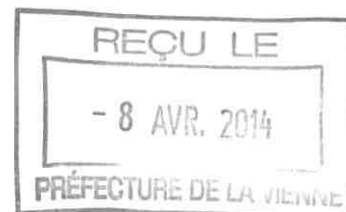


# COMMUNE de MARIGNY BRIZAY

Département de la Vienne

## PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION N°3



## DOSSIER D'APPROBATION

## 2 - NOTE DE PRESENTATION

Révision du POS, élaboration du PLU approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 30 septembre 2004, modifié les 11/07/2006 et 03/03/2011, révision simplifiée le 03/03/2011.

### Modification n°3,

prescrite par délibération du Conseil municipal le : 24 janvier 2013

enquête publique du : 9 décembre 2013 au 10 janvier 2014 inclus

vue pour être annexée à la délibération du Conseil Municipal en date du 18 mars 2014

le Maire



## NOTE DE PRESENTATION

### Préambule

Le Plan local d'urbanisme de la commune de MARIGNY BRIZAY a été approuvé le 30 septembre 2004 et modifié les 11 juillet 2006 et 3 mars 2011, révision simplifiée le 3 mars 2011.

Les lois Solidarité et renouvellement urbain (SRU, 13-12-2000) d'une part, Urbanisme et habitat (UH, 02-07-2003) d'autre part offrent la possibilité aux communes de modifier leur Plan local d'urbanisme dès lors que les changements apportés :

- ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD (Projet d'aménagement et de développement durable),
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ne comportent pas de graves risques de nuisances.

Dans le strict respect de ce cadre, la commune de MARIGNY BRIZAY décide de procéder à une modification de son document de planification.

Cette modification n°3 a pour objet :

- des modifications du règlement écrit pour le rendre compatible avec le projet d'écoquartier aux Fonds Gautiers,
- des ajustements de certains points du règlement pour le rendre respectueux de l'évolution des textes en vigueur,
- la création de nouveaux emplacements réservés, la suppression d'emplacements réservés devenus caduques, la modification de certains emplacements réservés qui ne sont plus adaptés aux besoins actuels,
- le classement en U des zones AUa de la Petite Sapinière et de Boynet, entièrement construites,
- l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUb du Champ des Vignes,
- l'adaptation des orientations d'aménagement au contexte actuel,
- la correction d'erreurs matérielles résultant de la Mise en compatibilité du PLU avec la DUP du projet de la LGV SEA Tours-Bordeaux.

MARIGNY BRIZAY se trouve dans le rayon de 15 km de la périphérie de l'agglomération de Poitiers (qui compte plus de 50 000 habitants), en l'absence d'un SCOT approuvé. Le projet comportant l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AUb (à classer en AUa), une demande de dérogation au titre de l'article L122-2 du Code de l'urbanisme est déposée auprès du Syndicat Mixte pour l'Aménagement du Seuil du Poitou (SMASP).

## SOMMAIRE

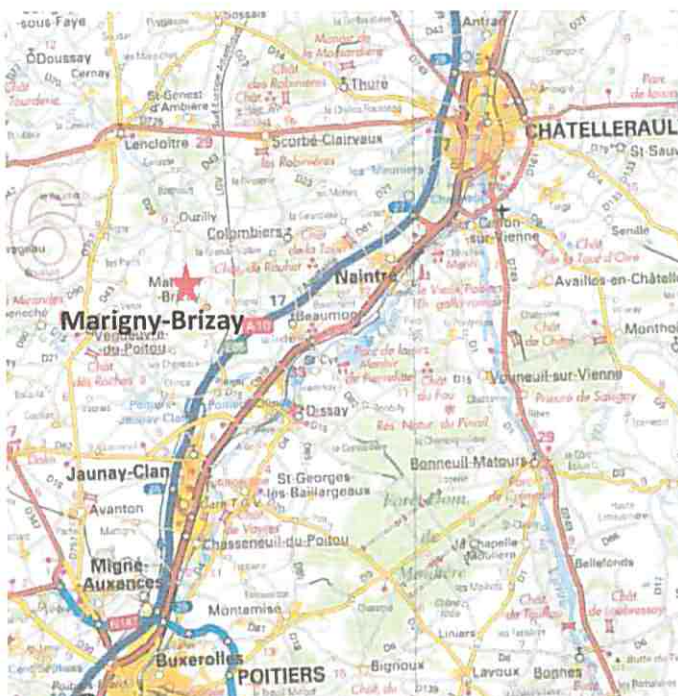
<b>I. LE CONTEXTE</b>	<b>3</b>
1) Les objectifs et orientations fixés par le PADD	3
2) Eléments du diagnostic territorial	4
2.1 Démographie	4
2.2 Logement	5
2.3 Activité - Emploi	6
2.4 Equipements et services	6
3) Les possibilités d'urbanisation résiduelles dans le cadre du PLU	8
4) Le projet d'écoquartier des Fonds Gautiers	9
5) Le secteur AUa des Beauvois	11
6) Le secteur AUa de Boynet	11
7) Le Champ des Vignes et la Petite Sapinière à Saint Léger la Pallu	12
a) Le contexte environnemental et les éléments protégés	13
b) L'occupation actuelle du sol	15
8) Actualisations réglementaires	17
<b>II. LE PROJET DE MODIFICATION</b>	<b>18</b>
1) Modifications du zonage (extraits de plans ci-après)	18
2) Modifications des emplacements réservés (liste jointe en annexe)	23
Emplacements réservés créés :	23
Emplacements réservés modifiés :	25
Emplacements réservés supprimés :	25
3) Modifications du règlement écrit : voir tableau ci-après	25
4) Modifications des orientations d'aménagement	44
Aménagement du centre-bourg : secteur correspondant aux phases 7 et C	44
Secteur des Beauvois	44
Secteur du Champ des Vignes	44
<b>3. LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION</b>	<b>48</b>

## ANNEXES

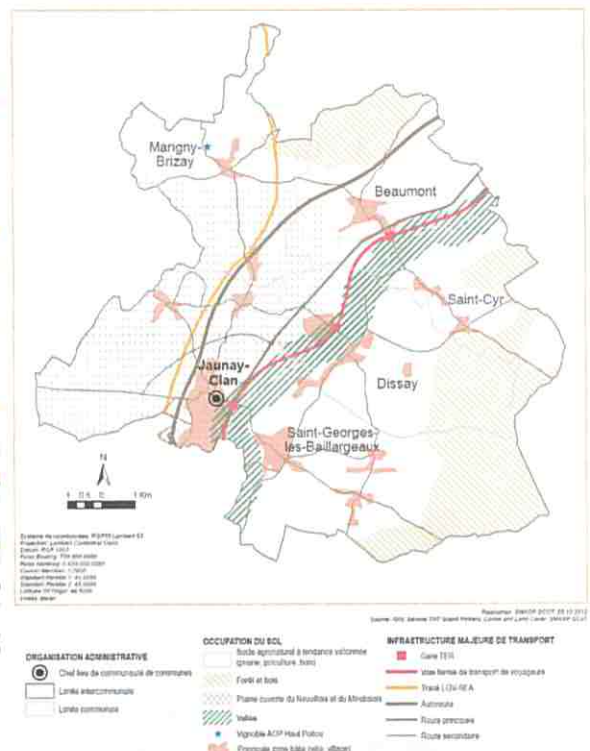
## I. LE CONTEXTE

La commune est située au centre du département de la Vienne, à 20 km au nord de Poitiers et à 14 km au sud-ouest de Châtelleraut. Ce secteur périphérique de l'aire urbaine de Poitiers est favorablement situé par rapport aux bassins d'emploi (Poitiers et Châtelleraut) et bien desservi par des axes de communication majeurs.

Marigny Brizay appartient à la communauté de communes **Val Vert du Clain** qui regroupe 6 communes (Beaumont, Dissay, Jaunay-Clan, Marigny-Brizay, Saint-Georges-lès-Baillargeaux et Saint-Cyr) et 16900 habitants (recensement 2010), ainsi qu'au pays **Haut Poitou et Clain** qui regroupe 4 communautés de communes (Lencloîtres, Mirebalais, Neuville et Val Vert du Clain) comptant de l'ordre de 50500 habitants (recensement 2010).



Site Géoportail 2013



Site Val Vert du Clain 2013

### 1) Les objectifs et orientations fixés par le PADD

Dans l'objectif prioritaire d'œuvrer pour un développement communal durable (« Répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre à leurs propres besoins »), le PADD de MARIGNY BRIZAY s'est bâti autour de quatre thèmes, dont l'esprit est préservé par la révision simplifiée n°1 et les modifications n°1 et 2 :

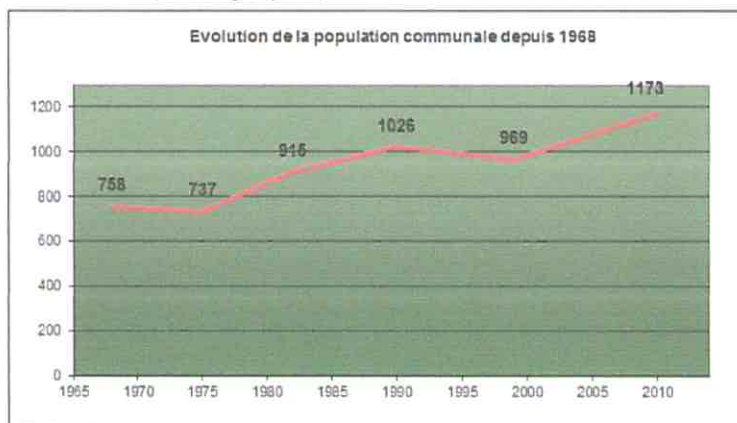
#### A. La préservation et la valorisation du patrimoine architectural et paysager :

##### 1. Maintien ou renforcement des zones naturelles pour leur intérêt environnemental ou

- paysager,
2. Préservation des zones agricoles,
  3. Valorisation particulière de certains paysages : berges de la Pallu, route des troglodytes, vallée de la Lière, ...
- B. Un développement mesuré, orienté sur l'habitat :
1. Un développement de l'habitat comme simple soutien démographique,
  2. Un développement des activités propres au territoire : agri-viticoles, commerciales, ....
- C. Une organisation du territoire centrée sur Marigny :
1. Un programme habitat développé prioritairement à Marigny, secondairement à Saint Léger la Pallu,
  2. Des possibilités d'évolution des équipements publics dans le centre bourg.
- D. Une urbanisation en harmonie avec les paysages :
1. Un aménagement public pour les Rapines, sans volumes bâtis importants.
  2. Préservation d'un écrin autour des bourgs : coteaux autour de Marigny, vues sur l'église à Saint Léger.
  3. La réduction des impacts de l'infrastructure LVG.

## 2) Eléments du diagnostic territorial

### 2.1 Démographie

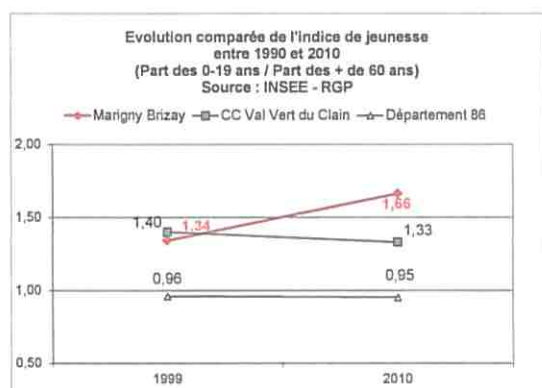


Atteignant 1173 habitants en 2010, la population communale a connu une évolution variable suivant les périodes intercensitaires.

Evolution comparée du taux de variation annuel entre 1982 et 2010									
Source : INSEE - RGP	Dû au solde naturel			Dû au solde migratoire			Taux global		
	1982-90	1990-99	1999-10	1982-90	1990-99	1999-10	1982-90	1990-99	1999-10
Marigny Brizay	0,50	0,00	0,90	0,90	-0,60	0,80	1,40	0,60	1,80
CC VAL VERT DU CLAIN	0,40	0,50	0,70	0,60	0,50	0,40	1,10	1,00	1,20
Département de la Vienne	0,20	0,10	0,20	0,10	0,40	0,40	0,30	0,50	0,60

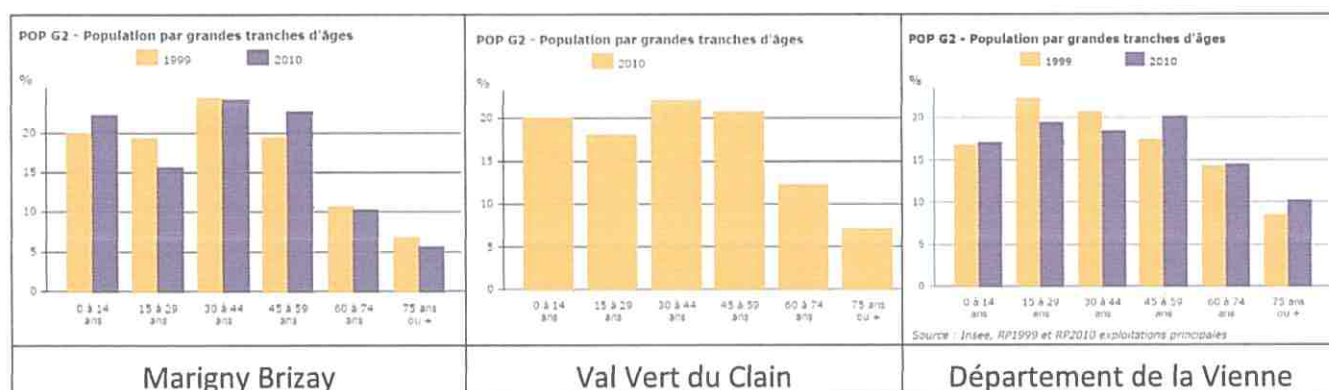
Le taux d'accroissement démographique de Val Vert du Clain est nettement supérieur à celui du département de la Vienne. Il est fortement lié au solde migratoire (arrivée de nouveaux ménages) et témoigne donc de l'attractivité locale, en particulier à Marigny Brizay.

**Les variations du solde migratoire communal montrent un besoin de stabiliser le développement, par exemple par la proposition d'une offre en logements la mieux adaptée possible.**



L'attractivité de la Communauté de communes pour les jeunes ménages avec enfants se ressent également dans l'évolution de l'indice de jeunesse, très supérieur à celui du département.

Parmi les jeunes, la tranche des 15-29 ans est sous-représentée pour la commune et la Communauté de communes. Cette tendance s'accroît pendant la dernière période, de même que la sous-représentation des plus de 60 ans.



