	Moyenne 7.0	2	3	3	5	8	12	14	13	11	8	4	2
Température maximale	Moyenne 16.1	8	10	12	15	19	23	25	25	22	17	11	8
Hauteur de pluie	Total 64 cm	6	5	5	4	6	5	4	5	6	5	7	6

→ Les températures diurnes sont de 16,1°C en moyenne, avec pour mois les plus chauds juillet et août (25°). Quant aux températures nocturnes elles sont de 7°C en moyenne, avec pour mois les plus froids janvier et décembre (2°C).

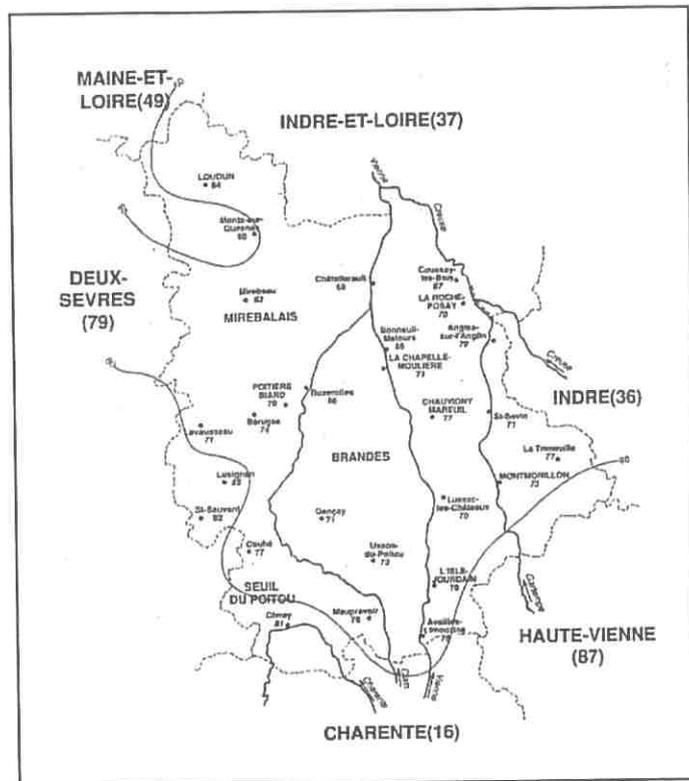
→ Les précipitations moyennes sont de 640 mm par an.

Le mois le plus pluvieux est novembre (700 mm), suivi de janvier, mai, septembre et décembre (600 mm). Quant aux précipitations des mois les plus secs, elles avoisinent les 400 mm en avril et juillet.

## Les vents

Le nombre annuel de jours avec vent violent (rafales de vent dépassant 57 km/h) est compris entre 30 et 39.

Les vents de Sud-Ouest sont dominant par leur fréquence et leur intensité. On retrouve également souvent des vents de Nord-Est.



## 1.2. Géologie

La carte géologique renseigne sur les formations géologiques principales rencontrées sur le territoire communal.

Le substratum général du département est constitué pour l'essentiel de calcaire. Quatre formations superficielles ont été distinguées :

- Sable glauconieux à horizon argileux : colluvions alimentées par les sables cénomaniens. Ces épandages sablo-argileux ont une épaisseur comprise entre 1 et 2 mètres et couvre le Sud-Est de la commune où le relief est peu accentué.
- Marnes blanches ou grises : colluvions issues des formations crayeuses du turonien inférieur. Les Marnes sont peu épaisses, moins d'un mètre, grisâtre ou blanchâtre.
- Calcaire argileux fin : colluvions alimentées par les calcaires de l'oxfordien supérieur. Constitués de graviers et de plaquettes ou petits blocs de calcaires fins, ils sont localisés en petits placages d'épaisseurs maximales de 1 mètre. Leurs assises sont des calcaires légèrement argileuses.
- Calcaires argileux en petits bancs alternant avec de la Marne : colluvions alimentées par l'oxfordien moyen (Marnes spongiaires). Des marnes limoneuses beige, issues des affleurements de l'oxfordien moyen (Marne beige à spongiaire – calcaire argileux), se sont accumulées au bas de ceux-ci.

A noter que le BRGM a établi une cartographie des argiles gonflantes, qui concerne tout le territoire de la commune : ces argiles, par leur gonflement et leur rétraction successives, ont des conséquences sur l'instabilité des sols et induisent des contraintes à prendre en compte pour les constructions.

## Hydrogéologie

---

La plaine de St Jean de Sauves est traversée par la Sauves qui entaille ainsi la plate forme calcaire. Elle se divise en plusieurs bras pour se jeter à Moncontour dans la Dive. La vallée est en partie envahie par des tourbières. Mise à part la vallée de la Sauves qui semble être un sol à nappe, dont l'hydromorphie est permanente, la majorité du territoire communal repose sur un sol sain et perméable.

### 1.3. Topographie – Hydrographie

#### Topographie

---

Le territoire communal est compris dans la vaste plaine de Moncontour–Thouars, avec une faible inclinaison Sud-Est/Nord-Ouest.

Le relief y est faible : la plus grande partie du territoire est compris entre les courbes de niveaux de 60 à 100 m NGF. Ce secteur englobe la vallée de la Sauves, vallée à peine encaissée.

A l'Est, les points les plus bas forment un plateau culminant à 79 m NGF entre le Rivaux et les Pangots. A l'Ouest, les points bas sont localisés au Pré Robin (63 m), et au Grand Chauveau (62 m).

Au Sud et à l'Est on observe des secteurs plus élevés, où les courbes de niveaux de 125 m NGF sont atteintes :

- Le long de la limite communale Sud entre Leugny et Pouzioux (à l'Ouest) une ligne de crête de direction Sud/Nord est observée. Une seconde, perpendiculaire à celle-ci culmine à 130 m NGF, au Sud de Leugny.
- Au Nord du village la Roche, entre les Vignes du Peu et la Chaudiette. Ce secteur est marqué par des pentes plus importantes entre les côtes 100 et 130m.

Les points hauts sont localisés au Puy de Mouron (128 m), à l'Ouest, et aux Vignes du Peu (130 m), à l'Est.

Le bourg est implanté sur la partie basse du territoire, sur des hauteurs variant de 73 m NGF (intersection des D15, 40 et 41) à 84 m NGF (à proximité du silo).

#### Le réseau hydrographique

---

- La rivière la Dive, dont le cours observe une direction Nord-Ouest/Sud-Est, longe la limite entre les communes de St Jean de Sauves et la Grimaudière.
- La rivière la Sauves traverse le territoire communal de l'Ouest vers le Sud-Est, en passant par le bourg. Elle est alimentée par plusieurs affluents :
  - Le ruisseau le Rivalier entre Frontenay et St Jean, sa confluence avec la Dive est localisé au Sud du Rognon.
  - Le ruisseau le Piffond de Glante alimente le Nord/Nord-Ouest du territoire, accompagné de deux affluents.
  - Les ruisseaux le Chenal et le Prepson ont la même confluence avec la Sauves, à Cragon. Ils alimentent la partie Est du territoire communal.

Le territoire communal est marqué par la présence d'un réseau de canaux, à proximité des cours d'eau le Chenal, le Piffond de Glante et au Nord-Est à Senessais.

## 2. LE MILIEU NATUREL

---

Le territoire communal est concerné par trois Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)<sup>2</sup> :

- La Plaine de Saint Jean de Sauves est une ZNIEFF de type II. « La zone concerne une vaste plaine agricole au relief plat et au sol calcaire, consacrée pour sa plus grande partie aux céréales d'hiver et de printemps, ainsi qu'aux cultures fourragères.

Intérêt biologique - Le site est une zone de nidification pour deux espèces d'oiseaux rares en Poitou-Charentes et considérées comme menacées à l'échelle européenne<sup>3</sup> : un petit échassier, l'Oedicneme criard, et l'Outarde canepetière, magnifique gruiforme, en déclin depuis plusieurs années. D'autres espèces intéressantes, moins rares, nichent aussi dans le secteur, telles que la Perdrix grise ou la Caille des blés.

Intérêt floristique - La zone s'enrichit également de plusieurs plantes intéressantes liées aux moissons et devenues rares au niveau régional depuis l'usage généralisé des herbicides : le Pied d'alouette, le Bleuets, le Miroir de vénus et surtout l'Euphorbe esule, qui doit à sa rareté sur l'ensemble du territoire français d'être protégée au niveau national.

Gestion de la zone - Il pourrait être envisagé en accord avec le(s) propriétaire(s) concerné(s), quelques mesures de gestion destinées à assurer le maintien de la valeur biologique de ces zones : maintien d'une agriculture traditionnelle basée sur la polyculture avec des cultures variées en rotation sur des parcelles réduites, en réservant en bordure des céréales d'hiver en bande de 1 à 5 mètres de large exempte d'épandage d'herbicides et d'engrais. Le maintien d'une telle zone dans la commune peut constituer outre la conservation d'un patrimoine biologique irremplaçable, un intérêt pédagogique pour les enfants : classes vertes, sensibilisation à l'environnement. Les sites peuvent également servir de zone de repeuplement pour plusieurs espèces de gibiers après intégration dans le réseau des réserves de chasse ».

- Le Repentin est une ZNIEFF de type I. « La zone concerne un petit ensemble en mosaïque de vignes et de cultures, situé au cœur de la plaine du Neuvilleois, une région naturelle de Centre-Ouest de la Vienne, caractérisée par un sol calcaire sec et filtrant et son climat à influences thermo-continentales.

Intérêt biologique – Le site est une zone de nidification d'un oiseau rare en région Poitou-Charente, en très fort déclin dans toute l'Europe<sup>4</sup> : le Bruant ortolan. Cette espèce dont le biotope originel est constitué par des paysages de steppes à végétation rase entrecoupée de plages de sol nu et parsemée d'arbustes d'espaces, a trouvé dans certains paysages agricoles traditionnels un milieu de substitution. Ainsi en Poitou-Charente, les quelques dizaines de couples nicheurs de Bruant ortolan sont généralement liés à des zones où subsistent des vignobles à exploitation peu intensive, alternant avec des petites parcelles cultivées en céréales, seule une telle mosaïque d'habitats permettant à cette espèce de trouver une nourriture suffisante, des postes de chant attractifs ainsi que des sites de nid appropriés.

---

<sup>2</sup> L'existence d'une ZNIEFF ne signifie pas qu'une zone soit protégée réglementairement ; cependant il appartient à la commune de veiller à ce que les documents d'aménagement assurent sa pérennité, comme le stipule l'article 1 de la loi du 10 juillet 1976 sur la protection de la nature, l'article 35 de la loi du 7 janvier 1983 sur les règles d'aménagement et l'article 1 de la loi du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement.

<sup>3</sup> Ces deux espèces sont inscrites à l'Annexe 1 de la Directive de Bruxelles, texte communautaire voté en 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages les plus menacés en Europe et définissant les mesures nécessaires à leur survie et au maintien de leur habitat.

<sup>4</sup> Annexe 1 de la Directive de Bruxelles.

Gestion de la zone - Il pourrait être envisagé en accord avec le(s) propriétaire(s) concerné(s), quelques mesures de gestion destinées à assurer le maintien de la valeur biologique de ces zones : conservation d'un parcellaire agricole à petite maille associant des cultures diversifiées et en évitant tout traitement « brutal » des vignes. Le maintien d'une telle zone dans la commune peut constituer outre la conservation d'un patrimoine biologique irremplaçable, un intérêt pour la chasse : zone de refuge et de repeuplement pour plusieurs espèces de gibiers après intégration de tout ou partie de la zone dans le réseau des réserves de chasse ».

- La Motte de Chateauneuf est une ZNIEFF de type I. Il s'agit d'une zone composée de pelouses, friches calcicoles sèches à épineux, chênaie pubescente (*Quercus pubescens*) et de fourrés à prunelliers (*Pruno rubion ulmifolii*).

Intérêt de la zone- Elle est enrichie d'une des deux stations d'*Aspurela glauca* connue dans le département, associées à quelques plantes intéressantes : l'Astragale de Montpellier (*Astragalus monspessulanus*), le Cytise couché (*Cytisus sapinus*), la Véronique couchée (*Veronica prostata*) et (*Carduncellus mitissimus*).

Gestion de la zone – Ce site a de fortes potentialités en chênaie pubescente qu'il serait intéressant d'exploiter.

La ZNIEFF de la Plaine de St Jean de Sauves fait également partie du périmètre de la ZICO n° PC16 des Plaines du Mirebalais et du Neuvilleois. Il est prévu une fusion de cette ZICO avec deux autres afin de proposer une Zone de Protection Spéciale qui s'étendrait sur un territoire plus grand que celui de la commune de St Jean de Sauves.