*Si l'accueil de jeunes ménages reste un enjeu fort pour la commune, le maintien des personnes âgées sur place devra également être pris en compte dans la diversification de l'offre en logements.*

## 2.2 Logement

A l'horizon 2015, les besoins en logements ont été estimés à **7 logements par an**<sup>1</sup> en moyenne.

Depuis 2004, le nombre de constructions réalisées est supérieur au besoin annuel estimé :

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	total 2006-2013	moy 2006-2013
Permis de construire (PC)	22	18	28	25	32	21	12	13		
<b>PC pour nouveau logement</b>	<b>10</b>	<b>8</b>	<b>17</b>	<b>18</b>	<b>19</b>	<b>11</b>	<b>10</b>	<b>3</b>	<b>96 logt</b>	<b>12,0 logt/an</b>
dont logements ds le Bourg					3	6	5	1		
dont logements à St Léger					9	2	2	0		
Autres PC (extensions, ...)	12	10	11	10	13	10	2	10	<b>78</b>	

Le PLU approuvé en 2004 prévoyait plusieurs secteurs AUa et AUb, pour une ouverture progressive à l'urbanisation. Dès 2006, une modification a permis l'ouverture à l'urbanisation de deux zones AUb afin de répondre aux besoins apparus en termes de construction. La construction s'est ensuite fortement accélérée, la demande constante témoignant du caractère très attractif de la commune. 92 logements ont été commencés depuis 2006, soit une moyenne de **11,5 logements par an**.

*Les logements se sont implantés en grande majorité dans le bourg. La demande sur Saint Léger la Pallu par exemple est néanmoins constante, elle ne peut être satisfaite actuellement.*

<sup>1</sup> Commune de Marigny-Brizay – Aménagement d'un éco-quartier – Programme d'aménagement – DDT86 - 2012

### 2.3 Activité - Emploi

La commune compte 11 artisans bâtiments et plusieurs entreprises de services (1 restaurant, 2 garages, 1 agent immobilier, 2 salons de coiffure, 1 commerce multi-services, 1 boulangerie). Une petite zone d'activité se trouve au Sud du bourg de Marigny (l'Ecu).

Fortement voué à l'agriculture, le territoire communal abrite 22 sièges d'exploitations agricoles, dont une dizaine d'exploitations professionnelles à orientations variées (polyculture, maraîchage, viticulture). Trois exploitations viticoles produisent du vin du Haut-Poitou (AOC depuis 2010), un des atouts de la commune, dont différentes organisations assurent la promotion.

La situation de l'emploi est plutôt plus favorable dans la Communauté de communes (et à Marigny-Brizay) que dans l'ensemble du département : taux d'activité légèrement supérieur, taux de chômage légèrement inférieur. La concentration d'emploi dans la commune est en diminution depuis 1999, confirmant le caractère résidentiel de Marigny Brizay.

		population de 15 à 64 ans	nb actifs		nb actifs ayant un emploi		nb d'emplois ds la zone	indicateur de concentration d'emploi *	taux de chômage**
Marigny- Brizay	1999	641	480	75%	433	68%	168	38,8	9,6%
	2010	790	638	81%	576	73%	162	28,1	9,7%
CC Val Vert du Clain	1999	non disponibles							
	2010	11154	8601	77%	7900	71%	6381	80,5	8,1%
Département de la Vienne	1999			67%		59%		99,2	11,7%
	2010			71%		63%		98,6	10,9%

\* : nb d'emplois ds la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant ds la zone

\*\* : nb de chômeurs / nb d'actifs (chômeurs et ayant un emploi)

### 2.4 Equipements et services

Les divers services sont regroupés dans le bourg : mairie et agence postale, école, bibliothèque, salle des fêtes. L'animation culturelle se partage au contraire entre le bourg et le village de Saint Léger : en effet la Communauté de communes, compétente en matière culturelle, assure les programmations variées et le fonctionnement de l'espace culturel du Prieuré de Saint Léger la Pallu. Le tissu associatif, très étoffé, organise des manifestations variées et suivies par la population, généralement dans le bourg à proximité de la Mairie.

L'animation sportive peut se faire au complexe sportif qui comprend un parcours de santé, 2 stades, 1 court de tennis et à terme sera complété par un city stade.

#### Enfance et scolarité

L'école primaire et maternelle se situe dans le bourg ; le collège le plus proche se situe à Jaunay Clan, le lycée à Poitiers.

Depuis 2006, l'école de la commune fonctionne avec 150 élèves environ, répartis en 6 classes :

	Nb d'élèves	Nb de classes
2006-2007	137	6
2007-2008	136	6
2008-2009	128	5
2009-2010	130	5
2010-2011	142	5
2011-2012	147	6
2012-2013	148	6
2013-2014	150	6

Le ramassage scolaire pour le primaire/maternelle fonctionne sur le bourg et va également chercher les enfants à Saint Léger la Pallu.

### **Divers services sont assurés par la Communauté de communes Val vert du Clain:**

#### ***Petite enfance et enfance***

- une crèche fonctionne à Jaunay Clan, une autre à Dissay ; une halte-garderie itinérante accueille les plus petits dans plusieurs communes (Marigny Brizay une fois par semaine). Deux relais d'assistantes maternelles animent le réseau des 150 assistantes de la Communauté de communes.
- deux Centres de loisirs sont basés à Jaunay Clan, Dissay et Saint Georges lès Baillargeaux.

#### ***Seniors***

Deux EHPAD (établissements hospitaliers pour personnes âgées dépendantes) fonctionnent sur la Communauté de communes :

- la résidence « Villa les Varennes » à Saint Georges lès Baillargeaux (67 places) depuis 2009,
- récemment, la résidence Gérard Girault à Jaunay Clan (84 places).

Un projet de village-retraite est à l'étude à Dissay pour 10 à 15 pavillons (HLM Logiparc).

Le Réseau Gériatologique de la Vallée du Clain organise les soins et aides à la personne pour l'ensemble du territoire.

***Services de santé*** : ils sont assurés sur la commune de Jaunay Clan, bien pourvue en professions médicales et paramédicales, et sur diverses autres communes de la Communauté.

***Le niveau d'équipements et de services, joint à une vie locale dynamique, sont autant de facteurs qui confortent l'attractivité de la commune de Marigny Brizay, et qui contribuent à la demande constante en nouveaux logements.***

### 3) Les possibilités d'urbanisation résiduelles dans le cadre du PLU

secteur	Classement zonage en vigueur	localisation	état actuel	disponibilité restante (espaces publics compris)	Maîtrise foncière de la commune
<b>LE BOURG</b>					
<b>Les Fonds Gautiers</b>	AUa	Bourg côté sud	Terrain naturel, <b>projet d'éco-quartier</b> : à préciser 37 lots en accession et 6 logements sociaux.	<b>2,37 ha</b>	Oui
<b>Rue François Rabelais</b>	Ui	A la suite des Fonds Gautiers	Terrains naturels intercalés entre des parcelles bâties, pas de projet possible à court ou moyen terme.	2,4 ha	Non
<b>Impasse des Lilas</b>	U	Centre-bourg	Permis d'aménager déposé	<b>0,4 ha</b>	Non
<b>La Croix Gibaud</b>	U	Centre-bourg	Pas de projet	<b>1 ha</b>	Non
<b>Beauvois</b>	AUa	Bourg Est, RD 21.	Non aménagée. Un projet de principe permet d'envisager de l'ordre de 35 à 40 lots.	2,4 ha à aménager (hors extension CTM et emprise traitement du pluvial) à moyen ou long terme	Partielle
<b>La Pièce du cimetière</b>	AUa	Bourg nord-est, RD 21.	Non aménagée, pas de projet possible à court ou moyen terme.	2,34 ha à aménager à long terme seulement	Non
<b>Boynet</b>	AUa	Bourg-Ouest	28 lots, entièrement construite	Néant	Sans objet
<b>ST LEGER</b>					
<b>La Petite Sapinière</b>	AUa	Saint Léger la Pallu, lotissement central	26 lots, il reste 1 lot à vendre ; restent quelques dents creuses hors lotissement.	<b>0,5 ha environ</b>	Non
<b>Saint-Léger</b>	Ne	Saint Léger la Pallu Est, rue des Vignes	Terrains naturels ou jardins (faible densité alentour).	<b>1,15 ha environ</b>	<b>Non</b>

*Cette synthèse des possibilités montre que très peu de terrains sont aménageables à court terme.*

Les possibilités offertes actuellement sont de :

- 4,4 ha qui peuvent être aménagés dans le bourg de Marigny à court ou moyen terme,
- 2,4 ha qui pourraient être aménagés dans le bourg à moyen ou long terme,
- 3 à 4 logements qui peuvent s'implanter en bordure de secteur aménagés à Saint Léger la Pallu, et quelques-uns en zone Ne également à Saint Léger.

Ces possibilités d'offres concernent principalement le bourg de Marigny : la diversité souhaitée par la municipalité ne peut se réaliser dans ces conditions.

***Les élus de Marigny-Brizay, souhaitant pouvoir poursuivre le développement équilibré de la commune, envisagent donc d'ouvrir à la construction le secteur AUB du Champ des Vignes à Saint Léger la Pallu.***

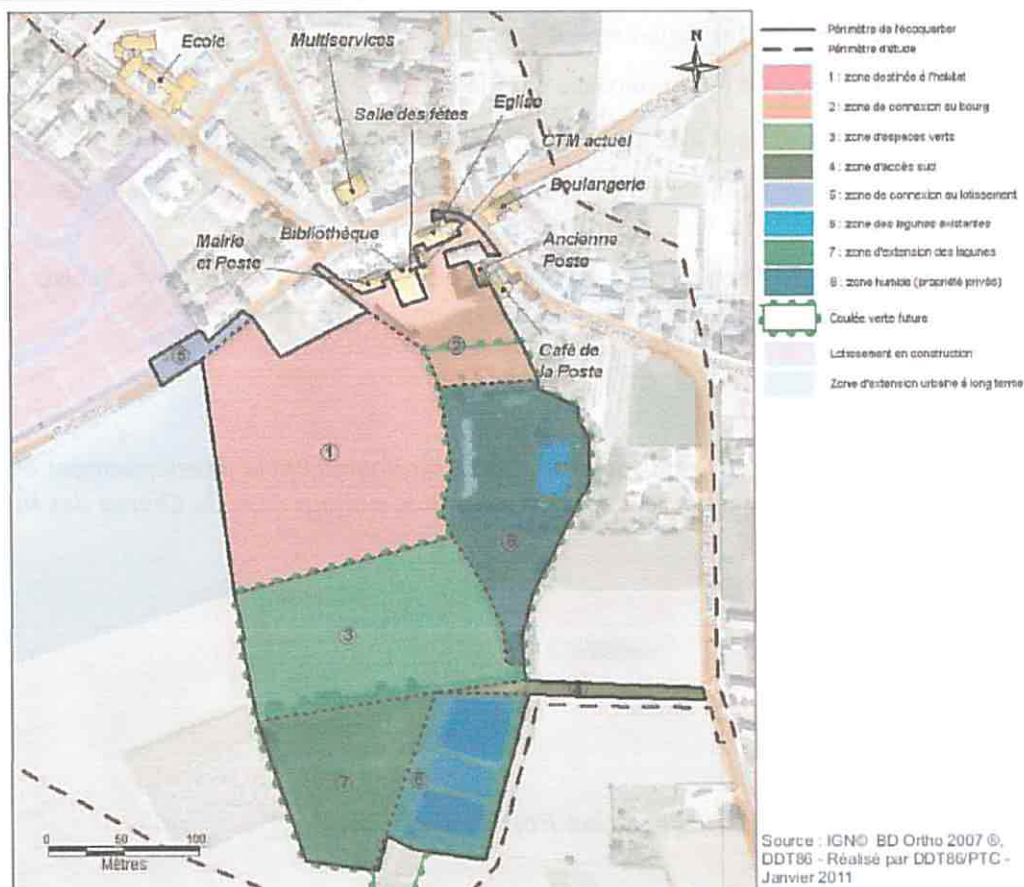
#### **4) Le projet d'écoquartier des Fonds Gautiers**

La révision simplifiée approuvée en mars 2011 a permis la création d'une zone d'urbanisation future (AUa) sur un espace limitrophe du bourg : les Fonds Gautiers. Ce projet répondait à la volonté de la commune :

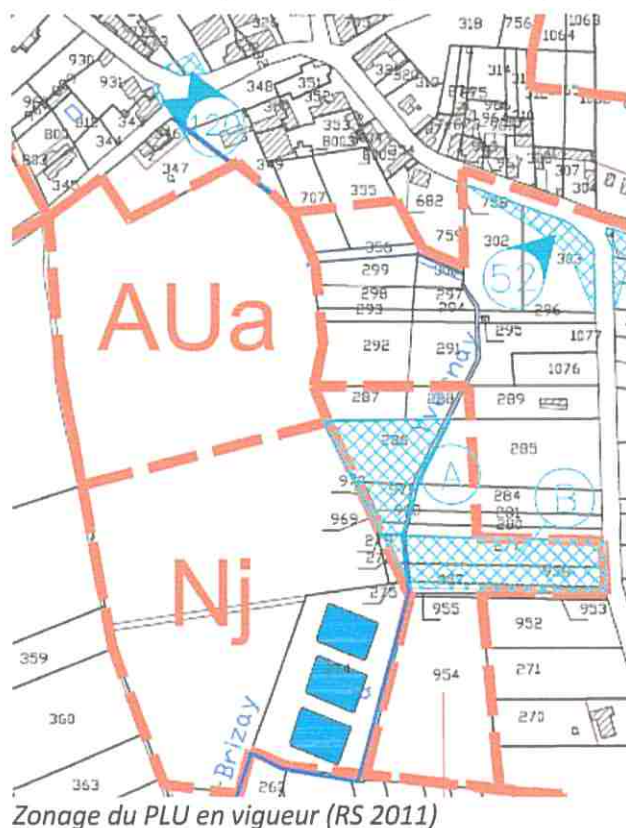
- de développer son parc locatif social, tant en direction des seniors que des jeunes ménages ;
- de conforter l'espace fonctionnel du centre bourg en développant les liaisons piétonnes avec les espaces périphériques et en créant des espaces verts publics et des jardins collectifs ;
- de renforcer la dynamique du bourg en développant un tissu social, économique et commercial ;
- de poursuivre un aménagement qualitatif et durable.

Assistés par les services de l'Etat (DDT de la Vienne, DREAL Poitou-Charentes), les élus ont mis sur pied une démarche participative rassemblant des intervenants d'horizons variés. Ils ont sollicité la participation de la population et d'experts professionnels en amont de leur démarche lors de 5 réunions échelonnées en 2010-2011. Aujourd'hui le projet s'appuie sur un schéma d'aménagement qui articule le futur quartier avec le bourg, ses services et commerces, et les liaisons avec les zones naturelles environnantes.

Lauréat de l'appel à projet « région-ADEME quartier durable », l'écoquartier des Fonds Gautiers respecte les orientations A1, A2, B, C et D2 du PADD et est en conformité avec le zonage du PLU après révision simplifiée.



Le futur écoquartier est entré dans sa phase opérationnelle : la municipalité a engagé des travaux d'amélioration de la collecte des eaux pluviales et prévu l'extension du traitement des eaux usées (lagunage du bourg de Marigny). L'avancée du projet a mis en lumière des besoins spécifiques qui nécessitent des adaptations du règlement écrit, objet de la présente modification n°3.



La mise en œuvre du projet nécessite des aménagements du règlement écrit pour le rendre compatible avec les caractéristiques d'un écoquartier. Un secteur AUae correspondant exactement au projet sera donc défini dans la zone AUa ; des données réglementaires spécifiques s'appliqueront à ce secteur.

De plus, pour pérenniser les communications dans le bourg et la qualité d'aménagement des phases ultérieures, une orientation d'aménagement sera définie sur la zone urbaine (Ui) qui s'intercale entre les Fonds Gautiers et la rue François Rabelais.

### **5) Le secteur AUa des Beauvois**

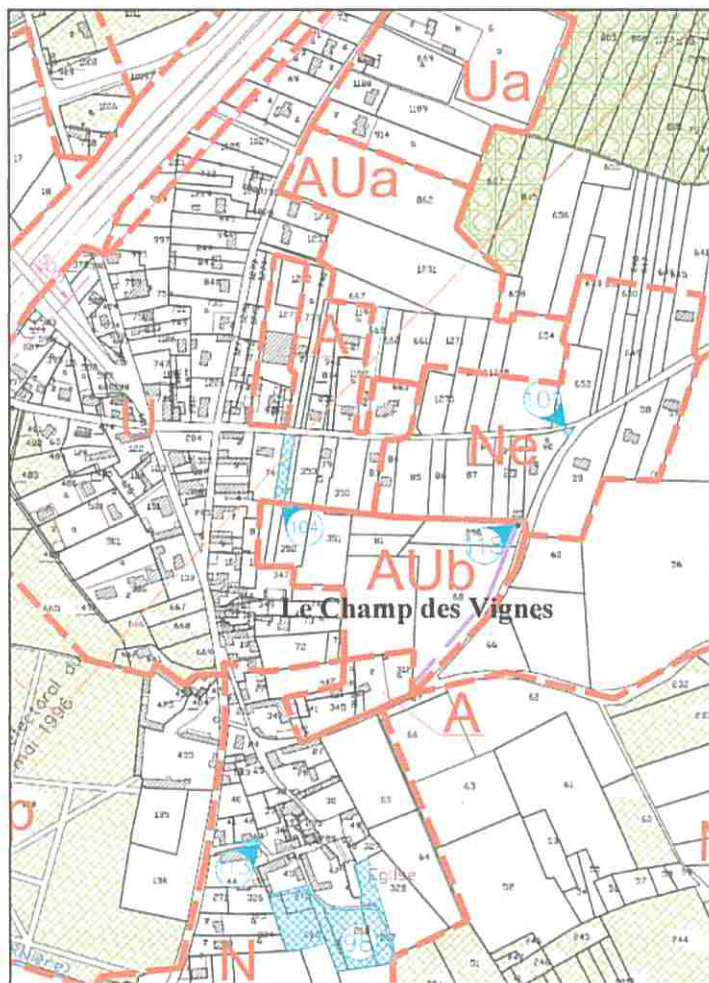
Corrélativement à la mise en valeur du cœur de bourg avec les Fonds Gautiers, la collectivité a engagé la construction d'un nouveau Centre technique municipal sur la route des Vignes, à proximité du cimetière. Les anciennes installations, voisines de la salle des fêtes et de l'église, sont donc démolies. Les nouveaux locaux témoignent du souci des élus de soigner l'intégration paysagère et la qualité architecturale des installations.

Il s'ensuit quelques changements dans l'aménagement futur du secteur des Beauvois qui jouxte le Centre technique : le schéma d'aménagement doit donc être revu dans le cadre de la présente modification.

### **6) Le secteur AUa de Boynet**

Le secteur AUa de Boynet a été entièrement urbanisé : il comprend aujourd'hui 27 lots occupés et a donc vocation à être classé en U.

## 7) Le Champ des Vignes et la Petite Sapinière à Saint Léger la Pallu



PLU, extrait du zonage en vigueur – échelle non précisée

Saint Léger la Pallu s'est développé au départ le long de la RD 20 qui joint Marigny Brizay à Jaunay Clan en traversant le hameau de Parigny tout proche. L'extension vers l'Est comprend :

- un secteur AUa qui accueille le lotissement de la Petite Sapinière,
- un secteur Ne au bâti peu dense (« caractère de hameau »),
- et un secteur Aub destiné à une ouverture ultérieure à l'urbanisation.

Ses caractéristiques sont les suivantes :

- coordonnées cadastrales : section G, parcelles n°76, 77 et 352 (en partie), parcelles n°68, 81, 82, 296, 351, 370.
- superficie concernée : 2,76 ha
- classement au PLU : ces parcelles se trouvent en zone à urbaniser à long terme (Aub), où les constructions ne peuvent être autorisées qu'après une modification (ou une révision) du PLU.
- l'église de Saint Léger la Pallu, inscrite à l'inventaire des monuments historiques depuis 1935, est remarquable par son clocher, son porche et sa décoration intérieure ; le prieuré accolé à l'église a été transformé en espace culturel. Cet ensemble de grande qualité est visible depuis le site du

projet et justifie la définition d'une orientation d'aménagement visant à la préservation des vues valorisantes.

- le château de la Valette à Saint Léger, de l'autre côté de la RD 20, est également protégé pour son décor intérieur (inscrit MH) ; il n'est pas visible depuis le site du Champ des Vignes.

#### a) Le contexte environnemental et les éléments protégés

##### Patrimoine architectural

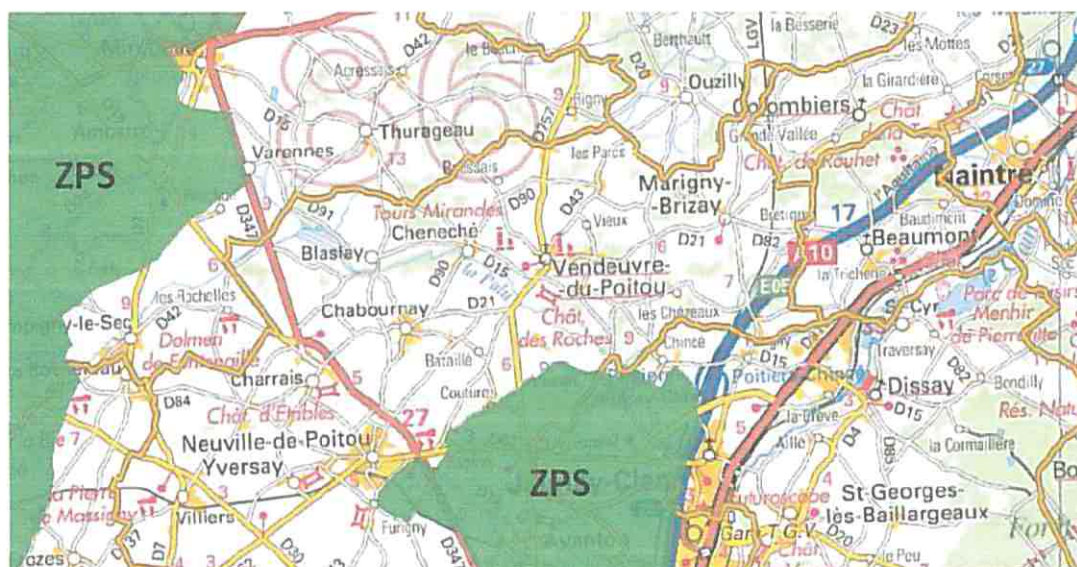
Les périmètres de protection de l'église de Saint Léger et du Château de Valette, au titre des monuments historiques, sont joints en annexe 1.

Aucune ZPPAUP (Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) ne concerne Marigny Brizay.

##### Patrimoine naturel

Aucune ZNIEFF (Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) ne concerne Marigny Brizay.

La ZPS FR 5412018 des Plaines du Mirebalais et du Neuvilleois est un site NATURA 2000 (arrêté ministériel du 26 août 2003). Le territoire couvert par cette ZPS se divise en deux entités totalisant 375 km<sup>2</sup>. Marigny Brizay se trouve entre les deux parties couvertes, qui concernent deux communes limitrophes (Vendeuvre et Jaunay Clan) : la préservation des continuités écologiques doit être prise en compte dans les projets d'aménagement du territoire de Marigny Brizay. La fiche Natura 2000 est jointe en annexe 2.



Le DOCOB indique sur la ZPS des plaines du Mirebalais et du Neuvilleois 17 espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire inscrites à l'annexe 1 de la directive Oiseaux, ainsi que 6 espèces migratrices non inscrites. Par ailleurs 4 espèces de la liste rouge des oiseaux nicheurs en France sont en effectifs significatifs sur la ZPS.

Les éléments caractérisant les « espèces-cibles » de la ZPS peuvent être synthétisés comme suit :

Espèce	Priorité DOCOB	Objectif population	Éléments en rapport avec le territoire communal	Habitat, particularités
<b>Outarde canepetière</b>	<b>1</b>	<b>Restauration</b>	Unité de gestion adaptée = <b>ensemble des 2 ZPS</b> (86 et 79) ; prise en compte de la mobilité entre zones favorables.	Parade en sol nu, herbe rase ; nidification en milieux herbeux (prairies, luzerne, ...).
Œdicnème criard	<b>2</b>	Maintien	Occupe l'ensemble des deux ZPS = unité de gestion pertinente.	Nidification en sol nu ou végétation clairsemée ; jeunes vers milieux enherbés (insectes).
Busard cendré	<b>2</b>	Maintien	Territoire de chasse très étendu (~60 km <sup>2</sup> ) ; secteur favorable entre les deux noyaux de ZPS 86	Alimentation en prairie, luzerne, friches ; nids au sol (céréales, colza).
Busard Saint-Martin	<b>2</b>	Maintien		
Bruant ortholan	<b>1</b>	Maintien et connaissance	Une dizaine de mâles chanteurs entre les deux parties de ZPS (86). Associé aux vignes du Neuvilleois, abords des villages ; population isolée et de petite taille.	Postes de chant sur arbres isolés, buissons, vigne, haies ; nid au sol ; alimentation sur lisières herbacées, haies, prairie (insectes).

Il s'agit d'espèces de milieux ouverts : la vallée de la Pallu, adossée à la Côte de Vendeuve, forme une limite physique et géologique qui entraîne l'installation d'un milieu différent (flore et faune). Le village de Saint Léger, qui s'étend au nord de la Pallu, se situe dans un espace boisé qui s'éloigne de l'emprise de la ZPS et ne réunit pas les caractéristiques des milieux ouverts de grandes plaines céréalières.

***Saint Léger la Pallu n'est pas un enjeu direct pour les espèces cibles de la ZPS.***

### **Ressource en eau**

Le village de Saint Léger la Pallu est concerné par deux périmètres de protection de captages d'eau potable : le captage de Parigny (périmètre de protection éloigné et celui du Moulin du Bois (périmètre de protection rapproché). Concernant le Moulin du Bois, les prescriptions particulières relatives au périmètre rapproché figurent dans l'arrêté n°2010/ARS/VSEM/16 du 22 octobre 2010 et comprennent entre autres l'interdiction de toutes activités polluantes et l'obligation d'assainissement collectif. Ce dernier est en fonctionnement, les eaux usées de Saint Léger étant raccordées par un poste de relèvement au réseau de Parigny (commune de Jaunay Clan), dimensionné en conséquence.

Ces périmètres sont joints en annexe 3.

**b) L'occupation actuelle du sol**

Dans un contexte agricole de terres cultivées ou boisées, le village de Saint Léger la Pallu s'est développé nord-sud le long de la RD 20, puis s'est étoffé vers l'Est. Il comprend un siège d'exploitation agricole enclavé dans le bâti à vocation d'habitation. C'est la vocation résidentielle qui devient prépondérante pour ce village proche des grands axes routiers (autoroute A10, RD 910) et des bassins d'emploi (Poitiers, Châtelleraut), mais profitant du cadre de vie de grande qualité (paysage, bâti de caractère, services).





Saint Léger la Pallu – fond : photo aérienne géoportail 2014



Secteur AUa



Secteur AUB



La presque totalité des parcelles concernées font partie d'une même exploitation agricole (Mme GUERIN), dont elles représentent une part non significative.

Le site étant très proche des habitations, l'exploitant éprouve des difficultés d'exploitation, notamment lors des traitements phytosanitaires. Imbriqué dans l'enveloppe bâtie de Saint Léger et de forme irrégulière, ce secteur est de plus en plus difficile à exploiter en grande culture.

### **8) Actualisations réglementaires**

De plus, par souci d'actualisation, la présente procédure de modification portera également sur la rédaction du règlement écrit des zones concernées :

- en application de l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme,
- en référence à l'arrêté ministériel du 7 mars 2012 relatif aux installations d'assainissement non collectif,
- en référence aux articles L341-1 et suivants du code forestier.

## II. LE PROJET DE MODIFICATION

### 1) Modifications du zonage (extraits de plans ci-après)

**Les Fonds Gautiers** : un secteur AUae est créé sur l'emprise du projet. Il couvre exactement l'ancien secteur AUa (2,4 ha). Un emplacement réservé est créé pour permettre une jonction avec la rue Jean Arnault.

**Secteur de Boynet** : le secteur AUa est classé en U.

**Rectification d'erreurs matérielles** résultant de la Mise en compatibilité du PLU avec la DUP du projet de la LGV SEA Tours-Bordeaux : suppression d'espaces boisés classés dans l'emplacement réservé pour l'emprise de la LGV.

#### **La Petite Sapinière et le Champ des Vignes :**

Le lotissement de la Petite sapinière est presque entièrement construit. Les autres opportunités de construction à Saint Léger se situent en zone Ne qui n'offre pas les mêmes conditions ni financières ni qualitatives que dans un secteur destiné à un aménagement d'ensemble.