La commune possède également deux arbres remarquables :

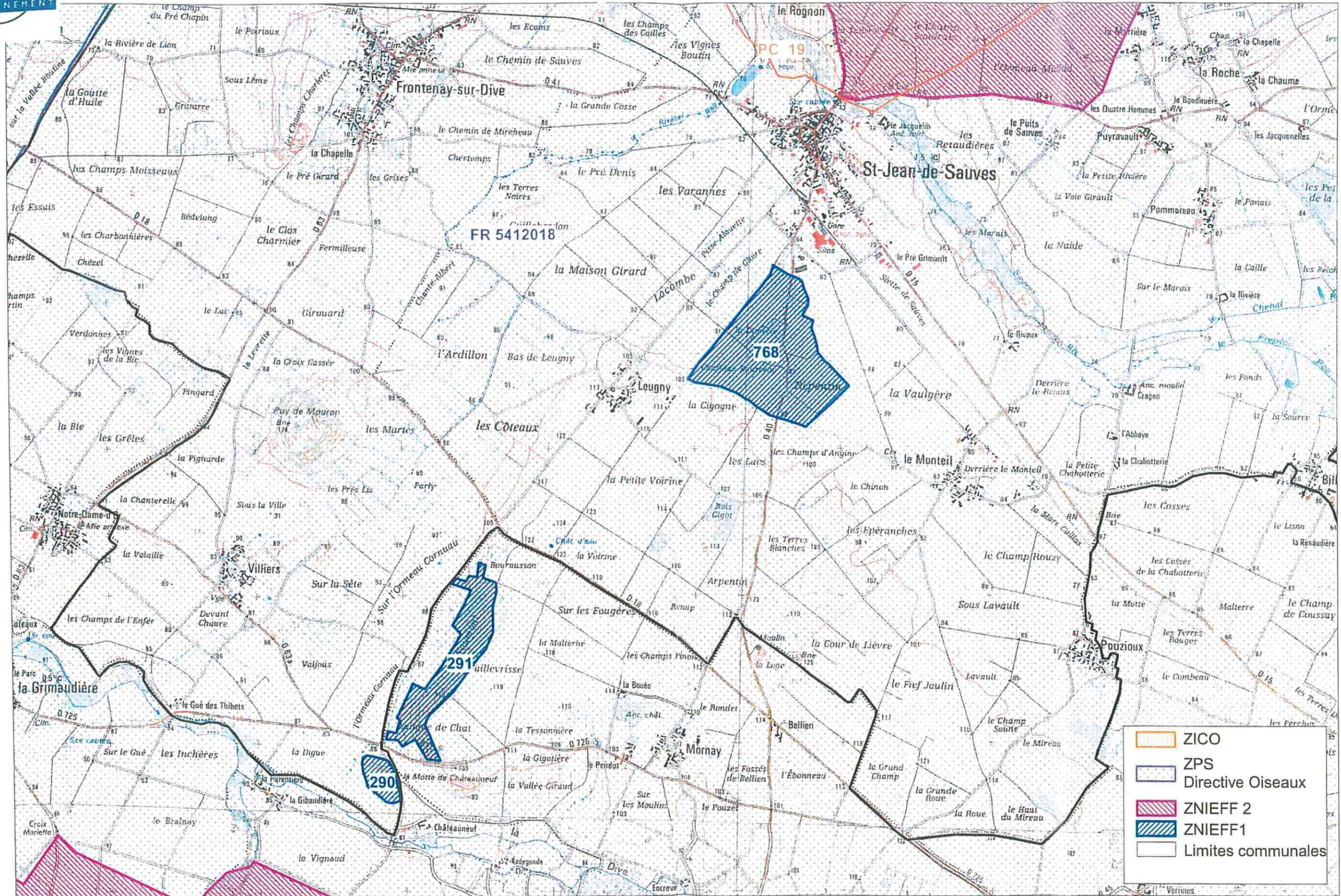
- Le Poirier sauvage face au moulin de Primery, sur la rive gauche du Piffond de Glande.
- Le Marronnier d'Inde planté en 1880 sur la place du marché.

La forêt couvre une superficie de 112 hectares, ce qui représente environ 2% du territoire communal. Ce sont 50% des peupleraies ou du taillis. Elle ne relève pas du régime forestier.

Une opération de remembrement est en cours (en même temps que la révision du PLU). Elle porte sur 4 000 hectares et a dans ses perspectives des replantations de boqueteaux et des haies linéaires.

# DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Saint Jean de Sauves, 86



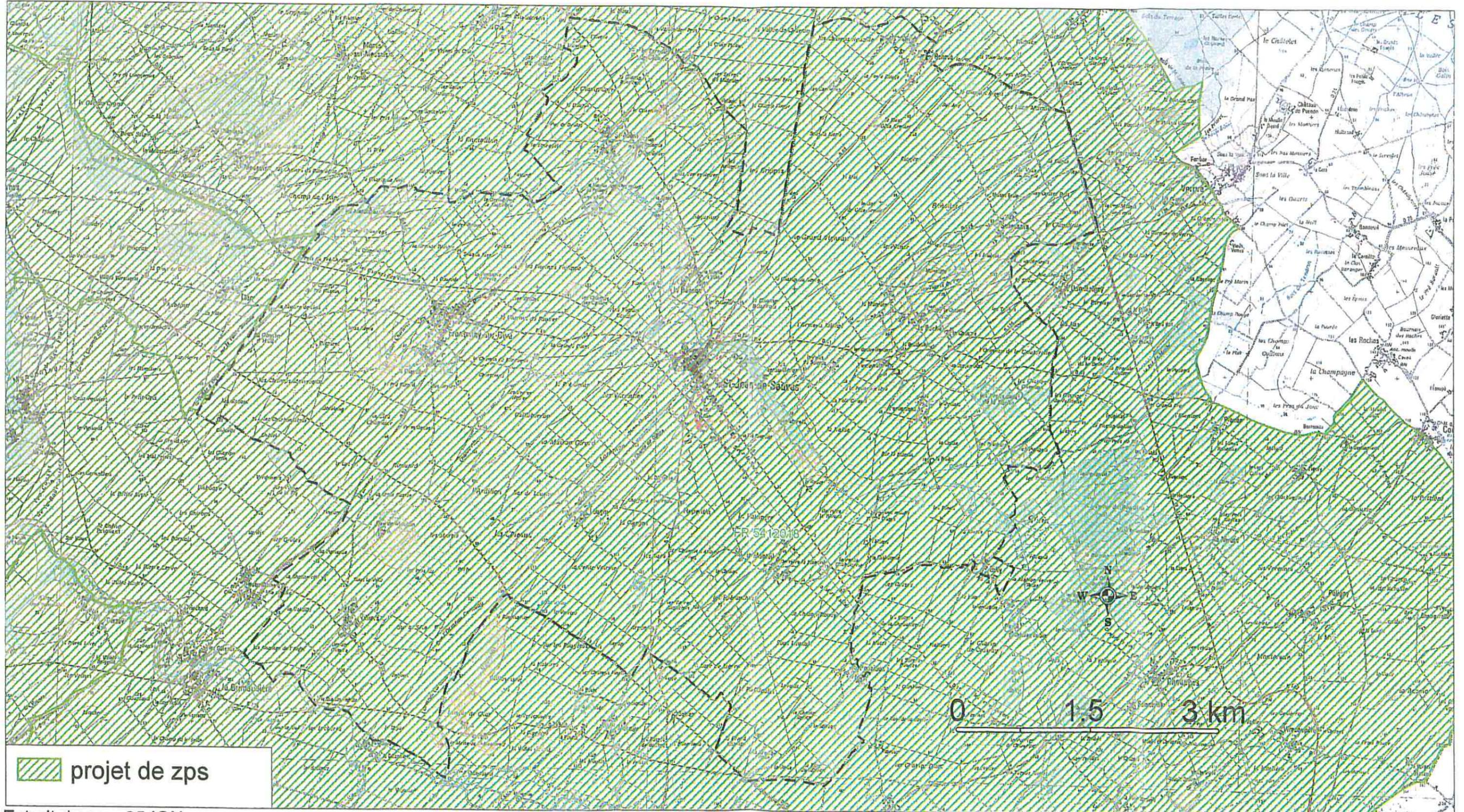
Extrait du Scan25 IGN

Données DIREN Poitou-Charentes, validées au 1/25 000

1/25 000

DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Saint-Jean-de-Sauves

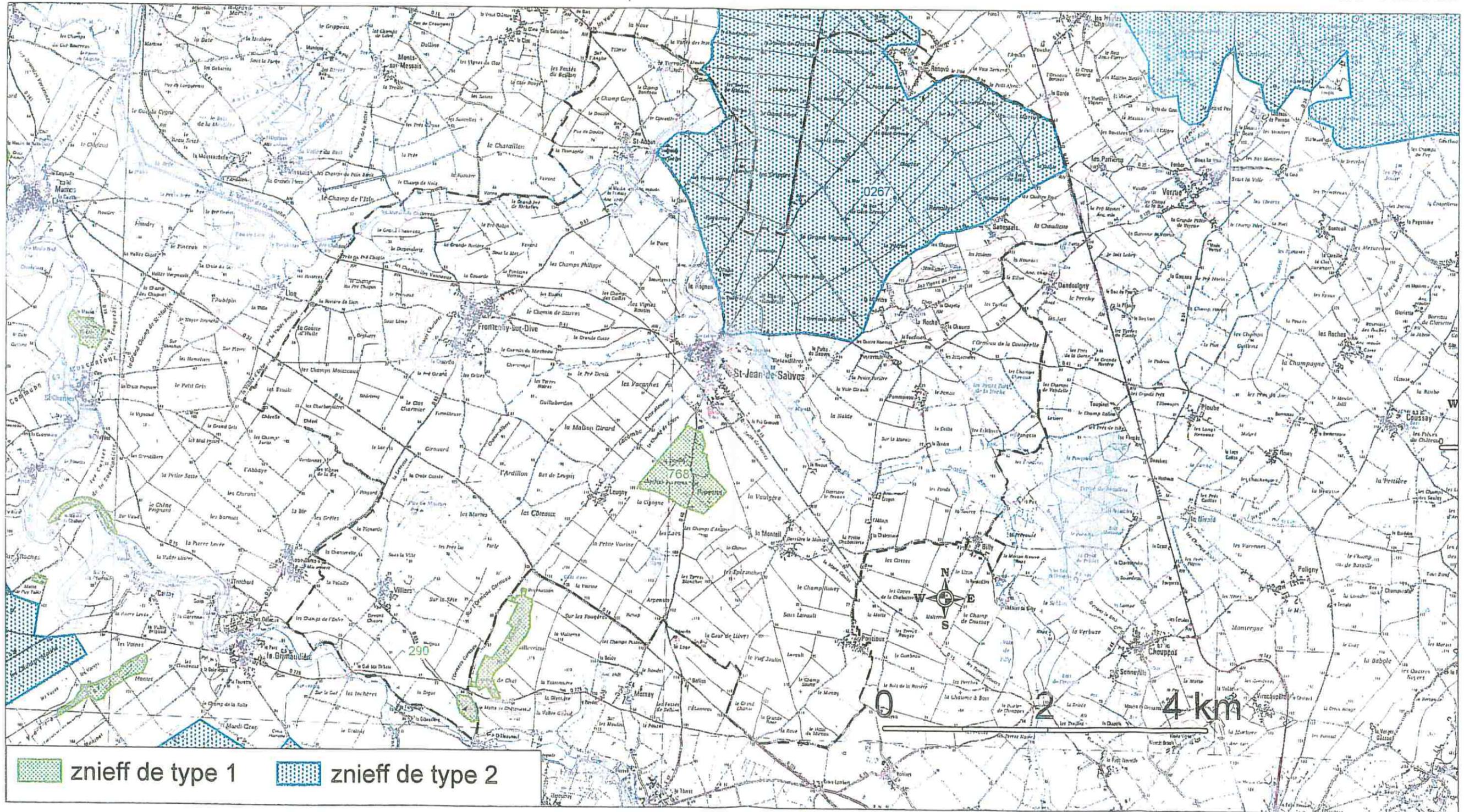


Extrait du scan25 IGN  
Données DIREN Poitou-Charentes, validées au 1/100 000

1/50 000

**DONNEES ENVIRONNEMENTALES**

**Saint-Jean-de-Sauves**

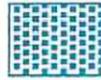


Extrait du scan25 IGN  
Données DIREN Poitou-Charentes, validées au 1/100 000

1/50 000



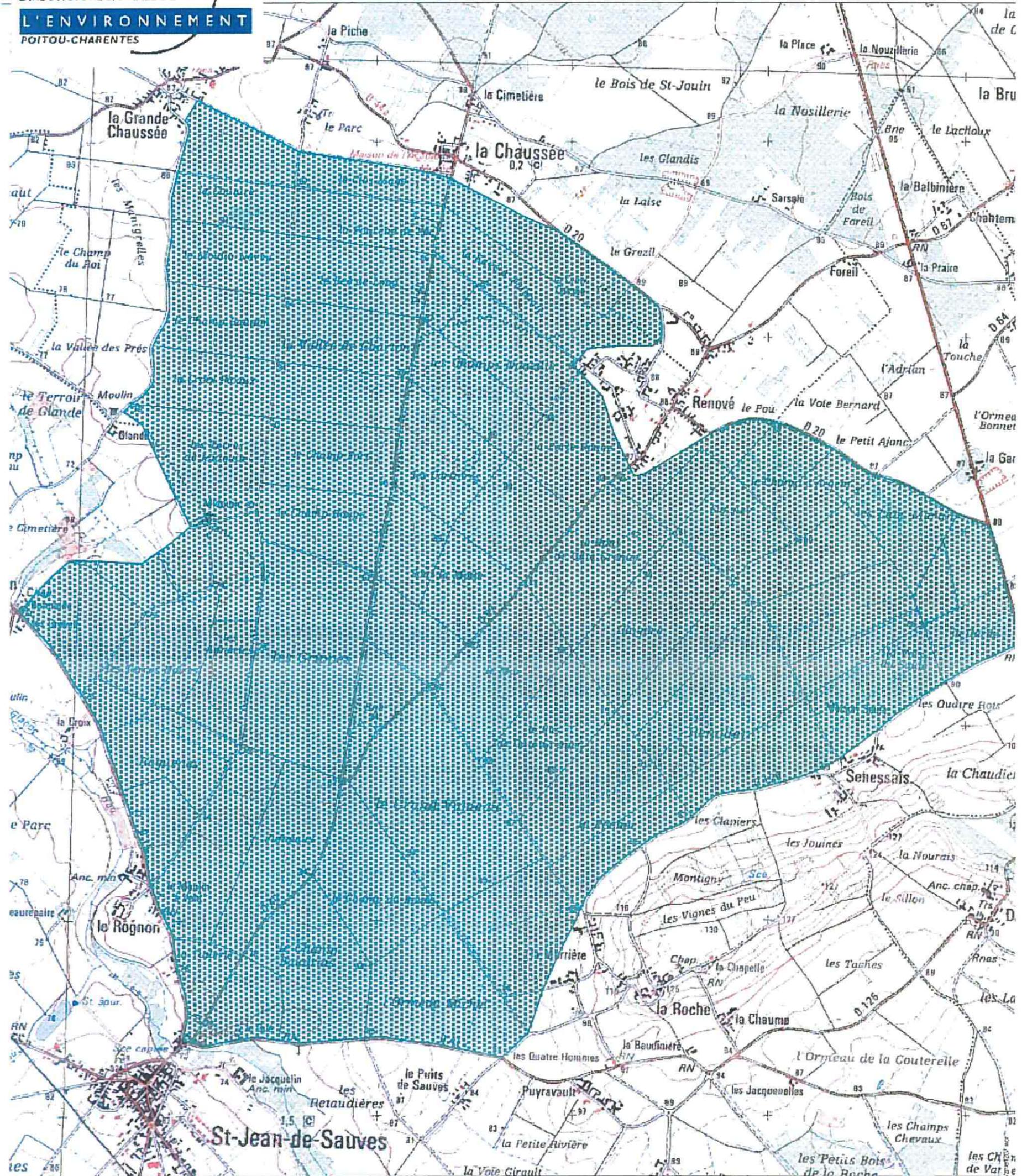
DIRECTION RÉGIONALE DE  
**L'ENVIRONNEMENT**  
POITOU-CHARENTES



ZNIEFF N°267 TYPE II  
NOM : PLAINE DU NORD DE SAINT-JEAN-DE-SAUVES  
COMMUNES : SAINT-JEAN-DE-SAUVES, LA CHAUSSEE

86

Téléchargement en PDF



Ech : 1/25 000

Fonds ©IGN Scan 25® (autorisation n° 90-9068)  
Origine des données : MNHN/IEGB/SPN -  
Ministère de l'Environnement  
DIREN POITOU-CHARENTES

DIREN Poitou-Charentes - 14 Boulevard Chasseigne - BP 80955 - 86038 Poitiers cedex - Tél : 05.49.50.36.50  
e-mail : diren@poitou-charentes.environnement.gouv.fr

07/12/2000



## Fiche du site FR5412018: PLAINES DU MIREBALAIS ET DU NEUVILLOIS



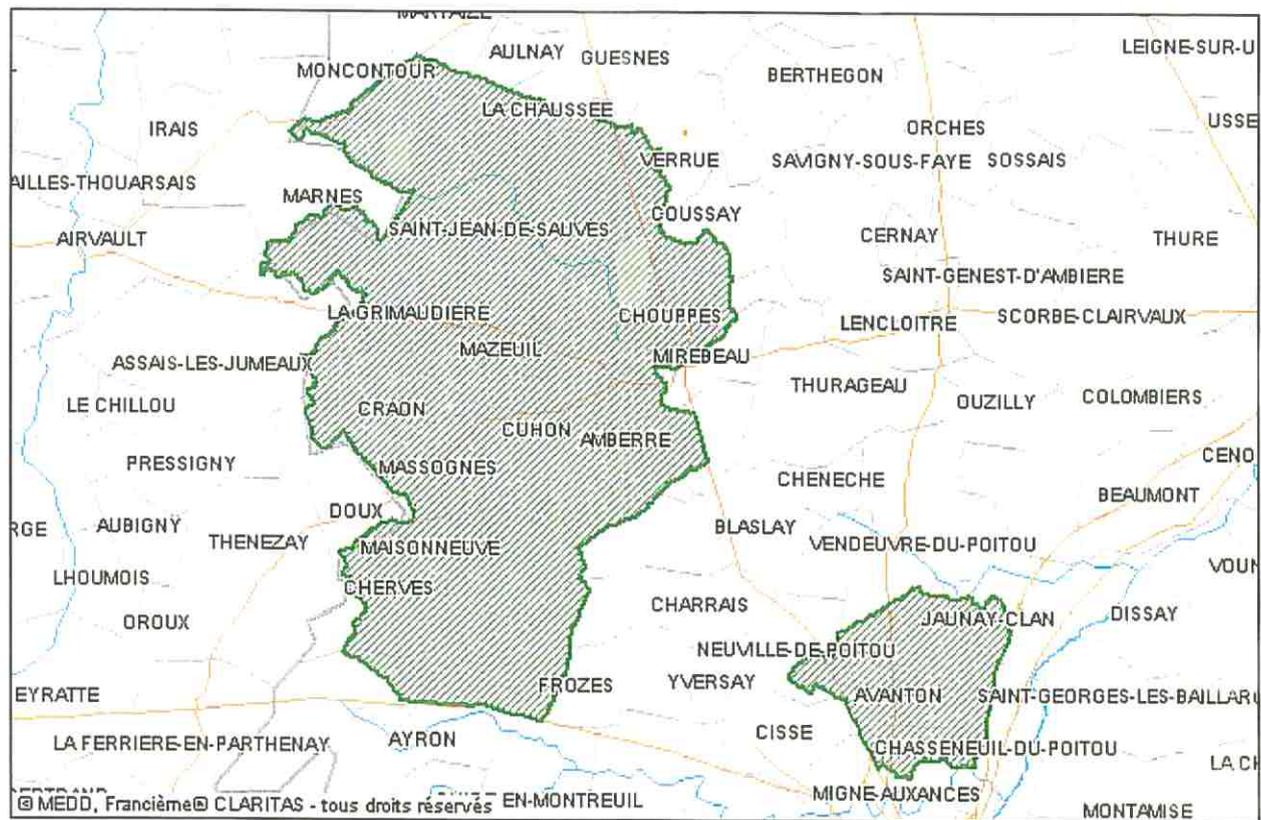
[accueil](#) > [patrimoine naturel](#) > [natura 2000](#) > [recherche géographique](#) > [poitou-charentes](#) > [viennne](#) > [site fr5412018](#)

- site Natura 2000
- commune
- département
- région
- réseau routier
- zone urbaine
- zone boisée
- hydrographie

### Dimensions de la carte :

Largeur : **52 km**

Hauteur : **34 km**



10 km

## 3. LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE

---

### 3.1. Les paysages ruraux

Les paysages ruraux recouvrent l'ensemble des territoires non urbanisés de la commune.

Ils sont assez homogènes d'un quartier à l'autre de la commune.

Ce sont pour la plupart des paysages d'«Open-fields» caractéristiques Du Loudunais et du Mirebalais, combinant douceurs des reliefs et profondeur des perspectives.

L'occupation du sol est très uniforme : grandes parcelles de cultures. Cette uniformité est brisée à certaines périodes de l'année quand la floraison confère un effet de damier coloré aux panoramas.

Les perspectives s'étendent à perte de vue, elles buttent dans le lointain sur quelques fronts boisés.

Les paysages ruraux ne présentent pas de sensibilité intrinsèque, la qualité des sites n'y étant pas exceptionnelle.

En revanche, l'étendue de panoramas, le fait qu'ils ne recèlent que très peu de ponctuations (quelques arbres isolés, de rares constructions), ainsi que leur rôle de premier plan contrastant avec l'agglomération, leur attribuent une certaine fragilité vis à vis de toute modification de leurs composantes.

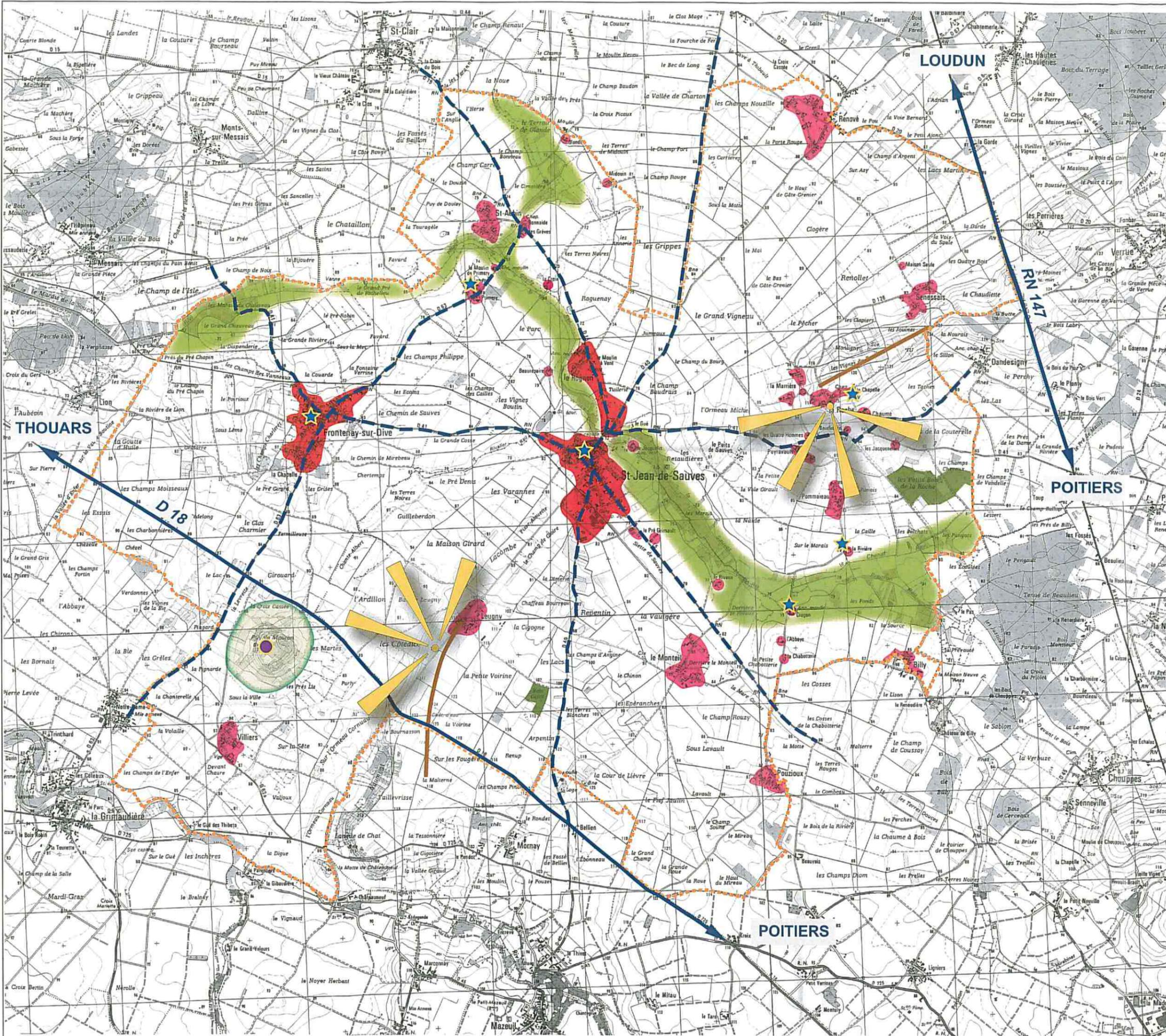
Quelques reliquats de paysages semi-bocagers subsistent autour de Frontenay à l'Ouest de Saint Jean de Sauves, le long de la Sauves et dans les secteur du « marais » du Chauveau : la trame végétale initiale a été très largement agrandie par les pratiques culturales, mais pour l'essentiel, l'effet de maille subsiste.

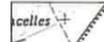
Le réseau de haies est de qualité : les plus beaux alignements se situent le plus souvent dans les fonds de vallées plus humides.

La topographie étant peu mouvementée, le paysage semble ici cloisonné : il n'existe pas de panoramas présentant de vastes et profondes perspectives.

Dans ces quartiers semi-bocagers, la multiplicité des écrans végétaux constitue autant de masques vis-à-vis de l'habitat épars : le phénomène de mitage est en conséquence assez peu perceptible visuellement.

# OCCUPATION DU SOL ET PAYSAGE



-  habitat aggloméré
-  autre lieu habité
-  paysage d'open field
-  paysage de vallon boisé
-  boisement
-  point haut
-  ligne de crête
-  panorama
-  curiosité paysagère
-  élément bâti d'intérêt
-  route principale
-  route secondaire
-  limite de commune

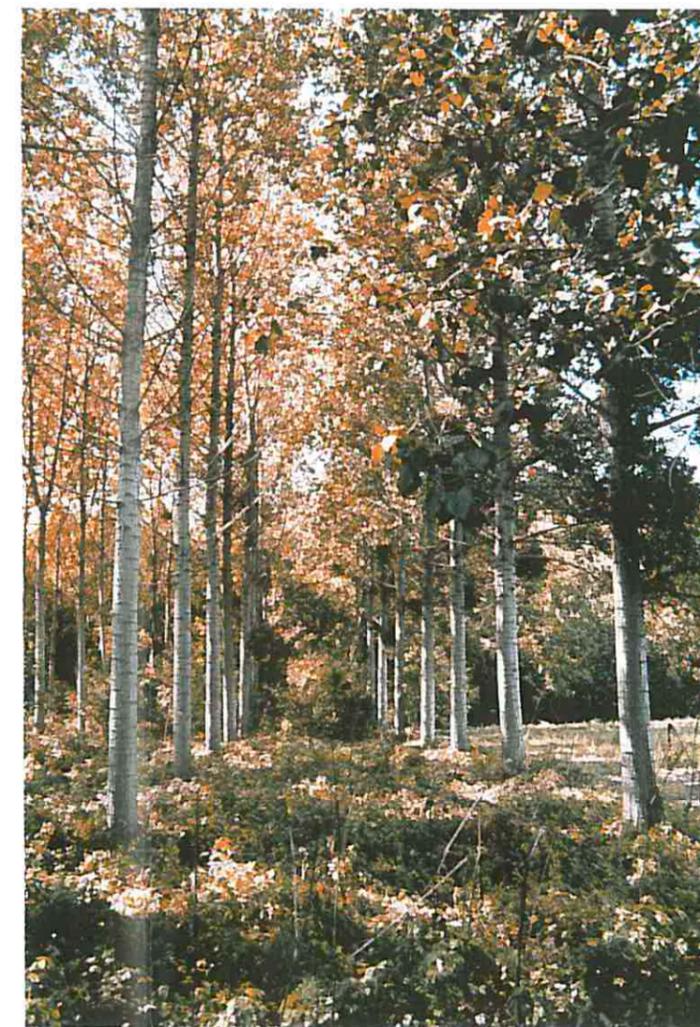




*Les paysages d'open-field offrent des perspectives à perte de vue, parfois ponctuées de rares repères visuels.*



*Différents aspects des paysages communaux : l'open field, les marais de Chauveau à l'atmosphère plus fermée, le Puy de Mouron. Ça et là, les perspectives buttant sur les rideaux de peupliers ou de rares alignements de platanes.*



## **3.2. Les paysages urbains**

### **3.3. Les villages**

L'essentiel de l'habitat non aggloméré aux bourgs de Saint-Jean et de Frontenay se partage en villages importants : Villiers, Pouzioux, Le Monteil, Leugny, Saint Aubin, Renoué, Senessais, La Roche,...

Les caractéristiques de ces villages témoignent d'une installation ancienne, parfois sous forme défensive sur un point haut (*La Roche, Leugny*) : forte densité du bâti, implantation plus ou moins aléatoire des constructions (*à l'alignement total ou partiel*), grande homogénéité des bâtiments,...

### **3.4. L'agglomération : l'organisation urbaine**

L'habitat a toujours été groupé dans la plaine et on rencontre peu de fermes isolées. Mais au cours des temps, les constructions se sont également développées linéairement le long des voies routières et il y a aujourd'hui une continuité de l'espace bâti.

Les structures des agglomérations de Saint-Jean et de Frontenay sont plutôt étoilées. Le réseau des rues est rayonnant soit à partir du carrefour RD40 / RD 41 à Saint Jean, soit à partir du carrefour RD40 / RD 63 à Frontenay, carrefours qui constituent aujourd'hui le cœur des agglomérations.

D'autre part, les principales voies (*route de Mirebeau, route de Saint-Clair et route de Frontenay*) se sont bordées de maisons qui ont contribué à renforcer l'aspect « tentaculaire » de l'urbanisation. Cette tendance s'est atténuée d'ailleurs avec la réalisation des lotissements plus récents, opérations groupées répondant à une meilleure rationalisation de l'occupation de l'espace.

## => Les entrées de bourgs

### \* Bourg de Frontenay

Quelque soit la provenance, les entrées de bourgs sont très franches et n'appellent aucun commentaire particulier. Le bâti du bourg de Frontenay est extrêmement homogène : il est ancien et il y a peu de constructions récentes.

### \* Bourg de Saint Jean

□ En provenance du Nord (route de Saint-Clair), de l'Est (route de Mirebeau), et de l'Ouest (route de Frontenay), l'entrée dans la cité est longue et progressive, et classique des entrées d'agglomérations plus importantes :

- faubourgs constitués de linéaires bâtis plus moins continus et dont la densité augmente avec la proximité de la cité ;
- traversée de villages, satellites de la ville-centre, (*le Rognon*) ;
- changement assez brutal d'échelle voie/bâti et pénétration dans le tissu urbain central.

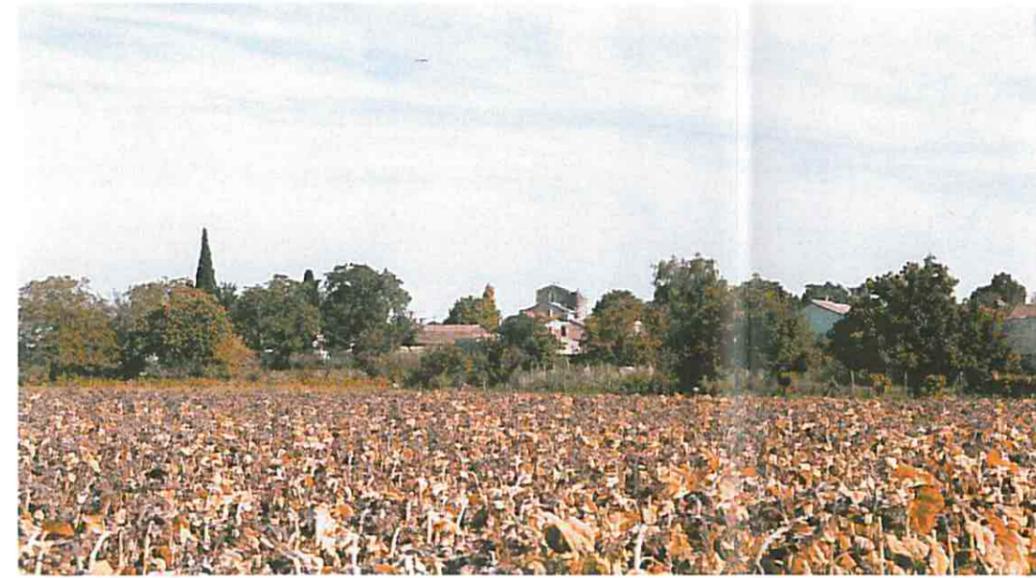
Ces paysages urbains, sans intérêt notable, sont la résultante d'une vague de développement linéaire depuis le début du siècle, le long d'axes structurants, type d'urbanisation peu rationnel mais qui était fort économe en nouveaux réseaux (*voirie, réseaux divers*), pouvant aboutir à une perte d'identité des gros bourgs.

□ En provenance du Sud, l'entrée sont beaucoup moins diluées, même si la tendance à l'étiement est manifeste : entrée franche en provenance via la zone d'activités, et des silos.

## => Les différents tissus urbains

Deux paysages urbains liés aux différentes époques d'urbanisation se différencient totalement :

- le centre-bourg de Saint-Jean,
- les quartiers périphériques.



*La trame végétale est plus présente à ou aux abords de Frontenay qu'à Saint Jean où elle est essentiellement présente dans la vallée de la Sauves.*



#### □ Le centre-bourg

Site d'implantation primitive de la cité, l'urbanisation s'est développée selon un modèle plutôt concentrique dont le premier centre de gravité correspond à l'église. La vocation d'espace de convergence du centre-ville est d'ailleurs confortée par la présence, en son sein, de tous les équipements administratifs et commerciaux de « première nécessité ».

Le paysage urbain est cloisonné et la grande minéralité des lieux résulte :

- de l'implantation du bâti systématiquement à l'alignement des voies et des places, le minéral définissant ainsi la limite espace public/espace privé ;
- lorsque le bâti est en recul, de l'édification de hauts murs de pierres à l'alignement ;
- de la constitution de véritables fronts urbains continus, les constructions étant implantées d'une limite séparative latérale à l'autre ;
- du rapport d'échelle entre la voie et la construction, l'étroitesse de certaines voies et leur relative sinuosité renforçant la sensation de cloisonnement minéral ;
- de la hauteur des constructions masquant de fait l'éventuelle présence végétale dans les cœurs d'îlots.

Le centre-bourg s'articule sur une trame viaire en étoile, avec une composition hiérarchisée de type « rue/ruelle/venelle », chacune des voies irriguant un espace très structuré par un réseau de places et de placettes.

Bien qu'on rencontre encore quelques exemples d'architecture ancienne, les maisons bourgeoises du siècle dernier et du début du siècle marquent un changement dans la construction avec des modes constructifs différents (*implantation en recul par rapport à l'alignement, effets de mise en scène des constructions par la présence voire l'abondance du végétal,...*). En outre, alors que l'habitat traditionnel présentait des toits à faibles pentes couverts de tuiles rondes, apparaissent alors des toits plus pentus avec une couverture en ardoise. Un bel exemple de ces bâtiments qui se devaient de se distinguer des constructions « populaires » est donné par la construction rue de xxxxx. Mais une grande homogénéité est assurée par l'emploi de la pierre, si facile à extraire du sol où elle est partout présente, dans l'édification des murs qui confèrent la continuité du bâti. On peut noter la présence des grilles parfois monumentales et souvent très ouvragées du début du siècle.

#### □ Les paysages urbains périphériques

Correspondant aux strates d'urbanisation plus récentes, ces paysages s'opposent en tous points aux précédents :

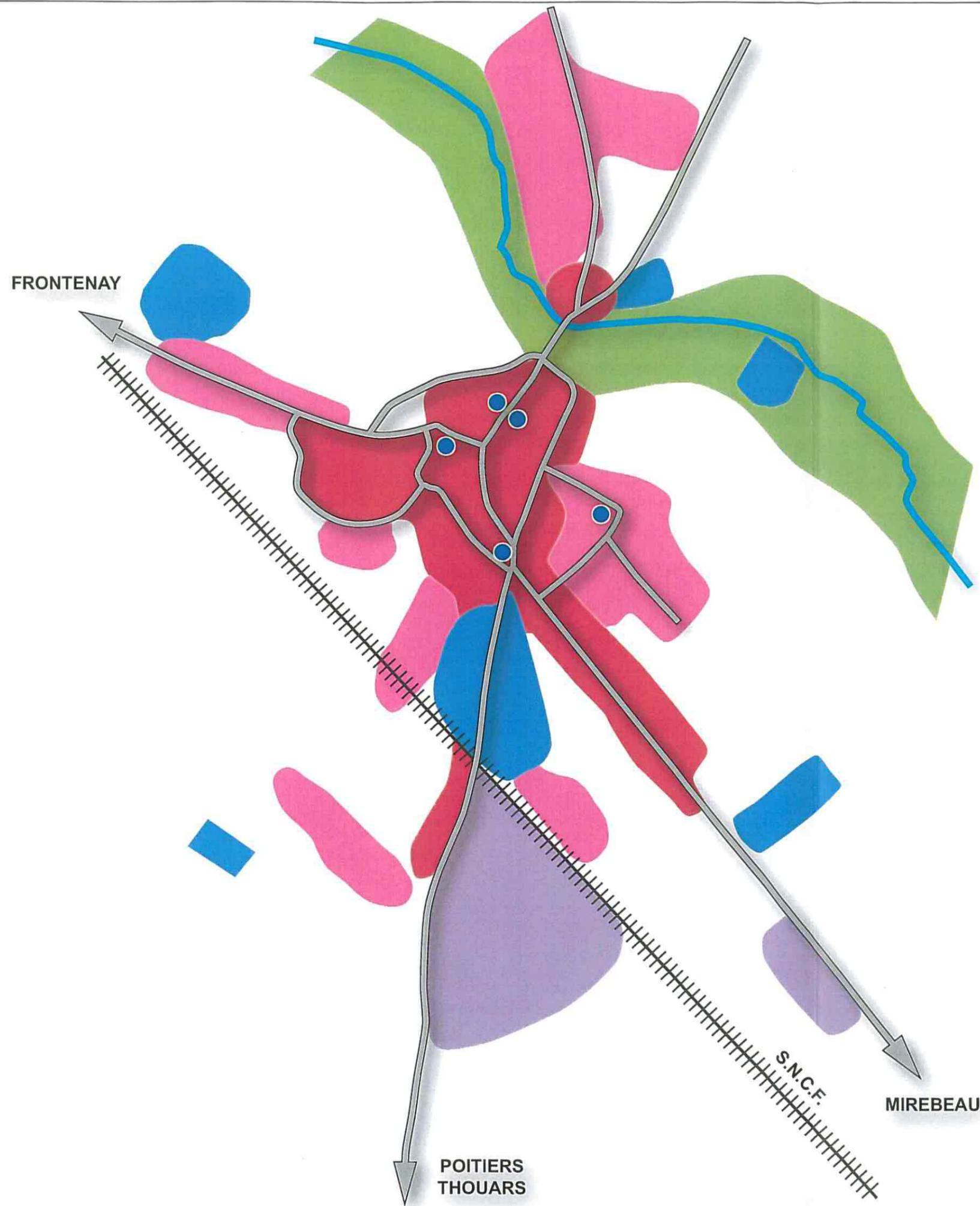
- le bâti est implanté en recul par rapport aux voies et places, la limite espace public/espace privé étant ici constituée des jardinets et pelouses des marges de recul ;