La municipalité de Marigny Brizay souhaite donc ouvrir à l'urbanisation la zone AUb et la classer en AUa : cette modification permettrait d'ajouter 2,76 ha à l'offre de terrains constructibles en situation de village, ce qui complète l'offre de terrain dans le bourg.

Il s'agirait d'un espace à vocation d'habitat, de densité adaptée au caractère du village, donc de l'ordre de 8 logements / ha minimum. Ces logements devront être réalisés dans le cadre d'opérations d'ensemble. Ces orientations seront précisées dans la notice des orientations d'aménagement et accompagneront le schéma d'aménagement joint en annexe 4.

Rappelons les différents atouts qui font apprécier le village de Saint Léger la Pallu :

- bien que bénéficiant d'un environnement agricole et boisé (Bois de la Petite Sapinière, parc du Château de la Valette, vallée de la Pallu), le village est très facilement accessible depuis l'axe Poitiers-Châtelleraut d'une part, depuis le bourg par la RD 20 d'autre part ;
- le noyau ancien autour de l'église, du prieuré et du Château constitue une accroche de qualité et un centre de vie culturelle très apprécié ;
- du point de vue des équipements, Saint Léger bénéficie de tous les réseaux en capacité disponible suffisante (réseau routier, eau potable, assainissement collectif). Par ailleurs les liaisons douces se développent, avec la récente réalisation d'une nouvelle piste cyclable Parigny-Jaunay Clan et sa prolongation prévue vers Saint Léger.
- la proximité de Jaunay Clan permet aux habitants de Saint Léger de profiter de son offre commerciale (supermarché tout proche) et de services, tout en conservant l'identité de commune rurale.

Le projet de modification de la zone AUb prend en compte les éléments suivants :

- forme urbaine : le projet préserve la forme concentrique du village ;
- déplacements : il conviendra de limiter efficacement le nombre de sorties de véhicules ; la municipalité envisage de les limiter à deux sorties groupées sur la rue de Longève et une sortie groupée sur la rue du Champ des Vignes, à relier à une desserte interne de la zone ;
- respect du site et des vues valorisantes : l'orientation d'aménagement proposée ci-après prend en compte la perspective sud donnant sur l'église de Saint Léger : dans une bande de 10 m de large le long de la rue du Champ des Vignes, la hauteur des clôtures et de toute végétation est limitée à 1,60 m. Cette disposition complète le zonage en vigueur qui prévoit une marge de recul de 10 m pour toute construction le long de cette voie.

Quelques vues de Saint Léger la Pallu :

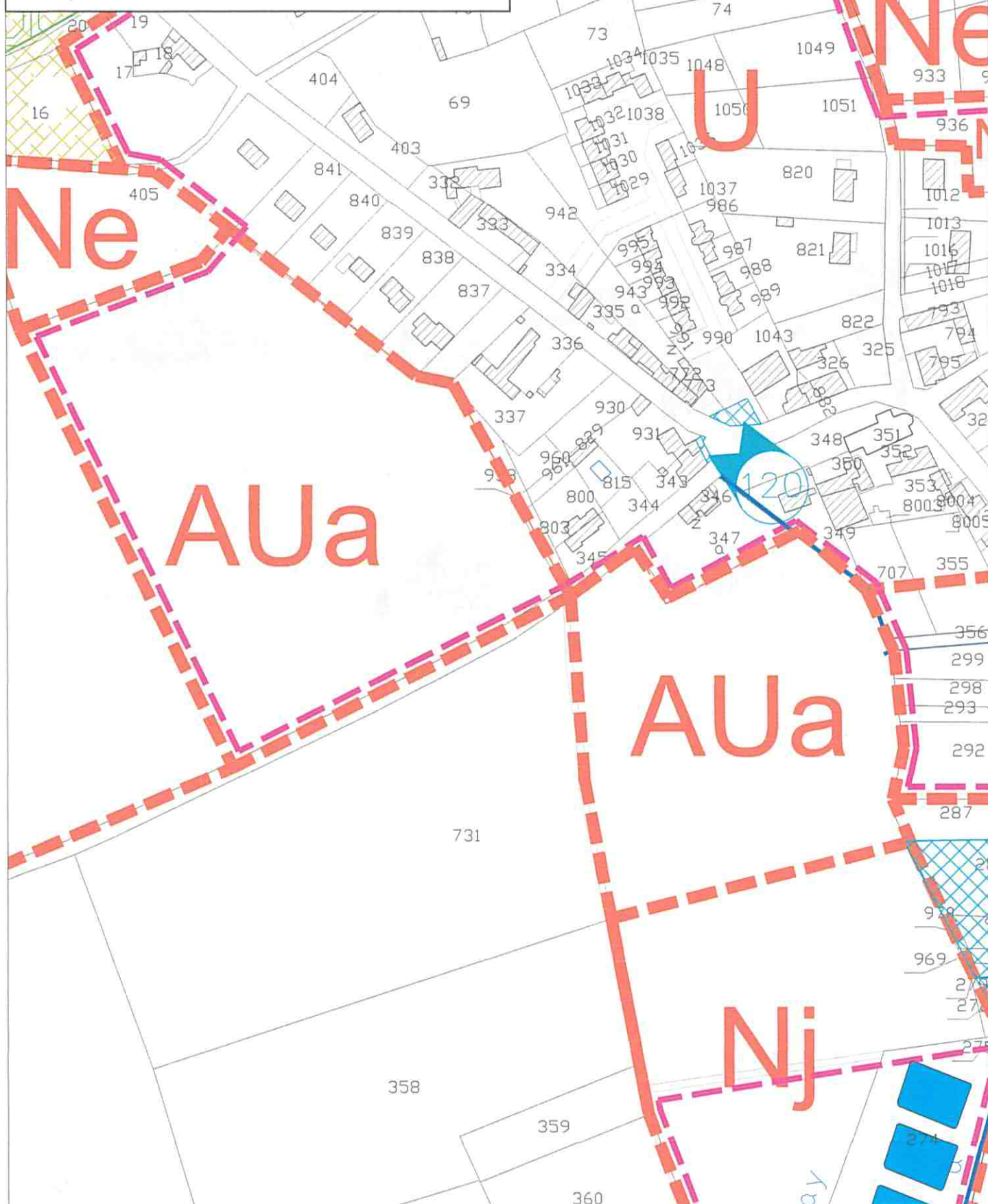
		
La Petite Sapinière		Place Philippe de Brissac
		
Accès depuis la rue de Longève		Vue depuis la rue du Champ des Vignes
Le Champ des Vignes		

Commune de Marigny Brizay

Modification n°3 du P.L.U.

Avant modification  
Extrait n°1 : le Bourg de Marigny

Echelle : 1/2 500



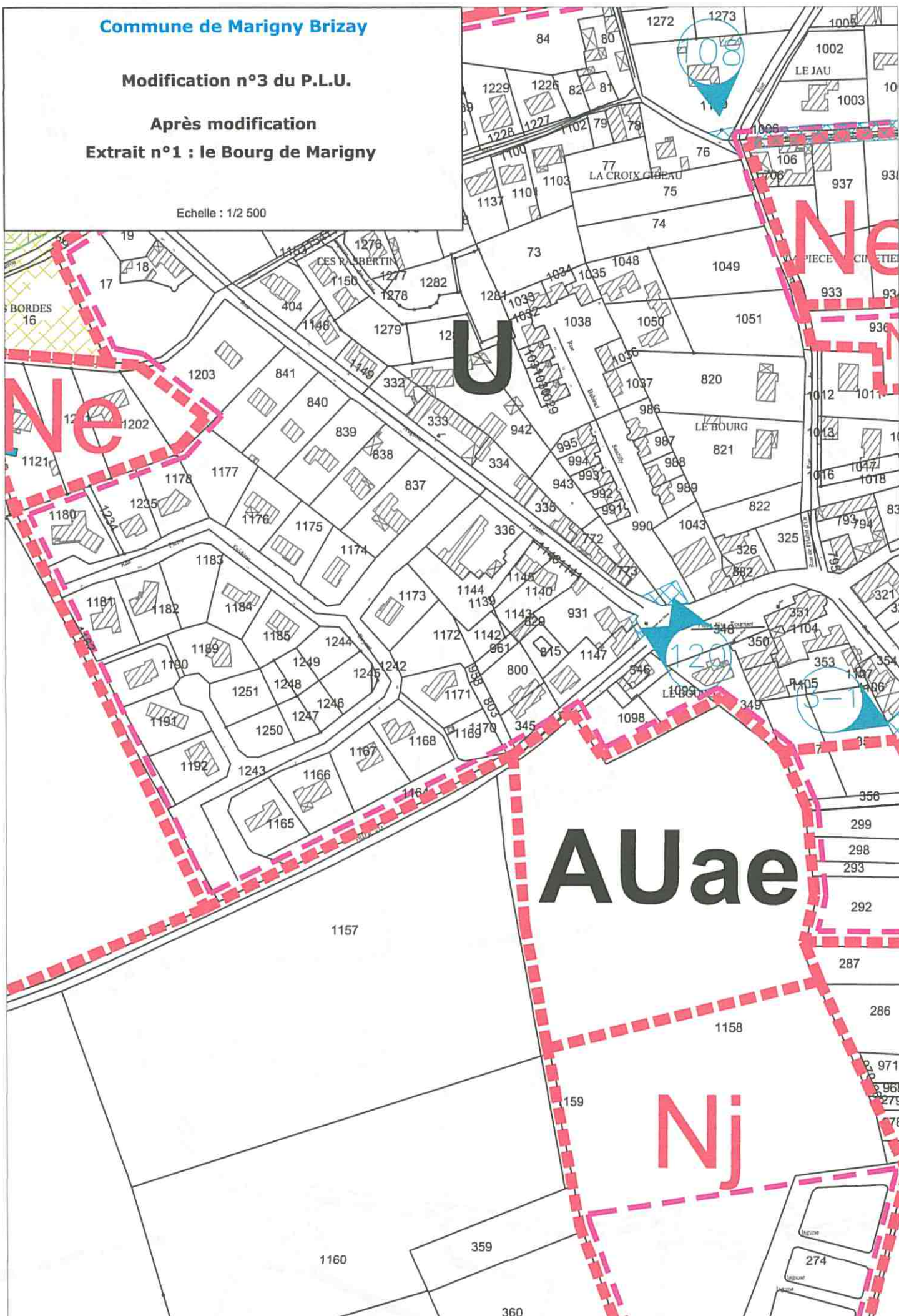
Commune de Marigny Brizay

Modification n°3 du P.L.U.