*La structure urbaine de St. Jean s'affirme dans la hiérarchisation des espaces publics, la grande minéralité des lieux, l'implantation du bâti à l'alignement, ou bien en pignon sur rue (route de Mirebeau). Les clôtures du bâti ancien participent à cette ambiance, alors que leur traitement dans les lotissements est beaucoup plus banale.*



# ORGANISATION URBAINE



-  centre urbain ancien
-  extension récente
-  zone d'activité
-  pôle d'équipements publics
-  équipements publics
-  vallon boisé
-  voie S.N.C.F.
-  voirie



- il n'y a pas de continuités bâties, chaque construction étant implantée en milieu de parcelle ;
- le rapport d'échelle entre voie et bâti confère une sensation d'aération des lieux (voiries plus larges, constructions peu élevées et en recul, discontinuités urbaines, ...) ;
- la présence végétale est beaucoup plus marquée, soit sur le domaine public, soit sur le domaine privé.

Ce tissu pavillonnaire lâche, plus consommateur d'espace, résulte d'un développement organisé et rationnel de l'urbanisation, au nord, à l'ouest et à l'Est du centre-bourg de Saint-Jean, par le biais d'opérations d'ensemble parfaitement articulées les unes par rapport aux autres : la présence de micro-espaces verts publics ainsi que la relative rareté des opérations en « cul-de-sac » et fermées sur elles-mêmes témoignent de choix de développement cohérents.

### 3.5. Le patrimoine

#### Patrimoine archéologique

Le territoire communal est doté d'un riche patrimoine archéologique :

Lieu	Structure	Epoque
Les Retaudières	Habitat fortifié Bâtiment Fosse	Médiéval Gallo romain Médiéval
Le bourg	Cimetière inhumation Eglise St Clément Aqueduc dans le cimetière	Haut Moyen Age XI <sup>e</sup> siècle Gallo romain
Vicus	Ville	Gallo romain
Les Jumeaux	Quartier Enceinte Villa Voie Enceinte rectilinéaire	Gallo romain Protohistoire Gallo romain Gallo romain Gallo romain
Le Champs Baudrais	3 quartiers Fanum Enceinte Enceinte rectilinéaire Amphithéâtre Temple Cimetière inhumation Bâtiment	Gallo romain Gallo romain Gallo romain Gallo romain Gallo romain II <sup>e</sup> siècle ap JC Haut Moyen Age Gallo romain
La Cour de Lièvre	Enceinte rectilinéaire	Protohistoire
La Voirine	Enceinte Enceinte curvilinéaire	Protohistoire Indéterminée
Le Monteil	Voie	Gallo romain
Tuilerie	Fosse Bâtiment	Indéterminé Gallo romain
La Chantrelle	Villa	Gallo romain

Lieu	Structure	Epoque
Le Pré St Jouin	Motte castrale	Médiévale
Voie Poitiers Angers RD 18	Voie	Gallo romain
La Fontaine de Verrines	Enceinte rectilinéaire	Indéterminée
La Mule Rouge	Enceinte rectilinéaire	Protohistoire
Sous la Motte	Enceinte complexe	Protohistoire
Le Haut de la Maison Girard	Gisement	Gallo romain
La Maison Girard	Villa	Gallo romain
Le Coteau	Gisement	Gallo romain
Renup	Enceinte complexe	Gallo romain
Bédelong	Villa	Gallo romain
La Fontebon	Gisement	Gallo romain
Les Champs Charlets	Gisement	Gallo romain
Les Champs des Vanneaux	Gisement	Gallo romain
Primery	Habitat fortifié	Moderne
Le Gué des Thibets	Villa	Gallo romain
Leugny	Gisement	Médiéval
Les Fonds	Gisement Gisement	Néolithique Gallo romain
La Rivière	Gisement	Gallo romain
La Cialle	Gisement	Gallo romain
Le Marais de Gélis	Gisement	Gallo romain
La Naide	Gisement	Gallo romain
Le Jaquelin	Gisement	Gallo romain
Les Jacquenelles	Gisement	Gallo romain
Le Panais	Gisement	Gallo romain
St Aubin	Gisement	Médiéval
Chemin de Mirebeau	Gisement	Gallo romain
Frontenay sur Dive	Eglise St Pierre	Médiéval
L'Abbaye	Cimetière inhumation Prieuré de Cragon	Médiéval Xè siècle
La Motte de Chateauneuf	Motte castrale	Médiéval
Les Lacs	Enceinte complexe	Indéterminée
Siettes de Sauves	Enceinte rectilinéaire	Indéterminée
Les charbonnières	Enceinte rectilinéaire	Gallo romain
Le Gué	Enceinte rectilinéaire	Indéterminée
Le Mireau	Enceinte rectilinéaire	Indéterminée
Le Mai	Villa	Gallo romain
Le Fief Jaulin	Enceinte rectilinéaire	Indéterminée
Champs Nouzille	Enceinte rectilinéaire Enceinte rectilinéaire	Indéterminée Protohistoire
Lavault	Enceinte rectilinéaire	Protohistoire
Le Grand Champ	Enceinte rectilinéaire	Protohistoire
Sur Azy	Enceinte rectilinéaire	Gallo romain
Rénollet	Villa	Gallo romain
La Loge	Enceinte rectilinéaire	Protohistoire
Les Varannes	Enceinte	Indéterminée
Le Moulin de Primery	Enceinte rectilinéaire	Indéterminée
Le Champs du Pré Chapin	Enceinte rectilinéaire	Protohistoire
La Goutte d'Huile	Enceinte rectilinéaire	Indéterminée
Chertemps	Enceinte rectilinéaire	Protohistoire
Repentin	Villa Bâtiment Tumulus Voie	Gallo romain Gallo romain Néolithique Gallo romain
Le Pêcher	Enceinte rectilinéaire	Indéterminée
Pré Robin	Enceinte rectilinéaire	Indéterminée
Le Terroir de Glande	Enceinte complexe	Indéterminée
Les Epéranches	Enceinte rectilinéaire	Indéterminée
Derrière le Monteil	Enceinte rectilinéaire	Indéterminée
La Baudinière	Enceinte rectilinéaire	Indéterminée
Le Champs de Gloire	Enceinte rectilinéaire	Indéterminée
Glande	Enceinte complexe	Indéterminée

Patrimoine désaffecté : Renoué, Billy, Primery, Frontenay, Leugny, Villiers (carto PADD)

A signaler également les sites du Puy du Moulin et les forêts environnantes qui offrent des parcours de promenades intéressants.



*La commune est riche d'un patrimoine bâti de grande qualité : les églises de Saint Jean et de Frontenay, la chapelle de La Roche, ainsi que de nombreux éléments dispersés sur le territoire : La Croix, l'ancien moulin de Cragon, La Roche.*



*La désaffection vis à vis de la commune se matérialise par l'abandon de certains bâtiments (l'ancien château de Primery, une demeure à Frontenay et une ancienne ferme à Lenguy). On note cependant qu'une grande partie des bâtiments anciens est entretenue (à Villiers, à Renoué, à Billy).*



## 4. LES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

### 4.1. Les caractéristiques démographiques

#### *Evolution quantitative de la population*

*Les données ci-après proviennent du Recensement Général de la Population (RGP de 1975, 1982, 1990 et 1999)*

<i>évolution % par an</i>	<b>SAINT JEAN DE SAUVES</b>	Canton	Vienne	Neuville de Poitou	Mirebeau
<i>évolution 68 /75</i>	- 0.72	- 1.18	- 0.43	+ 0.93	+ 0.84
<b>Pop totale 1975</b>	<b>1480</b>	<b>5330</b>		<b>3 312</b>	<b>2 270</b>
<i>évolution 75/82</i>	+ 0.06	- 0.54	+ 0.79	+ 1.28	+ 0.67
<b>Pop totale 1982</b>	<b>1486</b>	<b>5132</b>		<b>3 623</b>	<b>2 379</b>
<i>évolution 82/90</i>	- 0.43	- 0.54	+ 0.36	+ 0.73	- 0.43
<b>Pop totale 1990</b>	<b>1436</b>	<b>4914</b>		<b>3 840</b>	<b>2 299</b>
<i>évolution 90/99</i>	- 1.15	- 0.54	+ 0.54	+ 0.61	- 0.22
<b>Pop totale 1999</b>	<b>1294</b>	<b>4681</b>		<b>4058</b>	<b>2254</b>

- Depuis 1982, la population totale de Saint Jean de Sauves ne cesse de décroître : en 20 ans, la commune a perdu plus de 13% de sa population.
- La baisse est particulièrement forte depuis 1990 puisque 10% de la population a disparu.
- Les évolutions constatées dans l'ensemble du canton sont dans le même sens et à un niveau équivalent (- 12% depuis 1982), mais la perte est régulière.
- L'ensemble du mirebalais connaît la même désaffection : la commune de Mirebeau a, en 1999, un poids de population inférieur à celui d'il y a vingt ans.
- On remarque que la commune de Neuville de Poitou, bénéficiant probablement de la proximité de l'agglomération poitevine, connaît une évolution beaucoup plus favorable que Saint Jean de Sauves : la population y a en effet augmenté de presque ¼ en 25 ans.

### Les facteurs d'évolution

évolution en %	SAINT JEAN DE SAUVES	Canton	Vienne	Neuville de Poitou	Mirebeau
Population totale en nombre d'habitants					
évolution 68/75 par an	- 0.72	- 1.18	+ 0.71	+0.93	+0.84
dont Mouvement naturel	0.00	- 0.26	+0.47	+0.13	-0.37
dont solde migratoire	- 0.72	- 0.92	+0.24	+0.80	+1.20
évolution 75/82 par an	+ 0.06	- 0.54	+0.55	+1.28	+0.67
dont Mouvement naturel	- 0.16	- 0.46	+0.28	+0.33	-0.42
dont solde migratoire	+ 0.22	- 0.08	+0.27	+0.96	+1.09
évolution 82/90 par an	- 0.43	- 0.54	+0.29	+0.73	-0.43
dont Mouvement naturel	- 0.29	- 0.43	+0.19	+0.01	-0.35
dont solde migratoire	- 0.14	- 0.11	+0.10	+0.72	-0.08
évolution 90/99 par an	- 1.15	- 0.54	+ 0.54	+ 0.61	- 0.22
dont Mouvement naturel	- 0.32	- 0.41	+ 0.11	+ 0.03	- 0.47
dont solde migratoire	- 0.83	- 0.13	+ 0.44	+ 0.58	+ 0.25

Les deux facteurs concourant à l'évolution de la population (le Mouvement Naturel et le Solde Migratoire) ne sont pas favorables depuis 30 ans à SAINT JEAN DE SAUVES :

- Le mouvement naturel est constamment déficitaire et ce déficit semble s'aggraver de façon constante depuis 1968.

On remarque que la situation dans l'ensemble du canton n'est pas meilleure, ainsi d'ailleurs qu'à Mirebeau.

En revanche, le mouvement naturel est excédentaire dans l'ensemble du département et à Neuville (bien qu'ici, la situation n'est pas non plus très favorable).