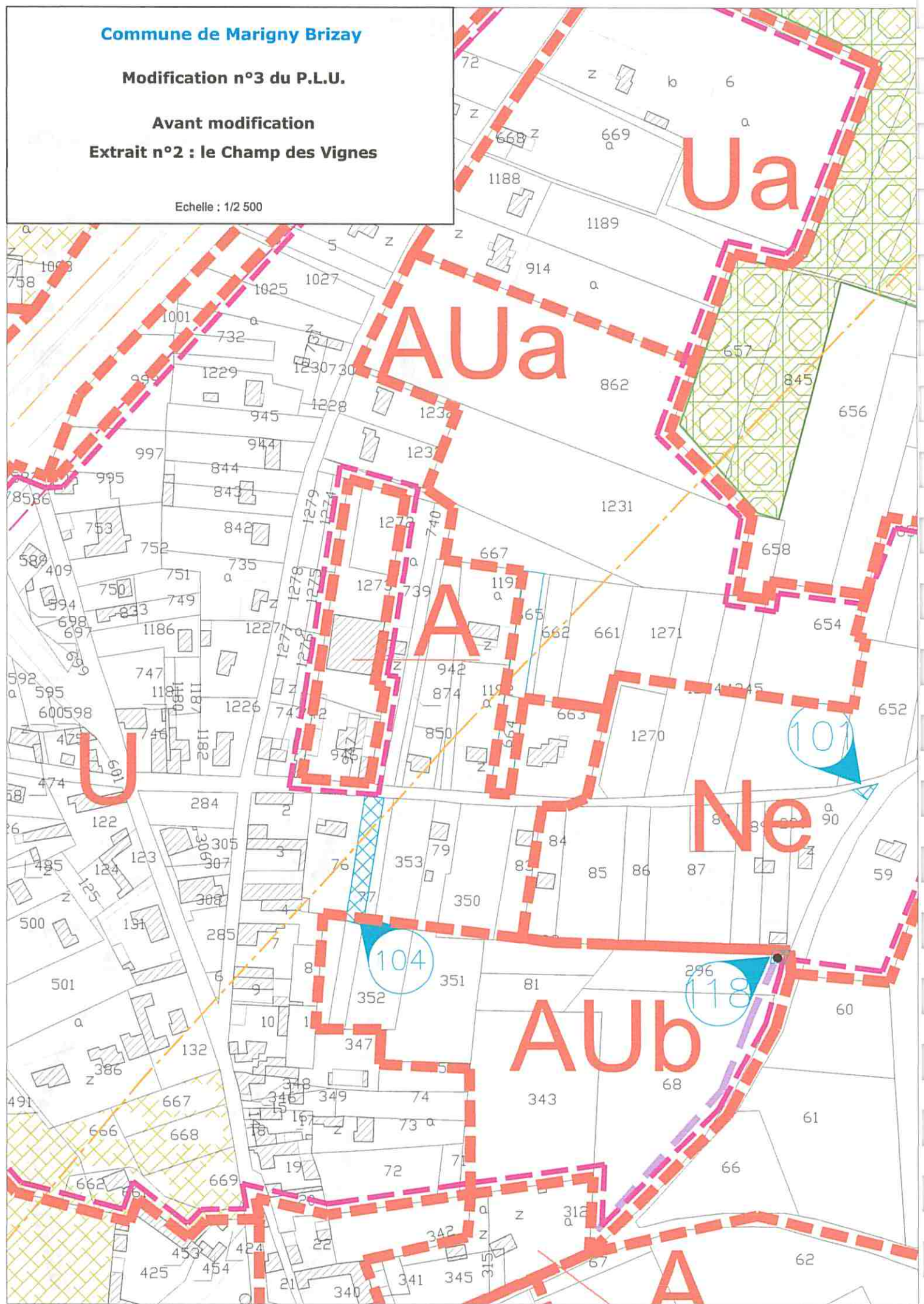
Après modification

Extrait n°1 : le Bourg de Marigny

Echelle : 1/2 500



Echelle : 1/2 500



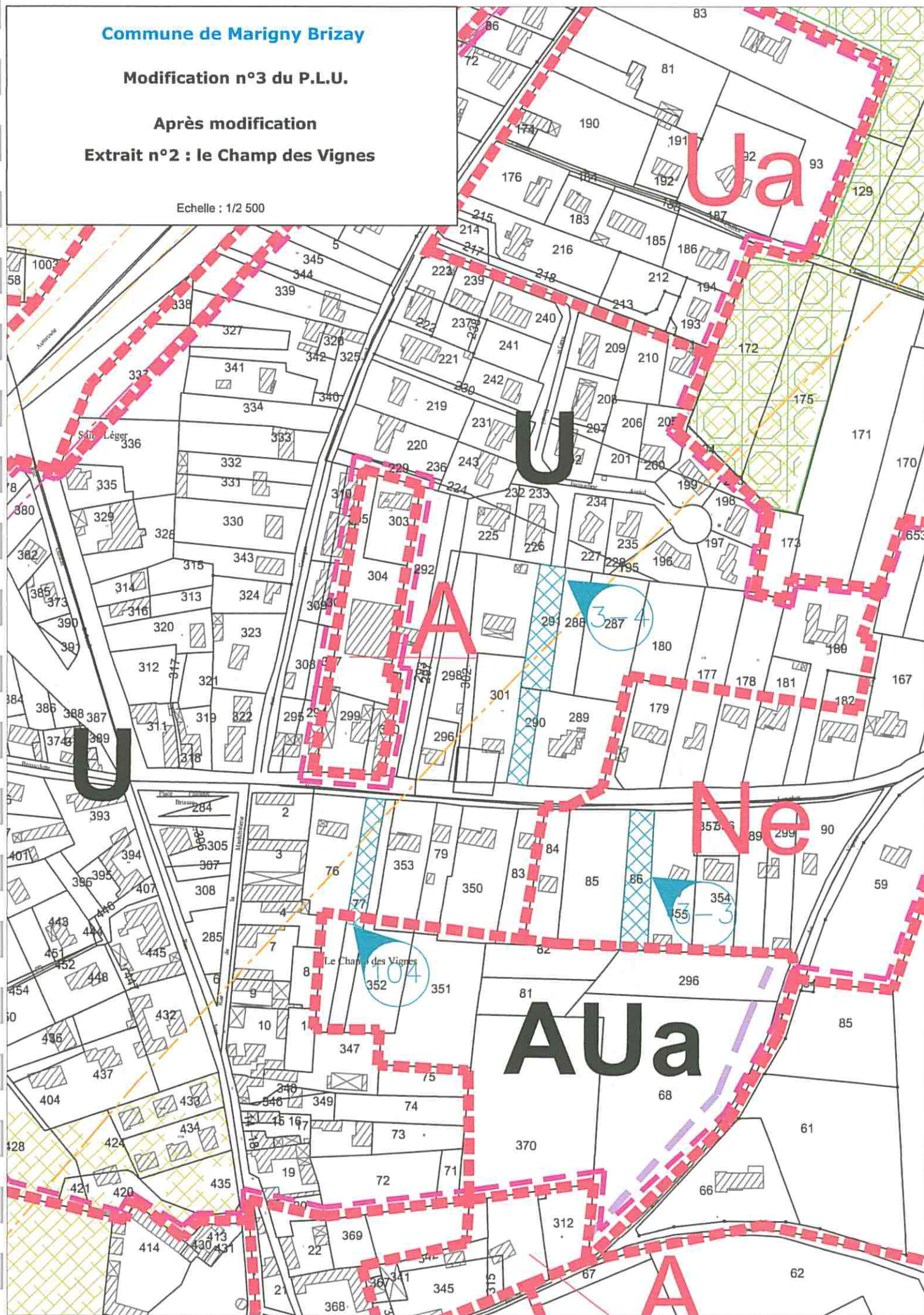
Commune de Marigny Brizay

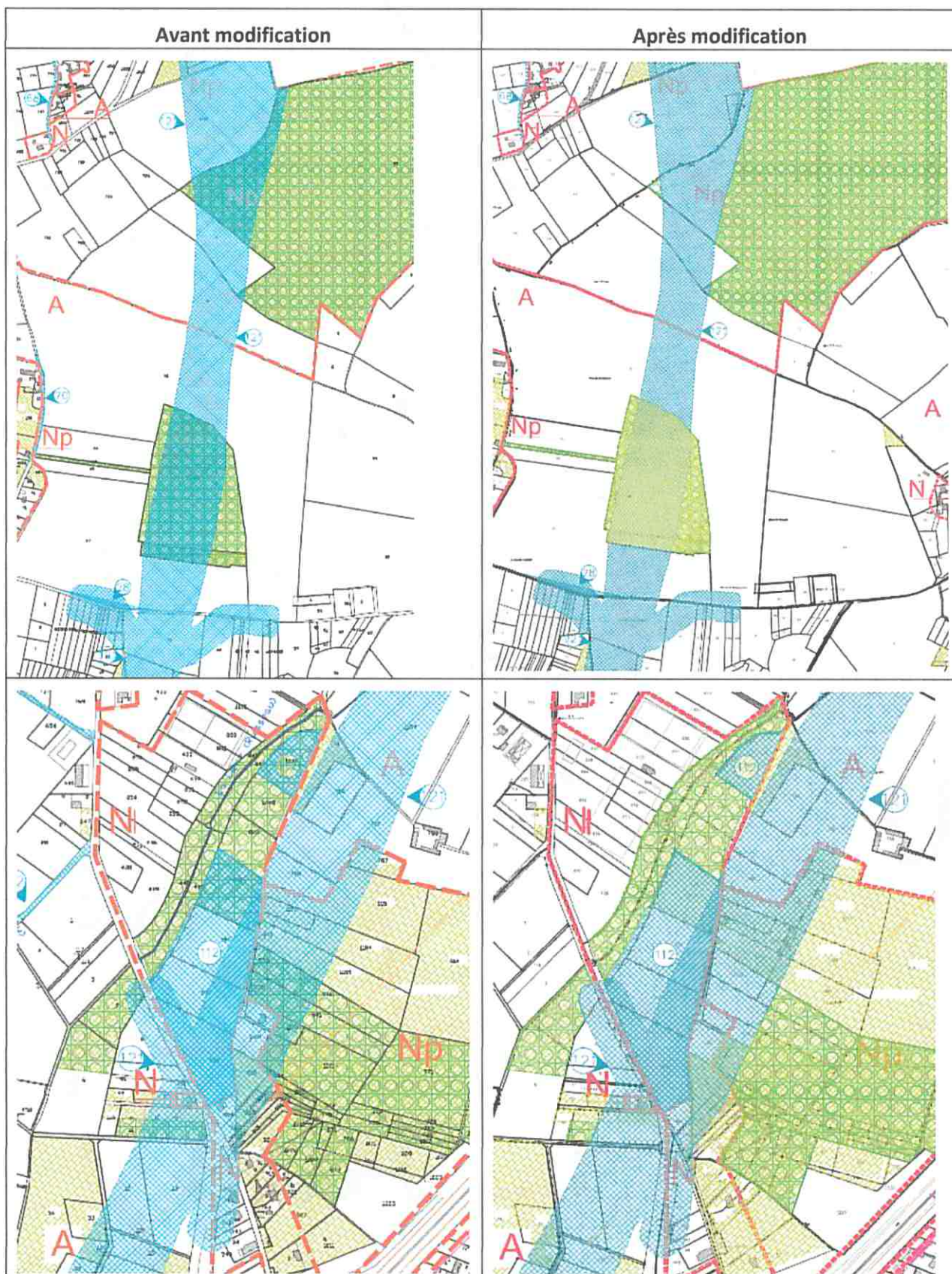
Modification n°3 du P.L.U.

Après modification

Extrait n°2 : le Champ des Vignes

Echelle : 1/2 500

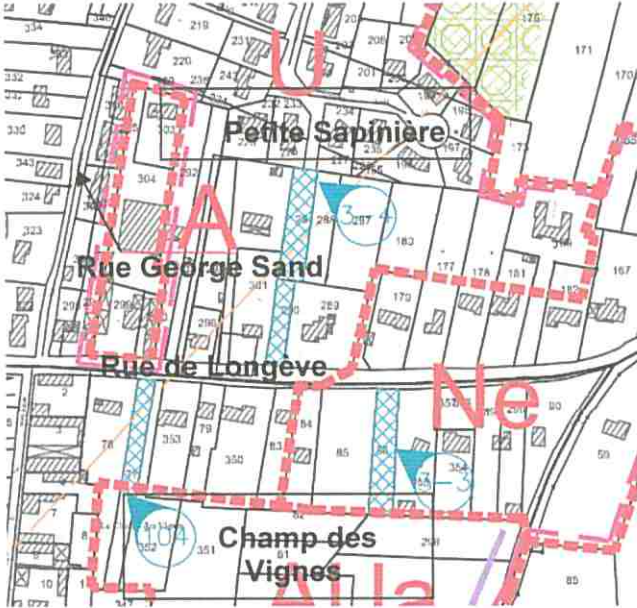







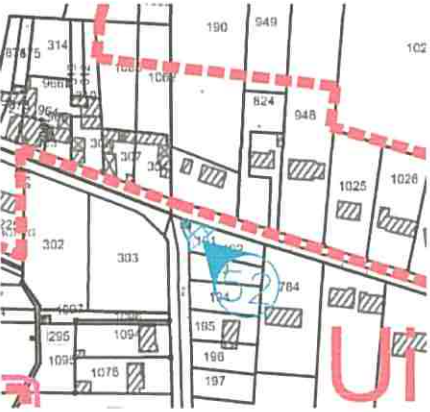
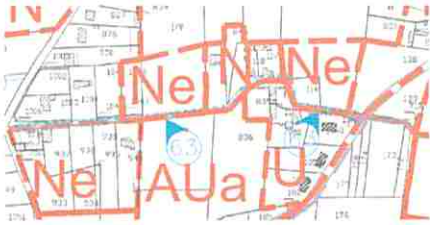

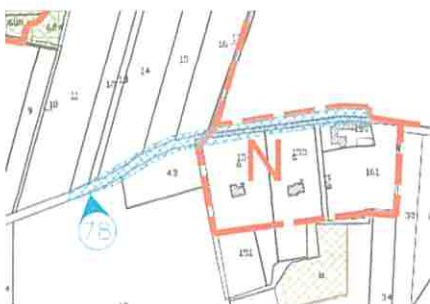
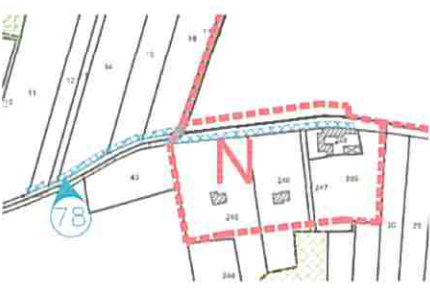

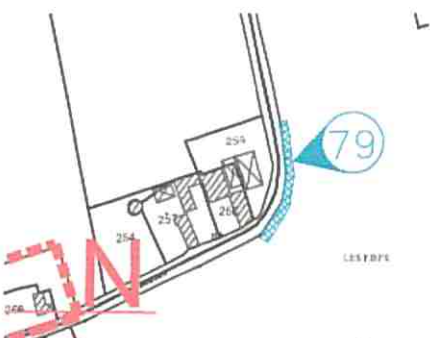
## 2) Modifications des emplacements réservés (liste jointe en annexe)

### Emplacements réservés créés :

N°	Extrait de plan	Justification
3-1		Répond à la nécessité de pouvoir établir une communication entre la rue Jean Arnault et le futur écoquartier.
3-2		Au nord du bourg le long de la voie communale n°5, cet emplacement est réservé à la mise en place d'un poste de relèvement des eaux usées de la Saître ; l'état initial de l'ANC a révélé des points noirs dans ce secteur de calcaire fissuré renfermant de nombreuses cavités.

3-3, 3-4		<p>3-3. Destiné à une communication entre le futur quartier du Champ des Vignes (secteur AUa) et la rue de Longève. Cet accès permettra de plus la desserte d'habitations sur les parcelles limitrophes.</p> <p>3-4. Destiné à une communication entre le nouveau lotissement de la Petite Sapinière et la rue de Longève. Le lotissement n'est actuellement desservi que par la rue George Sand, insuffisante aux heures de pointe.</p>
3-5		<p>Juste au sud de la route des Vignes, destiné à la collecte (fossé à créer) et au stockage tampon (bassin d'orage à réaliser) des eaux de ruissellement lors d'évènements pluviaux de forte intensité.</p>
3-6		<p>En haut de la rue Auguste Poulin, destiné de même au stockage tampon (bassin d'orage à créer) des eaux de ruissellement ; ce bassin sera alimenté par des fossés existants.</p> <p>Ces 2 emplacements (3-5 et 3-6) ont été définis à la suite de l'étude hydraulique du cabinet IRH (2012).</p>

**Emplacements réservés modifiés :**

N°	Avant modification	Après modification	Justification
52			La partie ouest de l'ER est supprimée, la partie est réduite en tenant compte des parcelles bâties au sud ; il reste suffisant pour l'aménagement du carrefour, déjà sécurisé
63			L'ER 63 est élargi (10 m) pour pouvoir améliorer la sécurité des déplacements
78			L'ER est décalé au nord de la route, situation plus favorable à une amélioration de la sécurité dans le virage
79			Le positionnement côté est de la route est plus favorable à un recalibrage de la voirie pour une meilleure visibilité

**Emplacements réservés supprimés :**

Voir liste et motivations en annexe.