- Le solde migratoire est également très déficitaire à Saint Jean de Sauves, et la situation empire très nettement depuis 20 ans.

A l'inverse, le canton de Moncontour connaît une situation moins dégradée de ce point de vue, et qui se stabilise.

L'ensemble de la Vienne, les communes de Mirebeau et de Neuville bénéficient d'un solde migratoire excédentaire, qui est d'ailleurs le principal moteur de développement démographique.

## La structure par âges de la population en 1999

*Les données ci-après proviennent du Recensement Général de la Population de 1990 et 1999*

	Classes d'âges en % de la population totale	SAINT JEAN DE SAUVES	Canton	Vienne	Neuville de Poitou	Mirebeau
<b>1990</b>	0 – 19 ans	22.7			27.9	24.9
	20 – 59 ans	46.9			50.7	48.0
	60 ans et plus	30.4			21.4	27.1
	Indice de vieillissement <sup>6</sup>	1.33			0.76	1.08
<b>1999</b>	0 – 19 ans	19.9	20.5	22.6	23.2	22.3
	20 – 59 ans	45.7	41.0	53.9	53.9	49.9
	60 ans et plus	34.4	38.5	23.5	22.9	27.8
	Indice de vieillissement	1.73	1.88	1.04	0.98	1.25

La part de la population des moins de 19 ans est très faible à Saint Jean de Sauves en 1990, et baisse encore depuis 10 ans.

En 1999, la proportion des plus de 60 ans dépasse le tiers de la population totale, et l'indice de vieillissement caractérise une population âgée et en cours de vieillissement.

La situation est identique dans le canton : la part des séniors est pratiquement équivalente à celle des 20 – 59 ans, c'est à dire les personnes en âge de travailler.

On note que ce vieillissement est général, et particulièrement net à Neuville et à Mirebeau, mais, au moins pour la première citée, la population peut être qualifiée d'équilibrée, avec des proportions proches de celles de l'ensemble du département.

## 4.2. La population active

Classes d'âges en % de la population totale	SAINT JEAN DE SAUVES	Canton	Vienne	Neuville de Poitou	Mirebeau
Taux d'activité total	47.8	46.7	52.2	57.3	53.5
<i>hommes</i>	53.3	53.0	58.0	62.9	61.9
<i>femmes</i>	42.2	40.4	46.6	51.9	44.0
Taux de chômage total	14.7	13.7	12.1	11.4	15.5

- Le taux d'activité est faible à Saint Jean de Sauves, identique à celui du canton, et très en deçà des valeurs départementales.
- Les niveaux à Neuville et Mirebeau sont très supérieurs.

<sup>6</sup> L'indice de vieillissement correspond au rapport « personnes de plus de 60 ans » / « personnes de moins de 19 ans ». Plus l'indice est supérieur à 1, plus la population peut être qualifiée d'âgée. En revanche, plus l'indice est inférieur à 1, plus la population peut être qualifiée de jeune.

- Le taux de chômage est élevé aussi bien à Saint Jean de Sauves que dans l'ensemble du canton, et se situent très au delà des valeurs départementales et nationales de l'époque.

Les déplacements domicile-travail ne concernent pas uniquement la commune, puisque parmi les actifs ayant un emploi :

- 47.3% ont un emploi à Saint Jean de Sauves même,
- 45.4% ailleurs dans la Vienne,
- 5.8% hors Vienne mais dans la région Poitou Charentes,
- 1.5% hors région.

En outre, les modes de déplacement sont très variés, puisque parmi les actifs ayant un emploi :

- 18% n'utilisent aucun mode de transport,
- 6% pratiquent la marche à pied,
- 73% n'utilisent qu'un mode de transport,
- 6% se rendent à leur travail en deux-roues,
- 68 % emploient un véhicule particulier,
- et aucune personne n'utilise les transports en commun.

### 4.3. L'emploi

#### Entreprise - Artisanat<sup>7</sup>

Commerces alimentaires		Commerces non alimentaires	
3 boulangeries 1 boucherie	1 superette	2 garages 1 tabac	
Entreprises agricoles		Artisanat – Bâtiment	
4 travaux agricoles 2 machines	1 alimentation bétail	1 charpentier 2 maçons 1 architecte	1 électricien 1 revêtement sol et mur 1 frigoriste

<sup>7</sup> Source : Chambre de Commerce et d'Industrie de la Vienne : recensement au 18/02/02

### L'activité agricole

La superficie agricole utilisée communale est de 4 725 ha pour un territoire communal de 5 658 ha, l'agriculture représente donc plus de 83% du territoire.

L'activité agricole est essentiellement tournée vers la culture, avec l'élevage de bovins et de chèvres qui subsiste.

#### Taille des exploitations

	Exploitations			Superficie agricole utilisée moyenne		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Exploitations professionnelles	90	74	36	42	51	92
Autres exploitations	65	49	34	5	6	23
Toutes exploitations	155	123	70	26	33	59

#### Superficie agricole

	Exploitations			Superficie (ha)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Superficie agricole utilisée	154	123	69	4063	4040	4096
Terres labourables	139	116	64	3607	3806	4030
<i>Dont céréales</i>	113	100	55	2281	2174	2108
Superficie fourragère	130	88	23	1449	710	345
<i>Dont superficie toujours en herbe</i>	99	43	10	367	181	48

Le nombre d'exploitation diminue, mais la surface des exploitations restantes augmentent sensiblement : cela résulte du transfert de parcelles entre les exploitants qui cessent leur activité et les exploitants qui la poursuivent.

Aujourd'hui la commune de St Jean de Sauves compte 45 exploitations agricoles dont 48 ayant une superficie supérieure à 10 hectares.

#### Cheptel

	Exploitations			Effectifs		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Bovins	69	28	9	1614	784	387
Volailles	113	84	19	3201	1941	318
Equidés	25	8	6	90	45	6

### Age des chefs d'exploitations

	Effectifs		
	1979	1988	2000
Moins de 40 ans	21	16	20
40 à moins de 55 ans	67	44	26
55 ans et plus	67	72	33
Total	155	132	79

On constate un rajeunissement des chefs d'exploitations. L'équilibre se fait entre les trois tranches d'âges : augmentation du nombre de chefs d'exploitation de moins de 40 ans et diminution des deux autres tranches d'âge, avec une diminution de plus de la moitié des plus de 55 ans, qui restent encore les plus nombreux.

### Statuts

	Effectifs		
	1979	1988	2000
Exploitations individuelles	147	115	55

3 installations classées bovins sont recensées sur le territoire communal et 1 pour le chenil de la Croix. La Coopérative Agricole de l'Union Poitou Anjou (lieu-dit de la Gare) est une installation classée soumise à autorisation.

Il existe un plan d'épandage agricole qui concerne un grand nombre de parcelles. Il est lié à un élevage avicole autorisé au titre des installations classées, pour lequel ont été fixées des règles de distance vis-à-vis des habitations notamment.

## 5. LE LOGEMENT

### 5.1. Les caractéristiques du parc immobilier

#### *Evolution du Parc des logements entre 1990 et 1999*

	1982		1990		1999	
	nombre	%	nombre	%	nombre	%
• Résidences principales	531		546	77.0	560	78.4
• Résidences secondaires			64	9.0	70	9.8
• Logements vacants			96	13.5	75	10.5
• Logements occasionnels			3	0.5	9	1.3
Parc total			709	100	714	100
Nombre moyen d'occupants par résidences principales	2.91		2.79		2.31	

- Le parc total de logements a très peu augmenté depuis 10 ans, de 5 unités seulement, alors que le nombre moyen d'occupants par résidences principales a fortement baissé : il y a donc une partie du parc immobilier qui a disparu.
- Le nombre de résidences principales a crû de 14 unités, qui ne sont pas nécessairement des maisons neuves : il y a très probablement ici des changements de destinations et reconversions d'anciennes constructions à usage agricole en logements.
- Le nombre de logements vacants était très élevé en 1990 : il a sensiblement baissé depuis cette date, mais reste à un niveau important, plus de 10% du parc total<sup>8</sup>, qui témoigne d'une certaine désaffectation de la commune.
- A Saint Jean de Sauves, le phénomène de « desserrement<sup>9</sup> » n'a que peu de conséquences et a peu généré de nouveaux logements.
- On peut penser que la baisse du taux de vacance depuis dix ans est simplement due au fait qu'une partie d'entre eux a été abandonnée et n'est donc plus comptabilisée en tant que logement.

<sup>8</sup> On considère généralement qu'un taux de vacance supérieur à 6,5-7% traduit un manque d'attractivité du parc immobilier et de la commune ; un taux inférieur est à l'inverse insuffisant et reflète une rotation insuffisante ainsi qu'une pression urbaine accrue.

<sup>9</sup> Le desserrement ou décohabitation est un phénomène général à l'ensemble de la France. Il y a de moins en moins d'occupants par logements, ce qui a pour cause l'éclatement des cellules familiales (divorces notamment), le fait que les jeunes quittent plus tôt le domicile familial... ce phénomène est important à prendre en compte car il signifie qu'à poids de population constant, le besoin en logements nouveaux est malgré tout réel.

### Date d'achèvement des Résidences principales<sup>10</sup> en 1999

	Nombre	en %
Avant 1915	205	37.6
1915 - 1949	68	12.5
1949 - 1974	80	14.7
1975 - 1981	76	13.9
1982 - 1989	70	12.8
1990 - 1999	46	8.5
TOTAL	545	100

- Le parc est ancien puisque la moitié des résidences principales date d'avant 1950, et plus du tiers d'avant 1915.
- On note la faiblesse du parc récent : le rythme d'achèvement est de moitié moins élevé depuis 1990, qu'entre 1975 et 1989.

#### **Autres caractéristiques des résidences principales en 1999 :**

- 75% sont occupées par leur propriétaire,  
11% sont occupées par un locataire (logement non HLM),  
6% sont occupées par un locataire (logement HLM).
- Les résidences principales ne sont pas de très grande taille puisque les 70% ont moins de 100 m<sup>2</sup> de surface habitable.
- 12% des résidences principales, soit 32 logements, ont un niveau de confort insuffisant, c'est à dire cumulant à la fois WC intérieur et baignoire ou douche.
- Le taux de raccordement à l'égout est important, 56%, et 30% des résidences principales sont équipées de fosses septiques : 212.5% n'ont donc pas de système d'assainissement, soit 70 logements.
- Plus des 2/3 des résidences principales (68%) a été emménagée avant 1990, 25% entre 1990 et 1997, et 7% depuis 1997.

#### **Concernant les logements vacants en 1999 :**

- 74 des 75 logements vacants sont dans un immeuble d'un seul logement.

---

<sup>10</sup> Maisons individuelles ou fermes

## 6. LES EQUIPEMENTS ET SERVICES

---

### 6.1. Les équipements scolaires

- Collège Isaac de Razilly regroupant 9 divisions pour 173 élèves, issus d'une vingtaine de communes environnantes. Pratiquement tous les élèves utilisent les transports scolaires et sont demi-pensionnaires. Cet établissement est doté d'un gymnase.
- Ecole primaire de 3 classes
- Ecole maternelle de 2 classes
- 1 cantine scolaire

Un projet de construction comprenant 3 salles et 1 sanitaire est en cours, à l'intérieur du périmètre scolaire.

### 6.2. Autres équipements et services

#### Les équipements et services publics

---

Equipement	Services médicaux
Cimetière	1 médecin
Salle des fêtes	1 pharmacie
Mairie	1 ambulance
Eglise	
Salle de réunion-Salle polyvalente	
Foyer	
Agence postale	

1 zone d'activité au lieu-dit « Siètes de Sauves ».

Création d'un nouveau cimetière au lieu-dit « Pisse Alouette ».

#### Equipements sportifs

---

Les équipements sportifs de la commune sont les suivants :

- un stade avec deux terrains de foot
- un gymnase
- une salle des fêtes avec terrains de tennis.

Ces équipements sont répartis de la façon suivante :

- Surface couverte : 624 m<sup>2</sup>
- Surface de plein air : 11.296 m<sup>2</sup>

### Equipements de loisirs et touristiques

---

- La ferme du miel au Puyravault
- Musée archéologique
- Le hameau de Roche avec sa chapelle et son panorama sur la plaine et les collines du Mirebalais et du Loudunais.

### Eau potable et assainissement<sup>11</sup>

---

#### Eau potable

L'alimentation en eau potable de la commune est assurée par le SIAEP du Bas Loudunais.

L'eau est puisée dans les captages de la Grimaudière et dans les forages de la forêt de Scelvolles

#### Assainissement des eaux pluviales

Sur les hameaux de St Aubin, le Monteil et Pommereau, l'assainissement pluvial est pratiquement inexistant puisque les eaux s'écoulent sur la chaussée pour être absorbées par les accotements. Par contre, à Puyravault et Sénessais, il existe une fosse ou une canalisation bordant la chaussée ainsi que quelques grilles de récupération. Sur Renoué, environ la moitié du hameau collecte les eaux pluviales.