**3) Modifications du règlement écrit : voir tableau ci-après**

Règlement avant modification	Règlement après modification	Justifications
	<i>Les mots suivis d'un astérisque * sont définis dans le lexique en fin de document (annexe 3)</i>	
<b>Modifications liées au projet</b>		
<b>Zone U</b>		
<b>Article 11</b>		
<p>Une bonne qualité architecturale sera exigée afin de conserver le caractère du tissu existant.</p> <p>Toute construction ne présentant pas une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le reste de la commune, l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines, sont interdits.</p> <p>Les enduits extérieurs doivent s'harmoniser avec les constructions environnantes.</p> <p>Les façades peintes sont interdites.</p> <p>....</p>	<p>...</p> <p><del>Les façades peintes sont interdites.</del></p> <p>Les peintures de façade sont autorisées sous condition de s'harmoniser avec les constructions environnantes.</p> <p>....</p>	<p>Ouverture à de nouveaux produits sous réserve de la bonne intégration</p>
<p><b>Couvertures :</b></p> <p>a - <u>pour le bâtiment principal</u> et les annexes autres que les abris de jardin en bois</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les couvertures en ardoises sont autorisées pour les constructions nouvelles si certaines constructions alentours utilisent ce matériau.</li> <li>- Les couvertures seront réalisées en tuiles canal ou plates.-</li> <li>- L'usage de la tôle et du fibro-ciment sera interdit.</li> </ul> <p>b – <u>pour les abris de jardin en bois</u></p> <p>Les couvertures pourront être réalisées : soit en ardoises si ce matériau est utilisé sur un bâtiment voisin.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit en tuiles canal ou plates.</li> <li>- soit en bois</li> <li>- soit avec des bardeaux bitumeux</li> <li>- soit avec des toiles bitumées ondulées</li> </ul> <p>L'usage de la tôle et du fibro-ciment sera interdit.</p> <p>Le Présent article ne s'applique pas aux bungalows à usage scolaire.</p>	<p><b>Couvertures :</b></p> <p>a - <u>pour le bâtiment principal et les annexes autres que les abris de jardin en bois :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les couvertures en ardoises sont autorisées pour les constructions nouvelles si certaines constructions alentours utilisent ce matériau.</li> <li>- Les couvertures seront réalisées en matériaux traditionnels (tuiles canal ou plates, ardoises) ou en matériaux liés au projet architectural.</li> <li><del>Les couvertures seront réalisées en tuiles canal ou plates.</del></li> <li>- Il n'est pas fixé de règle concernant le matériau de toiture des vérandas.</li> <li>- L'usage de la tôle non peinte et du fibro-ciment brut sera interdit.</li> </ul> <p>b. <u>pour les abris de jardin en bois :</u></p> <p>Les couvertures pourront être réalisées : - soit en ardoises si ce matériau est utilisé sur un bâtiment voisin,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit en tuiles canal ou plates,</li> <li>- soit en bois,</li> <li>- soit avec des bardeaux bitumeux,</li> <li>- soit avec des toiles bitumées ondulées.</li> </ul> <p>L'usage de la tôle non peinte et du fibro-ciment brut sera interdit.</p> <p>Le Présent article ne s'applique pas aux bungalows à usage scolaire.</p>	<p>Idem</p> <p>Vérandas : réponse aux problèmes rencontrés dernièrement.</p>

Zone AUa		
Préambule		
Zone d'urbanisation future à court terme en périphérie immédiate des centres bourgs de Marigny (zone des Beauvois, la pièce du Cimetière et la zone des Bornais) et de St-Léger-la-Pallu (zone de la Sapinière).	<p><del>Zone d'urbanisation future à court terme en périphérie immédiate des centres bourgs de Marigny (zone des Beauvois, la pièce du Cimetière et la zone des Bornais) et de St-Léger-la-Pallu (zone de la Sapinière).</del></p> <p>Zone d'urbanisation future à court terme en périphérie immédiate des centres bourgs de Marigny et de Saint-Léger-la-Pallu.</p> <p>Cette zone comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- quatre secteurs AUa : les Beauvois, la Pièce du Cimetière et l'Ecu à Marigny, le Champ des Vignes à Saint Léger la Pallu ;</li> <li>- un secteur spécifique AUae : les Fonds Gautiers à Marigny, dédié à la réalisation d'un éco-quartier.</li> </ul> <p>Des adaptations mineures à la règle peuvent être autorisées dans le cadre prévu par le code de l'urbanisme (article L123-1-9).</p>	Cohérence avec le zonage.
Article 2 alinéas 5 et 6		
<p>Les abris de jardin en bois sont autorisés, sous réserve qu'ils soient peints et masqués par la végétation.</p> <p>Les piscines sont autorisées, sous réserve qu'elles soient implantées à au moins trois (3m) mètres des limites parcellaires et des constructions et à proximité des constructions auxquelles elles sont attachées.</p>	<p>Les abris de jardin en bois sont autorisés, sous réserve qu'ils soient <del>peints et masqués par la végétation</del> accompagnés de végétation.</p> <p>Dans le secteur AUae, les abris de jardin sont autorisés sans accompagnement végétal.</p> <p>Les piscines sont autorisées sous réserve qu'elles soient <del>implantées à au moins trois (3m) mètres des limites parcellaires et des constructions et à proximité des constructions auxquelles elles sont attachées</del> si elles satisfont aux conditions suivantes :</p> <p>Condition 1 : qu'elles soient correctement intégrées, en termes de paysage, à l'aménagement général de la parcelle et du quartier.</p> <p>De plus, dans le secteur AUae, condition 2 : que, lorsqu'elles sont couvertes, leur couverture n'émerge pas de plus de 60 cm par rapport au sol naturel ou, à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.</p>	<p>Critère lié au caractère général du quartier</p> <p>Objectif général de bonne intégration des piscines.</p> <p>Objectif de discrétion des piscines dans l'écoquartier où les parcelles sont de tailles modérées.</p>
Article 3 alinéa 6		
Les voies se terminant en impasse, au-delà d'une longueur de 30 m, doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.	<p>Dans les secteurs AUa, les voies se terminant en impasse, au-delà d'une longueur de 30 m, doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.</p> <p>Dans le secteur AUae, il n'est pas fixé de règle concernant les impasses.</p>	Le plan de projet permet un accès des véhicules de secours à toutes les parcelles (voir plan joint page suivante).

**Esquisse prévisionnelle des Fonds Gautiers****Document de travail en cours d'étude :**

La plupart des impasses permettent l'accès des véhicules de secours ou de services.

La seule impasse de plus de 30 m de long (34 m) ménage une possibilité d'accès futur vers l'Ouest (flèche rouge pleine).

Diverses liaisons douces seront aménagées (flèches rouges pointillées), faisant suite à des impasses de longueur modérée (de l'ordre de 15 à 20 m).

Article 4, eaux pluviales, alinéa 2		
En cas d'impossibilité lorsque le réseau existe, des aménagements seront réalisés sur le terrain tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.	En cas d'impossibilité <b>et</b> lorsque le réseau <b>pluvial</b> existe ( <b>canalisation, fossé, noue, ...</b> ), des aménagements seront réalisés sur le terrain tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.	Divers types de réseaux eaux pluviales à prendre en compte.
Article 6 A : pour les constructions nouvelles		
<p>1 - Le retrait minimal d'implantation des constructions sera de cinq mètres (5,00 m) par rapport à l'alignement sauf indication plus précise reportée sur le schéma d'aménagement de zone et sur le plan de zonage.</p> <p>2 - Dans le cas d'un secteur comprenant des bâtiments déjà implantés à l'alignement, les constructions (maisons d'habitation et annexes) pourront être implantés à l'alignement pour préserver le caractère du tissu bâti ancien.</p> <p>3 - Les annexes et servitudes pourront être :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit attenantes au bâtiment d'habitation (intégrées harmonieusement au gabarit de la construction à usage d'habitation).</li> <li>- soit non attenantes au bâtiment d'habitation : dans ce dernier cas, un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ou une implantation jumelée avec une construction mitoyenne équivalente devra être respectée.</li> </ul> <p>4 - Les constructions de lotissements ou de permis de construire groupés qui seront situés en bordure des voies existantes respecteront les règles d'implantation des constructions énoncées ci-dessus ; l'implantation des autres constructions devra prioritairement s'adapter au cahier des charges urbain défini pour ces opérations.</p>	<p><del>1 - Le retrait minimal d'implantation des constructions sera de cinq mètres (5,00 m) par rapport à l'alignement sauf indication plus précise reportée sur le schéma d'aménagement de zone ou sur le plan de zonage.</del></p> <p><b>Les constructions nouvelles pourront être implantées à l'alignement ou avec un retrait minimum de un centimètre (1 cm). L'implantation suivra, le cas échéant, les indications reportées sur le schéma d'aménagement de zone ou sur le plan de zonage.</b></p> <p><del>2 - Dans le cas d'un secteur comprenant des bâtiments déjà implantés à l'alignement, les constructions (maisons d'habitation et annexes) pourront être implantées à l'alignement pour préserver le caractère du tissu bâti ancien.</del></p> <p>3 - Dans les secteurs AUa, les annexes* et servitudes <b>dépendances*</b> pourront être :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit attenantes au bâtiment d'habitation (intégrées harmonieusement au gabarit de la construction à usage d'habitation),</li> <li>- soit non attenantes au bâtiment d'habitation : dans ce dernier cas, un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ou une implantation jumelée avec une construction mitoyenne équivalente devra être respectée.</li> </ul> <p><b>- Dans le secteur AUae, les annexes et dépendances pourront être implantées à l'alignement ou avec un retrait minimum de un centimètre (1 cm).</b></p> <p><b>4 - Dans toute la zone AUa, les piscines seront implantées à au moins trois mètres (3 m) des limites parcellaires et des constructions et à proximité des constructions auxquelles elles sont attachées.</b></p> <p><del>4 - Les constructions de lotissements ou de permis de construire groupés qui seront situés en bordure des voies existantes respecteront les règles d'implantation des constructions énoncées ci-dessus ; l'implantation des autres constructions devra prioritairement s'adapter au cahier des charges urbain défini pour ces opérations.</del></p>	Densification

5 - Les constructions nouvelles qu'il serait impossible de réaliser suivant la réglementation énoncée ci-dessus pourront être autorisées si elles respectent l'ensemble des autres articles du présent règlement.	<del>5 - Les constructions nouvelles qu'il serait impossible de réaliser suivant la réglementation énoncée ci-dessus pourront être autorisées si elles respectent l'ensemble des autres articles du présent règlement.</del>	
Article 6 C : mesures spécifiques pour les constructions et extension de bâtiments situés le long de l'Autoroute A 10		
Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics (réseaux de distribution et équipements publics).  Celles-ci pourront être implantées à des distances supérieures ou inférieures à celles mentionnées ci-dessus.	Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics (réseaux de distribution et équipements publics). <del>Celles-ci pourront être implantées à des distances supérieures ou inférieures à celles mentionnées ci-dessus.</del>	Redite
Article 7 alinéas 2 et 3		
La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3,00 m).  Toutefois, les constructions de bâtiment joignant la limite séparative sont autorisées dans les cas suivants : - pour les constructions dont la hauteur n'excède pas trois mètres vingt (3,20 m) à l'égout du toit ; - lorsque la construction projetée s'adosse à des constructions de dimensions équivalentes et joignant déjà la limite séparative.	<u>Dans les secteurs AUa :</u>  La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à <del>trois mètres</del> <u>un mètre quatre-vingt-dix (1,90 m)</u> .  Toutefois, les constructions de bâtiment joignant la limite séparative sont autorisées dans les cas suivants : - pour les constructions dont la hauteur n'excède pas trois mètres vingt (3,20 m) à l'égout du toit <u>ou au niveau du toit-terrasse</u> ; - lorsque la construction projetée, <u>quelle que soit sa hauteur</u> , s'adosse à des constructions de dimensions équivalentes et joignant déjà la limite séparative.  <u>Dans le secteur AUae</u> <u>Quelle que soit leur hauteur, les constructions sont implantées :</u> - soit en limite séparative, - soit en retrait : à 1,20 m minimum de la limite séparative.	Objectif de densification          Possibilités d'implantations spécifiques à l'écoquartier
Article 8 alinéas 3 etc...		
Les constructions situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :  Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.  Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de constructions en vis-à-vis ne comportant pas d'ouverture. En aucun cas, cette	<u>Dans les secteurs AUa :</u>  Les constructions situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :  Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.  Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de constructions en vis-à-vis ne comportant pas d'ouverture. <u>Dans les secteurs AUa</u> , en aucun cas cette distance ne	Objectif de densification

<p>distance ne peut être inférieure à trois mètres (3,00 m).</p> <p>Les baies éclairant les pièces d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble, qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (voir croquis ci-dessous).</p> <p>La moitié au moins des façades percées de baies, servant à l'éclairage des pièces principales, doit bénéficier d'un ensoleillement.</p> <p>En outre, chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins de ses pièces habitables prenne jour sur les façades répondant à ces conditions.</p>	<p>peut être inférieure à trois mètres (3,00 m).</p> <p>Les baies éclairant les pièces d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble, qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (voir croquis ci-dessous).</p> <p>La moitié au moins des façades percées de baies, servant à l'éclairage des pièces principales, doit bénéficier d'un ensoleillement.</p> <p>En outre, chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins de ses pièces habitables prenne jour sur les façades répondant à ces conditions.</p> <p><u>Dans le secteur AUae</u></p> <p>Les piscines doivent être implantées à au moins trois mètres (3 m) des autres constructions et à proximité des constructions auxquelles elles sont attachées. Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de règle.</p>	
Article 9		
<p>Pour les constructions nouvelles, l'emprise au sol est limitée à 30 % de la surface du terrain.</p> <p>Dépassement du coefficient d'EMPRISE AU SOL : En cas de réalisation d'une annexe ou d'une extension, il est possible de dépasser le CES dans la limite de 50 % de la Surface Hors Œuvre Nette. Cette possibilité n'est accordée qu'une seule fois après le dépôt de permis de construire initial.</p>	<p><u>Dans les secteurs AUa</u> pour les constructions nouvelles, l'emprise au sol des constructions à vocation d'habitation est limitée à 30 % de la surface du terrain.</p> <p>Dépassement du coefficient d'emprise au sol (CES) : En cas de réalisation d'une annexe ou d'une extension, il est possible de dépasser le CES dans la limite de 50 % de la Surface Hors Œuvre Nette <u>surface de plancher existante*</u>. Cette possibilité n'est accordée qu'une seule fois après le dépôt de permis de construire initial.</p> <p><u>Dans les secteurs AUae, il n'est pas fixé de règle.</u></p>	<p>Pour souplesse et possibilité de densification</p>
Article 10		
<p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.</p> <p>La hauteur maximale des constructions est limitée à 6,00m dans toutes les zones AUa sauf dans la zone des Beauvois. En effet, pour le secteur de Beauvois, il est indiqué deux zones de hauteur différente : six mètres (6,00m) à l'égout du toit dans la zone 1 définie sur le schéma d'urbanisation future, dans la zone 2 pour laquelle la hauteur sera limitée à neuf mètres (9,00m) (zone des Beauvois uniquement).</p> <p>En cas de combles aménagés, il ne sera possible de construire qu'un seul niveau aménageable au-dessus de l'égout du toit.</p>	<p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.</p> <p>La hauteur maximale des constructions* est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou, à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.</p> <p><u>Dans tous les secteurs AUa</u>, la hauteur maximale des constructions est limitée à 6,00m sauf dans la zone des Beauvois. En effet, pour le secteur de Beauvois, il est indiqué deux zones de hauteur différente : six mètres (6,00m) à l'égout du toit dans la zone 1 définie sur le schéma d'urbanisation future, dans la zone 2 pour laquelle la hauteur sera limitée à neuf mètres (9,00m) (zone des Beauvois uniquement).</p> <p><u>Dans le secteur AUae, la hauteur maximale* des constructions est limitée à</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- R + 1 pour les constructions individuelles,</li> <li>- R + 2 pour les opérations groupées.</li> </ul> <p><u>Dans tous les secteurs de la zone à urbaniser</u>, en cas de combles aménagés, il ne sera possible de construire qu'un seul niveau aménageable au-dessus de l'égout du toit.</p>	<p>Pour précision</p> <p>Nécessité de souplesse architecturale</p>