#### Assainissement des eaux usées domestiques

Le bourg relève de l'assainissement collectif : les eaux usées sont collectées vers une station d'épuration de type boues activées en aération prolongée. Sa mise en service date de juillet 1976 et son exploitation est à son maximum. Le milieu récepteur est le Rivalier et les boues sont valorisées de façon agricole.

Les divers hameaux relèvent de l'assainissement non collectif. Ce système est très ancien puisque les fosses étanches et fosses septiques sont prédominante (69%). Cependant 37% de la population possède une fosse toutes eaux et 53% un épandage. Mais il existe aussi un nombre important de puisards (20%).

---

<sup>11</sup> Source : Etude du schéma directeur d'assainissement – Concept Environnement Ouest – Juillet 2000

## Déchets

A partir de 1991, le Syndicat Intercantonal de Solidarité pour l'Expansion du Loudunais (SISEL) regroupant 45 communes comptant 26 000 habitants s'est engagé dans la gestion des déchets ménagers.

Ses premières missions furent l'organisation d'une collecte intercommunale des déchets ménagers, l'institution de la taxe communautaire d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) et l'implantation des premiers points d'apport volontaire pour le verre (minimum 1 par commune).

En 1993, le SISEL s'est transformé en Communauté de Communes et sa compétence sur la collecte et le traitement des déchets a été inscrite dans ses statuts. Aujourd'hui sa dénomination est **Communauté de Communes du Pays Loudunais**.

Afin de répondre aux obligations réglementaires et dans un souci de protection de notre environnement, un plan de gestion global des déchets a été mis en place.

### Le traitement des déchets

Location des unités de traitements des déchets ménagers et assimilés / mode de traitement

Matériau	Unité de traitement localisation	Mode de traitement
Ordures ménagères brutes	Centre d'enfouissement Technique classe 2 de la Sté Genet située à St Sauveur (86)	Enfouissement
Emballages hors verre	Centre de Valorisation Val Vert Tri à St Georges-les-Bx	Tri et recyclage avant évacuation vers les industriels dans le cadre de la garantie de reprise (Eco- Emballages)
Journeaux-Magazines	Centre de Valorisation SEM Val Vert Tri à St Georges-les-Bx	Tri et recyclage avant évacuation vers Sté Chapelle d'Arblay
Déchetteries		
Déchets verts	Plateforme de compostage de la Sté COVED située à Cissé	Compostage Valorisation organique
Ferrailles	Sté AFM située à Chatellerault	Recyclage
Gravats	CET classe 3 situé à Messemé	Enfouissement
Cartons	Sté Otord Gotar à Iteuil (86)	Recyclage
Déchets Ménagers Spéciaux (huiles minérales, batteries, piles)	Sté Delvert, Sté Roucheau, Screlec	Valorisation ou traitement suivant le type de déchet

La CCPL s'est engagée dans un programme de réhabilitation des anciennes décharges.

Pour l'année 2002, des travaux de résorption ont été réalisés sur l'ancienne décharge de la Roche-Rigault.

## Infrastructures

---

- La voie de chemin de fer Chinon – St Jean de Sauves, son terminus est localisé au silo, au Sud-Est du bourg. Elle est utilisée pour le transport de marchandises.
- La RN 147 longe la limite Est de la commune, axe Poitiers – Chinon. Elle est classé super E pour les transports exceptionnels et en zone de nuisance 3 (largeur de 100 m).

Réseaux de routes départementales : elles se rejoignent presque toutes dans le bourg :

- RD 40 reliant Vouillé à Aulnay, traverse le bourg et redescend vers le Sud.
- RD 67 venant du Nord-Est, rejoint la RN 174 après Renové.
- RD 15 reliant Moncontour à Mirebeau : elle vient du Nord, traverse le bourg et redescend vers le Sud-Est.
- RD 41, axe Est/Ouest, reliant Moncontour à Lençloître, en passant par le bourg de Frontenay sur Dive, puis le bourg de St Jean de Sauves et rejoint la RN 174 au Sud de Verne.
- RD 63, (Martaize-Loudun) depuis la RD 15 à St Aubin, descend vers le Sud-Ouest pour traverser le bourg de Frontenay et poursuit vers la Grimaudière.
- RD 63a passant à Villiers.
- RD 18 d'axe Ouest/Sud, traverse le territoire communal entre Frontenay sur Dive et Villiers pour rejoindre la RD 40 à Mornay (au Sud de St Jean de Sauves). Elle poursuit sa trajectoire jusqu'à St Joins de Marne.

## **B - LES OBJECTIFS DE LA COMMUNE**

*(Confer le PADD)*

# C - LE P.L.U.

# 1. LES ZONES URBAINES

---

## Avertissement

Il est très difficile d'établir des comparaisons entre les superficies des différentes zones du POS de 1988 et celles du PLU de 2004, car les mesures du POS de 1988 s'avèrent totalement erronées.

### 1.1. La zone UB

La zone UB est une zone urbaine correspondant au centre traditionnel des deux bourgs.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, à l'artisanat, aux bureaux ou aux services sont autorisées.

Afin de maintenir et renforcer le caractère de centralité, les constructions seront réalisées préférentiellement à l'alignement des voies et emprises publiques.

Le caractère central de la zone est en outre affirmé par l'incitation dans le règlement de l'implantation du bâti en mitoyenneté, afin de maintenir les fronts de rues, et par la possibilité d'ériger des constructions de volumes et de hauteurs plus importants qu'ailleurs.

L'ensemble de la zone UB est équipé en matière de réseaux en général, et d'assainissement collectif en particulier.

Les capacités résiduelles d'accueil en zone UB sont quasi-nulles à Saint Jean, il n'y a pas de parcelles disponibles à la construction. Cependant, des divisions de parcelles existantes ou la réalisation de plusieurs logements sur une même parcelle sont possibles.

A Frontenay, il subsiste une vingtaine de disponibilités dans la zone UB. A noter que la zone UB intègre ici des exploitations agricoles dont la pérennité n'est plus assurée, afin d'accompagner et d'anticiper les mutations du bâti existant.

### 1.2. La zone UD

La zone U.D. est une zone urbaine comprenant l'extension de l'urbanisation sous forme de tissu urbain plus lâche, en ordre discontinu et avec des implantations très disparates par rapport aux voies et places. Les zones UD recouvrent les différentes phases d'urbanisation sous forme de faubourgs et de lotissements.

Cette zone est entièrement équipée, les reliquats non équipés le seront à terme.

Outre la construction d'habitations, la construction d'activités (commerces et artisanat spécialisé) liées aux habitations, y est possible.

La zone UD s'étend sur environ 54 hectares, soit nettement plus qu'au P.L.U. en vigueur, puisqu'elles comprennent désormais les secteurs de lotissement qui ont été aménagés et équipés depuis la mise en œuvre du POS (*les anciennes zones NA qui se transforment en zones urbaines UD*).

### 1.3. La zone UH

La zone U.H est une zone où doivent trouver place les activités (artisanat, industries, commerces, bureaux, services, ...) qui, compte tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation.

Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont incluses dans le corps des bâtiments d'activités.

La zone U.H. est à peu près identique à celle du POS en vigueur.

### Zone U.X.

La zone U.X. est une zone où doivent trouver place les occupations et utilisations du sol liées à l'activité ferroviaire et à Réseau Ferré de France.

## 2. LES ZONES A URBANISER

---

« Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisantes pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. » (*Article R 123-6 du Code de l'Urbanisme*).

La zone A.U se décompose donc en deux zones :

- \* la zone A.U a, ouverte à l'urbanisation, et destinée à recevoir une urbanisation dont les principes d'aménagement sont fixés au Plan d'Aménagement et de Développement Durable,
- \* la zone A.U b fermée à l'urbanisation, et susceptible d'être ouverte à l'urbanisation par la mise en œuvre préalable de procédures particulières (*modification ou révision du PLU*),

## **CARACTERE DES ZONES A.U a**

L'objectif est d'y réaliser des opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

L'urbanisation de la zone peut cependant s'effectuer par une succession d'opérations dont les seuils sont éventuellement fixés à l'article A.U a 5, chacune d'elles devant être conçue de manière à ne pas enclaver les coeurs d'îlots et la réalisation des opérations ultérieures.

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra s'effectuer qu'après la réalisation, par l'aménageur, des équipements d'infrastructures internes (*voiries de desserte, réseaux divers,...*) donnant aux terrains un niveau d'équipement identique à celui de la zone U affectée du même indice, ou aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de construction applicables aux différents secteurs portés au plan sont globalement proches de celles des zones urbaines de même vocation :

- règles de la zone UB pour la zone A.U a,
- règles de la zone UH pour la zone A.U ah.
- règles spécifiques pour la zone A.U aL.

## **CARACTERE DE LA ZONE A.U b**

La zone A.U b a pour vocation la protection stricte de l'urbanisation ultérieure.

Elle comprend les parties de la zone naturelle non équipée, où l'urbanisation est prévisible à long terme.

Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation, sont interdites.

Tant que la zone A.U b n'est pas ouverte à l'urbanisation, les activités agricoles y sont possibles. Elle ne peut s'ouvrir à l'urbanisation que par la mise en oeuvre de procédures particulières : la modification ou la révision du P.L.U.

### 3. LES ZONES AGRICOLES A

---

La zone A comprend les parties de la zone naturelle qu'il convient de protéger contre toute occupation du sol n'ayant pas un rapport direct avec l'agriculture.

La zone A est sensiblement moins étendue dans le projet de PLU : cette réduction s'est effectuée au bénéfice des zones N et dans un moindre degré des zones constructibles : l'activité agricole n'est donc pas pénalisée par le nouveau zonage.

La volonté communale de protéger l'activité agricole se traduit par le fait que toute occupation ou utilisation du sol autorisée ne l'est que sous réserve qu'elles soient directement liées au fonctionnement et au développement des activités agricoles.

#### **Y Sont admises sans conditions :**

1. Les constructions et installations directement nécessaires aux exploitations agricoles, telles que bâtiments d'exploitation, bâtiments d'élevage, constructions à usage de stockage,...
2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Y Sont admises sous conditions :**

- 1 Les constructions à usage d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles, sous réserve que ces constructions soient implantées au plus près des bâtiments d'exploitation.
- 2 Les locaux annexes nécessaires aux bâtiments d'élevage hors sol autorisés (pièces de repos, sanitaires, cuisinette,...) sous réserve qu'ils soient incorporés ou composés avec l'un des bâtiments principaux et que l'ensemble présente une unité de conception architecturale.
- 3 Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 § c du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à des activités autorisées dans la zone.
- 4 Les gîtes ruraux et les aires naturelles de camping, ainsi que les constructions et installations qui leur sont éventuellement nécessaires, sous réserve qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et qu'ils en constituent une activité accessoire.
- 5 Le changement de destination des bâtiments non agricoles en bâtiments agricoles.
- 6 Le changement de destination des bâtiments agricoles, sous réserve :
  - Que l'essentiel des murs porteurs soit en pierres,
  - Qu'ils soient reconnus d'un intérêt patrimonial local,
  - Qu'ils ne constituent pas une gêne pour l'exploitation agricole,
  - Que leur emprise au sol soit au minimum de 60 m<sup>2</sup>.

## 4. LES ZONES NATURELLES N

---

### CARACTERE DE LA ZONE N (article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme) :

Les zones naturelles et forestières sont dites zones « N ». Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone naturelle comprend deux secteurs :

- Le secteur Np, de protection stricte, notamment en raison de la qualité des paysages,
- Le secteur Ne, où l'habitat et quelques activités sont autorisés sous certaines conditions.

On note que les zones NB du POS de 1988 ont disparu (97 hectares) et sont transformées en zones Ne : la différence fondamentale est que, à l'inverse des zones NB, les zones Ne ne peuvent accueillir des constructions à usage d'habitation nouvelles (*en dehors du changement de destination des bâtiments existants*) : y sont seules autorisées les évolutions normales des constructions existantes (*extensions, annexes, garages, reconstructions après sinistre,...*).

#### 1 Y sont admises sans conditions:

##### Tous secteurs

- 1 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).
- 2 Les infrastructures routières.

#### 2 Y sont admises sous conditions:

##### Secteur Ne

- 1 L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes sans création de logement supplémentaire dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de SHON globale après extension et sous réserve du respect de l'article 204 de la loi S.R.U.
- 2 Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 § c du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à des activités autorisées dans la zone.
- 3 Les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités non agricoles existantes, s'il n'y a pas de création ni augmentation des nuisances, ainsi que l'amélioration de l'habitat ou la construction d'un logement lorsque celui-ci est nécessaire au gardiennage de l'activité. Toute construction de nouveau logement sera intégrée au corps du bâtiment d'activités.

- 4 La construction de piscines pour les habitations existantes, sur le même îlot de propriété et à une distance maximale de 40 mètres de l'habitation.
- 5 La construction d'abris de jardin liés aux habitations existantes, sur le même îlot de propriété et à une distance maximale de 40 mètres de l'habitation.
- 7 Les reconstructions après sinistre sont autorisées, nonobstant les dispositions des articles N 1 à N 14.
- 8 Les gîtes ruraux et les aires naturelles de camping, ainsi que les constructions et installations qui leur sont éventuellement nécessaires, sous réserve que, par leur emplacement et leur fonctionnement, ils n'occasionnent aucune gêne aux activités agricoles.
- 9 Les abris pour animaux dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole.
- 10 Le changement de destination ou d'affectation des bâtiments traditionnels existants
- 11 Les centres équestres ainsi que leurs structures d'hébergement qui leur sont liées, si ces structures sont réalisées dans des bâtiments anciens.
- 12 Les carrières et activités d'extraction de sable.
13. les constructions susceptibles de créer ou de subir des nuisances (*altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollutions des sols ou de l'air par des poussières et des éléments toxiques,...*).

#### **En secteur Np**

- 1 Les constructions et installations strictement liés et nécessaires à la sécurité et à la gestion ou l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, pistes cyclables, postes de secours et de surveillance et les installations sanitaires, aires de stationnement ouvertes au public selon les modalités de l'article R 442.2.b), ainsi que la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux (stabilisation des berges, remise en état de digues ainsi que les opérations de défense contre les crues...).
- 2 Les aménagements légers de loisirs tels que : sentiers piétons, parcours santé, chemins de découverte,... ;
- 3 L'extension mesurée des constructions existantes qu'elles soient ou non directement liées et nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elles se fassent en harmonie avec la construction originelle, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, que l'extension ne crée pas de logement nouveau et qu'elle n'excède pas : 30% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U et sans pouvoir dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, Dans cette limite, les extensions destinées aux annexes (telles que abris de jardin, garages.....) peuvent être détachées de la construction principale existante aux trois conditions suivantes :
  - l'emprise au sol totale reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
  - les annexes doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale; et se situer à une distance maximum de 30 m par rapport au bâtiment principal,
  - sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique.
- 4 La réalisation de réserves d'eau pour l'irrigation, ainsi que les locaux techniques liés aux forages.

## **D - JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS**

# 1. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS AU REGARD DE L'ARTICLE L 121-1 DU CODE DE L'URBANISME

---

## *Rappel*

*Art. L. 121-1 (L. n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, art. 1<sup>er</sup>-II) Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :*

*1° - L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable.*

*2° - La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;*

*3° - Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

## 1.1. APPLICATION A SAINT JEAN DE SAUVES

La Commune dispose d'un P.O.S. auquel le P.L.U. fait suite. La recherche d'un équilibre entre les différentes formes d'occupation du sol, la réponse aux différents besoins et le souci de préservation des espaces à protéger, des conditions d'exercice des différents usages ou activités se traduit à travers :

- une offre en nouveaux logements presque exclusivement assurée par la construction neuve ; il existe très peu de potentialités de reprise de bâti ancien qui justifieraient la mise en œuvre d'une opération de renouvellement urbain ;
- une offre en nouveaux logements qui, de ce fait, repose en majorité sur des opérations d'ensemble, les terrains disponibles immédiatement constructibles car desservis en réseau sont devenus peu nombreux ;
- une offre sous forme d'opérations d'ensemble qui doit répondre à un souci de gestion du cadre de vie à travers une densité (emprise au sol) plus faible qu'en zone UB déjà équipée, où l'on cherche à optimiser l'occupation de l'espace notamment en facilitant l'évolution du bâti existant à travers une emprise au sol maximum autorisée plus importante qu'en zone AUa.
- une évolution limitée des zonages à vocation urbaine justifiée par les contraintes du terrain, par la gestion des limites entre zone d'habitat et zone d'activité, zone agricole, par les possibilités de raccordement au réseau d'assainissement ;
- le non-développement des villages non agricoles, excepté le village de Renoué dont l'équipement en assainissement est envisageable avec celui de la commune voisine de ;
- la préservation des abords des sièges d'exploitation d'installations nouvelles de tiers en y interdisant les constructions nouvelles tout en permettant l'évolution du bâti éloigné des bâtiments d'élevage à travers les zones Ne ;  
Toutes les constructions existantes identifiées en zone Ne sont éloignées des sièges d'exploitation existants et ne présentent donc pas de contrainte à terme pour l'évolution des bâtiments d'élevage notamment.
- la réservation d'espaces en vue de permettre l'évolution des équipements et services publics (assainissement, équipements scolaires et culturels, ...).
- une gestion fine des possibilités d'évolution du bâti dans les sites d'intérêt naturels et paysagers.

La diversité des fonctions urbaines et de la mixité sociale dans l'habitat urbain et rurale est prévue à travers :

- une offre en terrains constructibles pour réaliser des logements nouveaux qui constitue le principal potentiel pour développer de l'habitat conforme à la demande locale et aux spécificités de la Commune quant à son patrimoine bâti existant ;
- une identification des espaces réservés à l'accueil des équipements publics, scolaires et de loisirs qui permet de manière cohérente leur création, maintien, voire extension en accompagnement des potentialités d'accueil de nouvelles populations permises par le PLU ;
- une identification d'un espace à vocation d'activités économiques permettant l'évolution de l'existant et l'accueil de nouvelles installations non compatibles avec la proximité de l'habitat mais bénéficiant d'une amélioration, à terme, des conditions de desserte ;
- l'extension de la zone d'activité sera également un support potentiel à une diversification de la population : les nouveaux arrivants sont souvent des gens qui exercent une activité professionnelle dans une autre commune, et qui s'installent à Saint Jean de Sauves pour son cadre de vie et surtout pour son niveau d'équipement. De nouveaux emplois peuvent attirer une population plus jeune.
- une offre en terrains constructibles qui repose essentiellement sur des opérations d'ensemble (AU) dont la réalisation est déterminée par la mise en place des réseaux, ainsi que des extensions au coup par coup qui ne peuvent cependant répondre que très partiellement à la demande pressentie en terrains constructibles sur la commune ;

Le projet d'aménagement et de développement durable de Saint-Jean-de-Sauves s'inscrit dans une démarche d'utilisation économe de l'espace, de préservation de l'environnement, de gestion des différents risques.

Les extensions urbaines prévues offrent des potentialités d'accueil tout à fait raisonnables en terme de nouveaux logements car le projet tient compte :

- **D'un contexte géographique et d'un patrimoine naturel sensible :**
  - Les secteurs les plus fragiles (*les ZNIEFF*) sont protégées.
- **Du potentiel agronomique des terres agricoles :**
  - Le devenir des sièges d'exploitation a été apprécié au cas par cas en vue de cerner les possibilités d'installation de tiers et d'évolution du bâti existant dans la zone agricole qui a été confirmée sur les deux tiers sud de la commune.
- **Les projets susceptibles de provoquer des risques de pollutions :**
  - Les projets susceptibles de provoquer des nuisances sonores sont situés en périphérie d'agglomération (zones d'activités à l'Est).  
Dans le cadre de la mise en œuvre de la loi n° 92.1444 du 31 décembre 1992 sur le bruit et de ses textes d'application, il a été procédé au classement des infrastructures de transport terrestre. Celui-ci a donné lieu à la constitution de secteurs de nuisances à l'intérieur desquels des prescriptions d'isolement sont imposées aux constructions.

- Les problèmes locaux de pollution des eaux correspondent essentiellement à une pollution d'origine agricole (élevage notamment) et d'origine domestique.

La modification de l'occupation des sols à tendance à aggraver les effets du ruissellement et de l'érosion.

D'autres enjeux dépassent le cadre strictement local.

Toutes les dispositions ont été prises pour préserver la qualité de l'eau en limitant notamment les possibilités de construction et donc de rejets dans les secteurs sensibles : zones humides et secteurs non desservis par l'assainissement autonome.

Les choix d'urbanisation des élus ont donc pris en considération ces données et sont compatibles avec ces enjeux.

De plus, les réflexions sur la révision du Plan Local d'Urbanisme, ont conformément aux dispositions de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, intégré les problématiques de la gestion des eaux pluviales et de l'assainissement des eaux usées.

Cette loi a complété le Code de l'Urbanisme d'un alinéa supplémentaire qui offre au Plan Locaux d'Urbanisme la possibilité de délimiter les zones d'assainissement.

Ainsi, une étude et un schéma d'assainissement ont été réalisés parallèlement à la révision du P.O.S. sur l'ensemble du territoire de la commune. La synthèse de l'étude figure dans les pièces annexes du dossier du PLU (annexes sanitaires).

Sur la base de l'étude d'assainissement, la commune a défini :

- la politique en matière de création ou d'extension des réseaux dans les années à venir ;
- le raccordement obligatoire aux réseaux de toutes les zones urbaines ou d'urbanisation future du bourg.

**E - APPLICATION DE  
L'ARTICLE L 111.1.1. DU  
CODE DE L'URBANISME**

## **COMPTABILITE AVEC LES ORIENTATIONS DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL OU LES DIRECTIVES TERRITORIALES D'AMENAGEMENT**

Aucun schéma de cohérence territorial n'est en vigueur dans le secteur.

## L'EXTENSION LIMITEE DE L'URBANISATION PREVUE AU PLU DE ST JEAN-DE-SAUVES

### Impacts sur l'environnement et insertion paysagère : rappel des dispositions du PADD

- ⇒ Un développement urbain harmonieux et cohérent.
- ⇒ Le développement spatial limité, équilibré et en continuité des agglomérations
- ⇒ Le renforcement du caractère de centralité et la circulation.
- ⇒ La protection et la valorisation du cadre de vie.
- ⇒ Les conditions de développement des activités économiques et agricoles

### Impacts sur l'activité agricole

- La prise en compte du souci de préservation de l'activité agricole a été largement développée dans le cadre du PADD. La notion d'impact sur les activités agricoles s'apprécie quantitativement en terme de superficies notamment. L'ampleur des prélèvements effectués sur les terres agricoles peut se mesurer en terme de surfaces de zones agricoles prélevées :
  - Evolution des zones urbaines (UB, UD, UH,) : **+ 49 hectares**
  - Evolution des zones NB : **- 97 hectares**
  - Bilan sur l'ensemble des zones constructibles : **- 48 hectares**
  - Evolution des zones AU ouvertes à l'urbanisation : **- 9 hectares**
  - Evolution des zones AU fermées à l'urbanisation : **+ 8.5 hectares**

Il apparaît clairement que le PLU est économe d'espaces, que les extensions de l'urbanisation sont réduite par rapport au POS, et que le souci d'équilibre prévaut.

## Nature et justification des évolutions

### Les secteurs ouverts à l'urbanisation.

Le PLU ouvre 17 hectares à l'urbanisation, par le maintien des zones déjà ouvertes au POS. Il n'y a pas de prélèvement sur l'espace agricole

### Les secteurs urbanisables mais non ouverts à l'urbanisation.

L'ensemble des zones AUb prévues au PLU vise à terme à définir un périmètre d'agglomération cohérent et continu. Les principes qui ont défini la réservation de cette « deuxième couronne » sont les suivants :

- Mise en cohérence du développement urbain avec les contraintes d'assainissement et les projets d'aménagement du réseau définies dans le schéma directeur d'assainissement. Les zones AUb ne sont pas techniquement raccordables à court terme.

### Capacité d'accueil en logements des zones constructibles et urbanisables

Au total le PLU offre une capacité d'accueil d'environ 210 logements, ce qui est très légèrement au delà des besoins estimés à l'objectif 1 du PADD.

Cette capacité est mesurée eu égard à l'attractivité de la commune. La capacité offerte répond tout juste au rythme de la construction neuve envisagée pour les prochaines années, sachant que la majorité des surfaces urbanisables le sont sous forme d'opérations d'ensemble, sur des terrains que la commune ne maîtrise pas, et qui plus est dans des secteurs assez morcelés sur le plan foncier. En outre, le développement de la commune est largement conditionné par les contraintes d'assainissement collectif.

Le projet communal s'inscrit bien dans les prescriptions de l'article L 111.1.1.

Cette capacité des zones U et AUa limitée justifie la mise en place de réserves en AUb qui constitue une forme de diversification de l'offre, mais surtout un moyen de maîtriser le développement de la commune à long terme.

## TABLEAU DES SUPERFICIES

Zone	Superficie (ha)		Différence <i>PLU 2004- POS 1988</i>	POTENTIEL D'ACCUEIL
	POS 1988	PLU 2004		Logements PLU 2004
• UB	34	56.03		25
• UD	20	54.51		35
• UH	12	13.43		
• UX	8	8		
• AUb		8.4		
• NA	26			
• AUa		17.01		150
• HNA	19			
• AUah		14.26		
• AUaL		9.76		
• NB	97	0		
• NC	4376	4061.57		
• A				
• ND	945			
• Np		879		
• NL		3.42		
• Ne		73.03		
• Espaces boisés classés	32	32		
<b>Total</b>	<b>5537</b>	<b>5537</b>	<b>0</b>	<b>210</b>