Article 11		
<p>Une bonne qualité architecturale sera exigée afin de conserver le caractère du tissu existant.</p> <p>Toute construction ne présentant pas une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le reste de la commune, l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines, est interdite.</p> <p>Les enduits extérieurs doivent s'harmoniser avec les constructions environnantes.</p> <p>Les façades peintes sont interdites.</p> <p>Les murs de construction et de clôture doivent être recouverts d'un matériau de finition de tons pierre, ou réalisés en pierres apparentes jointoyées ou en pierres sèches.</p> <p>La hauteur des murs de clôture (mesurée par rapport au niveau de la voie) est limitée à 1,60 mètre.</p> <p>Des hauteurs de clôture différentes, limitées à 2,00 m (mesurée par rapport au niveau de la voie) sont acceptées si les clôtures sont constituées ou doublées de haies vives.</p> <p>Les mouvements de terre seront autorisés s'ils n'ont pas pour effet de créer des pentes ou rampes supérieures à 10%. De plus, les sous-sols enterrés seront interdits, si la nature du terrain le justifie (argile notamment).</p>	<p>Une bonne qualité architecturale sera exigée afin de <del>conserver</del> <b>s'accorder avec</b> le caractère du tissu existant.</p> <p>Toute construction ne présentant pas une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le reste de la commune, l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines, est interdite.</p> <p><b>Dans le cadre de projets architecturaux de qualité s'intégrant harmonieusement au site et prenant en compte les économies d'énergie et l'optimisation de l'utilisation du sol, sont autorisés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'utilisation de matériaux innovants ou non traditionnels,</li> <li>- des formes et volumes adaptés à la topographie, à l'ensoleillement et aux constructions environnantes : toits terrasses, toits à pentes multiples ou arrondis.</li> </ul> <p>Les enduits extérieurs doivent s'harmoniser avec les constructions environnantes.</p> <p><del>Les façades peintes sont interdites.</del></p> <p><b>Les peintures de façade sont autorisées sous condition de s'intégrer au projet architectural et environnemental.</b></p> <p>Les murs de construction et de clôture doivent être recouverts d'un matériau de finition de tons pierre, ou réalisés en pierres apparentes jointoyées ou en pierres sèches.</p> <p>La hauteur des murs de clôture (mesurée par rapport au niveau de la voie) est limitée à 1,60 mètre.</p> <p><b>Si le schéma d'aménagement de zone le permet,</b> des hauteurs de clôture différentes, limitées à 2,00 m (mesurée par rapport au niveau de la voie) sont acceptées <b>en limites séparatives</b> si les clôtures sont constituées ou doublées de haies vives.</p> <p><b>Dans le secteur AUae, d'autres dispositifs sont possibles dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent en ce qui concerne :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les murs de construction,</li> <li>- le traitement des clôtures (hauteur, aspect...).</li> </ul> <p>Les mouvements de terre seront autorisés s'ils n'ont pas pour effet de créer des pentes ou rampes supérieures à 10%. De plus, les sous-sols enterrés seront interdits, si la nature du terrain le justifie (argile notamment).</p>	<p>Ouverture sur les techniques et matériaux récents</p> <p>Recherche de souplesse en matière d'aménagement d'ensemble.</p>

<p><b>Couvertures :</b> (pour le bâtiment principal et les annexes autres que les abris de jardin en bois).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les couvertures en ardoises sont autorisées pour les constructions nouvelles, si certaines constructions alentours utilisent ce matériau.</li> <li>- Les couvertures seront réalisées en tuiles canal ou plates.</li> <li>- L'usage de la tôle et du fibrociment sera interdit.</li> </ul> <p>Pour les abris de jardin en bois :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les couvertures pourront être réalisées : soit en ardoises si ce matériau est utilisé sur un bâtiment voisin, soit en tuiles canal ou plates, soit en bois, soit avec des bardeaux bitumeux, soit avec des toiles bitumées ondulées.</li> <li>- L'usage de la tôle et du fibrociment sera interdit.</li> </ul> <p><b>Constructions contemporaines :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'architecture des constructions contemporaines est libre et n'est soumise à aucune autre règle autre que celle de la justification du parti architectural proposé.</li> </ul>	<p><b>Couvertures :</b></p> <p>a. <u>pour le bâtiment principal et les annexes autres que les abris de jardin en bois :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les couvertures en ardoises sont autorisées pour les constructions nouvelles, si certaines constructions alentours utilisent ce matériau.</li> <li>- Les couvertures seront réalisées en <b>matériaux traditionnels</b> (tuiles canal ou plates, ardoises) <b>ou en matériaux liés au projet architectural.</b></li> <li>- <b>Il n'est pas fixé de règle concernant le matériau de toiture des vérandas.</b></li> <li>- L'usage de la tôle <b>non peinte</b> et du fibrociment <b>brut</b> sera interdit.</li> </ul> <p>b. <u>pour les abris de jardin en bois :</u></p> <p><i>dans les secteurs AUa :</i> les couvertures pourront être réalisées : - soit en ardoises si ce matériau est utilisé sur un bâtiment voisin,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit en tuiles canal ou plates,</li> <li>- soit en bois,</li> <li>- soit avec des bardeaux bitumeux,</li> <li>- soit avec des toiles bitumées ondulées.</li> </ul> <p>L'usage de la tôle <b>non peinte</b> et du fibrociment <b>brut</b> sera interdit.</p> <p><i>dans le secteur AUae :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les couvertures seront réalisées en <b>matériaux traditionnels</b> (tuiles canal ou plates, ardoises) <b>ou en matériaux liés au projet architectural.</b></li> <li>- L'usage de la tôle <b>non peinte</b> et du fibrociment <b>brut</b> sera interdit.</li> </ul> <p><b>Constructions contemporaines :</b></p> <p>L'architecture des constructions contemporaines est libre et n'est soumise à aucune autre règle autre que celle de la justification du parti architectural proposé.</p>	<p>Ouverture sur des matériaux divers en accord avec le projet,</p> <p>le règlement de lotissement pourra imposer des précisions relatives aux abris de jardins en bois.</p>
<p>Article 12</p> <p>Il est demandé de prévoir sur l'emprise du terrain un emplacement situé dans le bâtiment ou à l'extérieur de celui-ci :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructions à usage d'habitation : 2 places par logement</li> </ul> <p>...</p>	<p>A - Il est demandé de prévoir <b>sur l'emprise du terrain pour chaque terrain</b> un emplacement situé dans le bâtiment ou à l'extérieur de celui-ci, <b>ou encore à proximité (50 m maximum) :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructions à usage d'habitation <b>hors logements sociaux</b> : 2 places par logement.</li> <li>- <b>Logements sociaux</b> : 1 place par logement.</li> </ul> <p>...</p> <p>B - Dans les secteurs AUae, il est demandé que les places exigées par logement soient non closes.</p> <p>Sont autorisés au titre de place non close :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le stationnement aérien,</li> <li>- Le stationnement sous abris couvert mais non clos, dont les pergolas*.</li> </ul>	<p>Possibilité de stationnements groupés en plusieurs points du quartier</p> <p>Utilisation du stationnement non clos</p>

Règlement avant modification	Règlement après modification	Justifications
<b>Article 13</b>		
<p>Les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules devront être aménagés.</p> <p>Au moins 20 % de la surface du terrain doivent être des espaces plantés accessibles aux usagers des bâtiments. Sont admis pelouses, haies, arbres....</p> <p>Toute dérogation par rapport à l'alignement implique l'aménagement devant la construction d'une bande d'espace planté.</p> <p>Dans le cadre d'opérations groupées, les espaces verts communs représenteront au moins 20 % des espaces publics.</p> <p>...</p>	<p>Les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules devront être aménagés.</p> <p>Au moins 20 % de la surface du terrain doivent être des espaces plantés accessibles aux usagers des bâtiments. Sont admis pelouses, haies, arbres....</p> <p>Toute dérogation par rapport à l'alignement implique l'aménagement devant la construction d'une bande d'espace planté <b>qui sera aménagée en fonction des emplacements de stationnement.</b></p> <p>Dans le cadre d'opérations groupées, les espaces verts communs représenteront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les secteurs AUa : au moins 20 % des espaces publics,</li> <li>- pour le secteur AUae : il n'est pas fixé de règle.</li> </ul> <p>...</p>	<p>Précision</p> <p>Recherche de souplesse dans l'aménagement, densification.</p>
<b>Zone AUB</b>		
<b>Préambule</b>		
<p>Zone à urbaniser en périphérie du centre bourg, dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à une modification ou une révision du plan local d'urbanisme. La zone concerne les secteurs de 'la Pièce du cimetière', des Beauvois et des Bornais près de Marigny, et la zone du 'Champ des vignes' près de St-Léger-la-Pallu'.</p>	<p>Zone à urbaniser en périphérie du centre bourg, dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à une modification ou une révision du plan local d'urbanisme. <del>La zone concerne les secteurs de 'la Pièce du cimetière', des Beauvois et des Bornais près de Marigny, et la zone du 'Champ des vignes' près de St-Léger-la-Pallu'.</del></p>	<p>Tous les secteurs AUB pré-existants ont été classés en AUa. Le règlement de la zone AUB est néanmoins conservé à toutes fins utiles.</p>
<b>Zone N</b>		
<b>Préambule</b>		
<p>Zone correspondant aux coteaux, aux vallées de la Lière et de la Pallu, possédant une qualité de paysage, au sous-sol soit karstique soit très imperméable. Un certain nombre de risques ou nuisances, naturels ou artificiels, résultant de sa localisation géographique impose des précautions particulières. L'urbanisation restera limitée, circonscrite aux hameaux existants et limités dans les capacités d'accueil en fonction des conditions de l'environnement.</p> <p>Cette zone comprend cinq sous-secteurs:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ne : Zones naturelles comprenant du bâti sous forme de hameaux destinés à être confortés dans leur morphologie de village</li> </ul>	<p>... Cette zone comprend cinq sous-secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ne : Zones naturelles comprenant du bâti sous forme de hameaux destinés à être confortés dans leur morphologie de village.</li> <li>- Np: Zone naturelle incluant un patrimoine</li> </ul>	

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Np: Zone naturelle incluant un patrimoine paysager d'importance destiné à être protégé.</li> <li>- Nt : Zone naturelle incluant des ressources à la fois naturelles et patrimoniales destinées à être mise en valeur dans le cadre d'un projet touristique.</li> <li>- N1 : Zone naturelle située à proximité du pôle sportif existant pouvant être confirmée dans sa vocation de loisirs.</li> <li>- Nc : zone naturelle dans laquelle existe un chenil dont l'exploitation et l'extension restent possibles sans nuisances pour l'environnement.</li> <li>- Nj : Zone naturelle destinée à la création de jardins collectifs et à la réalisation d'équipements collectifs.</li> </ul>	<p>paysager d'importance destiné à être protégé.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nt : Zone naturelle incluant des ressources à la fois naturelles et patrimoniales destinées à être mise en valeur dans le cadre d'un projet touristique.</li> <li>- N1 : Zone naturelle située à proximité du pôle sportif existant pouvant être confirmée dans sa vocation de loisirs.</li> <li>- Nc : zone naturelle dans laquelle existe un chenil dont l'exploitation et l'extension restent possibles sans nuisances pour l'environnement.</li> <li>- Nj : Zone naturelle destinée à la création de jardins collectifs d'espaces plantés collectifs ou privés : jardins, prairies, sentiers arborés, vergers, ... et à la réalisation d'équipements collectifs (exemple : ouvrages hydrauliques paysagers).</li> </ul>	<p>Le projet d'écoquartier a progressé et prévoit une utilisation plus large qu'initialement.</p>
Article 1		
<p>1. Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques d'altération de la nappe phréatique, de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.</p> <p>2. Les Installations Classées nouvelles soumises à autorisation ou à déclaration au titre des décrets 77-1133 et 77-1134 du 21.09.1977.</p> <p>3. Les installations telles que véhicules désaffectés, roulottes ou véhicules dits "caravanes", les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets organiques ou non et effluents d'élevage, les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tir, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés.</p> <p>4. L'aménagement de terrains de camping ou de stationnement de caravanes.</p> <p>5. Dans les secteurs concernés par les périmètres de captage actuels et futurs, toute création de plan d'eau.</p> <p>6. Les nouveaux bâtiments et installations liés aux exploitations agricoles et d'élevage.</p> <p>7. Les lotissements à usage d'activité ou d'habitation.</p> <p>8. Les constructions nouvelles pour des activités industrielles et artisanales.</p> <p>9. Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites, sauf dans le sous-</p>	<p>1. Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques d'altération de la nappe phréatique, de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.</p> <p>2. Les Installations Classées nouvelles soumises à autorisation ou à déclaration au titre des décrets 77-1133 et 77-1134 du 21.09.1977.</p> <p>3. Les installations telles que véhicules désaffectés, roulottes ou véhicules dits "caravanes", les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets organiques ou non et effluents d'élevage, les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tir, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés.</p> <p>4. L'aménagement de terrains de camping ou de stationnement de caravanes.</p> <p>5. Dans les secteurs concernés par les périmètres de captage actuels et futurs, toute création de plan d'eau.</p> <p>6. Les nouveaux bâtiments et installations liés aux exploitations agricoles et d'élevage.</p> <p>7. Les lotissements à usage d'activité ou d'habitation.</p> <p>7. Les constructions nouvelles pour des activités industrielles et artisanales.</p> <p>8. Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites, sauf dans le sous-secteur Ne.</p>	<p>Mise en conformité avec la réglementation : impossibilité d'interdire un lotissement (en tant que procédure)</p>

<p>secteur Ne.</p> <p>10. L'exploitation des carrières à ciel ouvert.</p> <p>Dans le sous-secteur Np, toutes les constructions, y compris les extensions et les carrières, les travaux d'endiguement et de remblais, affouillements et exhaussements du sol, autres que les forages destinés à l'exploitation de la nappe phréatique pour les besoins de la consommation humaine.</p>	<p>9. L'exploitation des carrières à ciel ouvert.</p> <p>Dans le sous-secteur Np <b>sont interdits</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- toutes les constructions, y compris les extensions et les carrières, les travaux d'endiguement et de remblais,</li> <li>- les affouillements et exhaussements du sol autres que <b>ceux nécessaires à la gestion des eaux pluviales et que les forages destinés à l'exploitation de la nappe phréatique pour les besoins de la consommation humaine.</b></li> </ul>	<p>En réponse à un besoin en Ne (et en Nj partie écoquartier).</p> <p>Affouillements nécessaires pour le traitement des eaux pluviales</p>
Article 2		
<p>... Dans le secteur N « strict », les constructions d'annexes (abris de jardins, servitudes, garages) sont autorisées dans la mesure où elles sont implantées sur une unité foncière comportant déjà une maison d'habitation....</p> <p>Dans les secteurs N « strict » et Ne, les annexes en bois (abris de jardin....) seront autorisées, sous réserve qu'elles soient peintes et masquées par la végétation. Les couvertures seront de teinte mate (pas de matériaux réfléchissants).</p> <p>... Dans le secteur Nt, les constructions légères ou les aménagements destinés à usage d'exposition-vente, dans la mesure où ils sont liés au projet touristique des caves, et qu'ils satisfassent aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que l'exploitation de la cave ne soit pas située dans le périmètre d'exploitation d'une champignonnière ou d'une carrière.</li> <li>- que le projet ait fait l'objet d'une étude géologique ayant démontré que les caractéristiques de la roche n'entraînent aucun risque sur les biens et les personnes.</li> </ul> <p><u>En zone Nj sont autorisés :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les jardins familiaux</li> </ul>	<p>... Dans le secteur N « strict », les constructions d'annexes (abris de jardins, <b>servitudes, dépendances*</b>, garages) sont autorisées dans la mesure où elles sont implantées sur une unité foncière comportant déjà une maison d'habitation....</p> <p>Dans les secteurs N « strict » et Ne, les annexes en bois (<del>abris de jardin....</del>) seront autorisées, sous réserve qu'elles soient peintes et masquées par la végétation. Les couvertures seront de teinte mate (pas de matériaux réfléchissants).</p> <p>... Dans le secteur Nt :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions légères ou les aménagements destinés à usage d'exposition-vente, dans la mesure où ils sont liés au projet touristique des caves, et qu'ils satisfassent aux conditions suivantes :</li> <li>- que l'exploitation de la cave ne soit pas située dans le périmètre d'exploitation d'une champignonnière ou d'une carrière.</li> <li>- que le projet ait fait l'objet d'une étude géologique ayant démontré que les caractéristiques de la roche n'entraînent aucun risque sur les biens et les personnes.</li> <li>- <b>Les terrasses non couvertes sont autorisées sous condition de ne pas excéder 20 m² et en prolongement de l'habitation.</b></li> </ul> <p>... Dans le secteur Nj sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les jardins familiaux, <b>prairies, vergers, sentiers arborés, espaces plantés divers,</b></li> <li>- les abris de jardins de 12 m² maximum,</li> <li>- les stationnements non clos dédiés aux constructions de la zone AUae, sous condition d'être prévus par le plan de composition général,</li> <li>- les terrasses non couvertes, accompagnées ou non de pergolas, sous condition de ne pas</li> </ul>	

<ul style="list-style-type: none"> <li>- les aires de jeu et de loisirs</li> <li>- les aménagements et extensions d'équipements communaux,</li> <li>- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,</li> <li>- les affouillements et exhaussements du sol liés au traitement des eaux usées et à la réalisation de voirie adaptée au secteur.</li> </ul> <p>En zone Np sont autorisés : les affouillements et exhaussements du sol liés à la gestion des eaux pluviales.</p> <p>Sauf dans les sous-secteurs Np, Nt, Nj et Nc, les piscines sont autorisées, sous réserve qu'elles soient implantées à au moins trois(3)mètres des limites parcellaires et des constructions et à proximité des constructions auxquelles elles sont attachées.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- excéder 20 m<sup>2</sup> et en prolongement de l'habitation (de la zone AUae),</li> <li>- les aires de jeu et de loisirs,</li> <li>- les aménagements et extensions d'équipements communaux,</li> <li>- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,</li> <li>- les affouillements et exhaussements du sol liés au traitement des eaux usées et à la réalisation de voirie adaptée au secteur.</li> </ul> <p><del>En zone</del> Dans les secteurs N et Np sont autorisés : les affouillements et exhaussements du sol liés à la gestion des eaux pluviales.</p> <p><del>Sauf dans les sous-secteurs Np, Nt Nj et Nc,</del> les piscines sont autorisées, sous réserve qu'elles soient implantées à au moins trois mètres (3 m) des limites parcellaires et des constructions et à proximité des constructions auxquelles elles sont attachées.</p> <p>Dans les secteurs Ne, Nl et Nj, les piscines sont autorisées, sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Condition 1 : d'être correctement intégrées, en termes de paysage, à l'aménagement général de la parcelle et du quartier.</li> <li>- Condition 2 : que, lorsqu'elles sont couvertes, leur couverture n'émerge pas de plus de 60 cm par rapport au sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet ...</li> </ul>	
<p>Article 6 A 3</p> <p>3 - Les annexes et servitudes pourront être :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit attenantes au bâtiment d'habitation (intégrées harmonieusement au gabarit de la construction à usage d'habitation).</li> <li>- soit non attenantes au bâtiment d'habitation : dans ce dernier cas, un retrait d'au moins             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 10 mètres par rapport à l'alignement ou une implantation jumelée avec une construction</li> <li>• mitoyenne équivalente devra être respectée.</li> </ul> </li> </ul>	<p>3. Les annexes et <del>servitudes</del> dépendances* pourront être :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-soit attenantes au bâtiment d'habitation (intégrées harmonieusement au gabarit de la construction à usage d'habitation).</li> <li>-soit non attenantes au bâtiment d'habitation : dans ce dernier cas,             <ul style="list-style-type: none"> <li>o dans les secteurs Ne, Nl et Nt, un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement ou une implantation jumelée avec une construction mitoyenne équivalente devra être respectée,</li> <li>o dans le secteur Nj, les annexes et les dépendances pourront être implantées à l'alignement ou avec un retrait minimum de un centimètre (1 cm).</li> </ul> </li> </ul> <p>4. Les piscines seront implantées à au moins trois mètres (3 m) des limites parcellaires et des constructions et à proximité des constructions auxquelles elles sont attachées.</p>	<p>Prise en compte du sud de l'écoquartier qui est classé en Nj (fond de parcelles pouvant accueillir des annexes).</p> <p>Objectif général de bonne intégration des piscines.</p>
<p>Article 7</p> <p>Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires au</p>	<p>Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux de</p>	

<p>fonctionnement des réseaux de services publics et téléphoniques, ni à la reconstruction après sinistre.</p> <p>A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche et le plus bas de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3,00m)</p>	<p>services publics et téléphoniques, ni à la reconstruction après sinistre.</p> <p>Dans le secteur Nj, les annexes et les dépendances pourront être implantées à l'alignement ou avec un retrait minimum de : un centimètre (1 cm).</p> <p>Dans tous les autres secteurs de la zone N, à moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 1,90 m.</p> <p>Dans le secteur Nj, il n'est pas fixé de règle concernant l'implantation des annexes et des dépendances.</p>	<p>Prise en compte du sud de l'écoquartier qui est classé en Nj (fond de parcelles pouvant accueillir des annexes).</p>
Article 8		
<p>Les constructions situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :</p> <p>Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de constructions en vis-à-vis ne comportant pas d'ouverture. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à trois mètres (3,00 m).</p> <p>Les baies éclairant les pièces d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble, qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45 ° au-dessus du plan horizontal (voir croquis ci-dessous). La moitié au moins des façades percées de baies, servant à l'éclairage des pièces principales, doit bénéficier d'un ensoleillement.</p> <p>En outre chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins de ses pièces habitables prenne jour sur les façades répondant à ces conditions.</p>	<p>idem</p> <p>...Dans le secteur Nj, il n'est pas fixé de règle.</p>	<p>Prise en compte du sud de l'écoquartier qui est classé en Nj (fond de parcelles pouvant accueillir des annexes).</p>
Article 9		
<p>Dans le sous-secteur Ne, l'emprise au sol ne peut excéder 25 % de la superficie totale de la parcelle, sauf aménagement particulier destiné à accroître le confort d'une habitation existante.</p> <p>En cas de réalisation d'une annexe ou d'une extension, il est possible de dépasser le CES pour 50 % de la Surface Hors Œuvre Nette. Cette possibilité n'est accordée qu'une seule fois après le dépôt de permis de construire initial.</p>	<p>Dans le sous-secteur Ne, l'emprise au sol ne peut excéder 25 % de la superficie totale de la parcelle, sauf aménagement particulier destiné à accroître le confort d'une habitation existante. En cas de réalisation d'une annexe ou d'une extension, il est possible de dépasser le CES pour 50 % de la surface de plancher. Cette possibilité n'est accordée qu'une seule fois après le dépôt de permis de construire initial.</p> <p>Dans les autres secteurs de la zone N, il n'est pas fixé de règle.</p>	
Article 10		
<p>En cas d'extension, la hauteur des bâtiments ne dépassera pas celle des bâtiments existants.</p> <p>Dans le secteur Ne, la hauteur des nouvelles constructions ne peut dépasser la hauteur des constructions voisines. Une majoration de 10% est autorisée dans la mesure où les hauteurs de linteaux et d'allèges restent en harmonie avec les</p>		

<p>constructions traditionnelles voisines, sans dépasser la hauteur maximale de six mètres (6,00 m).</p> <p>Dans le secteur Nj, la hauteur des abris de jardin ne peut dépasser trois mètres au faitage. La hauteur des bâtiments nécessaires au service public est limitée à 6 mètres.</p>	<p>... Dans le secteur Nj, la hauteur des dépendances* (ex : abris de jardin) ne peut dépasser trois mètres au faitage. La hauteur des bâtiments nécessaires au service public est limitée à 6 mètres.</p>	
Article 11		
<p>Une bonne qualité architecturale sera exigée afin de conserver le caractère du tissu existant.</p> <p>Toute construction ne présentant pas une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le reste de la Commune, l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines, sont interdites.</p> <p>Les enduits extérieurs doivent s'harmoniser avec les constructions environnantes.</p> <p>Les façades peintes sont interdites.</p> <p>Les murs de construction ou de clôture doivent être recouverts d'un matériau de finition de tons pierre, ou réalisés en pierres apparentes jointoyées ou en pierres sèches.</p> <p>La hauteur des murs de clôture (mesurée par rapport au niveau de la voie) est limitée à 1,60 mètre.</p> <p>En cas de reconstruction de murs existants, leur hauteur sera conforme à l'état initial.</p> <p>Des hauteurs de clôtures différentes, limitées à 2,00 m (mesurées par rapport au niveau de la voie) sont acceptées si les clôtures sont constituées ou doublées de haies vives.</p> <p>A l'exception des ouvrages publics destinés à la gestion des eaux pluviales et au traitement des eaux usées, les mouvements de terre seront autorisés s'ils n'ont pas pour effet de créer des pentes ou rampes supérieures à 10%. De plus, les sous sols enterrés seront interdits, si la nature du terrain le justifie (argile notamment).</p> <p><b>Couvertures : A - pour le bâtiment principal</b> et les annexes autres que les abris de jardin en bois.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les couvertures en ardoises sont autorisées pour les constructions nouvelles, si certaines constructions alentours utilisent ce matériau.</li> <li>- Les couvertures seront réalisées en tuiles canal ou plates.</li> </ul>	<p>...Les enduits extérieurs doivent s'harmoniser avec les constructions environnantes.</p> <p><del>Les façades peintes sont interdites.</del></p> <p>Les peintures de façade sont autorisées sous condition de s'harmoniser avec les constructions environnantes.</p> <p>...</p> <p>... Dans le secteur Nj, d'autres dispositifs sont possibles dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent en ce qui concerne :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les murs de construction,</li> <li>- le traitement des clôtures (hauteur, aspect...).</li> </ul> <p><b>Couvertures :</b></p> <p><b>A - pour le bâtiment principal</b> et les annexes autres que les abris de jardin en bois :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les couvertures en ardoises sont autorisées pour les constructions nouvelles, si certaines constructions alentours utilisent ce matériau.</li> <li>- Les couvertures seront réalisées en matériaux traditionnels (tuiles canal ou plates, ardoises) ou en</li> </ul>	<p>Ouverture à de nouveaux produits sous réserve de la bonne intégration</p> <p>Prise en compte du sud de l'écoquartier qui est classé en Nj (fond de parcelles pouvant accueillir des annexes).</p> <p>Des règles plus précises seront apportées par le règlement de lotissement.</p> <p>Vérandas : réponse aux problèmes</p>

<p>- L'usage de la tôle et du fibro-ciment sera interdit.</p> <p><b>B - Pour les abris de jardin en bois :</b></p> <p>- Les couvertures pourront être réalisées soit en ardoises si ce matériau est utilisé sur un bâtiment voisin, soit en tuiles canal ou plates, soit en bois, soit avec des bardeaux bitumeux, soit avec des toiles bitumées ondulées.</p> <p>- L'usage de la tôle et du fibro-ciment sera interdit.</p> <p><b>C - Pour les bâtiments agricoles existants,</b> les toitures devront être réalisées en tuiles de teinte naturelle, en fibro-ciment teinté au sel ferrique ou en tôles métalliques peintes. Les parois verticales devront être réalisées en parpaings enduits ou en maçonnerie de pierre, en bois ou en bardage d'acier laqué.</p>	<p><b>matériaux liés au projet architectural.</b></p> <p><del>Les couvertures seront réalisées en tuiles canal ou plates.</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il n'est pas fixé de règle concernant le matériau de toiture des vérandas.</li> <li>- L'usage de la tôle <b>non peinte</b> et du fibro-ciment <b>brut</b> sera interdit.</li> </ul> <p><b>B - Pour les abris de jardin en bois :</b></p> <p>Les couvertures pourront être réalisées : - soit en ardoises si ce matériau est utilisé sur un bâtiment voisin,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit en tuiles canal ou plates,</li> <li>- soit en bois,</li> <li>- soit avec des bardeaux bitumeux,</li> <li>- soit avec des toiles bitumées ondulées.</li> </ul> <p>L'usage de la tôle <b>non peinte</b> et du fibro-ciment <b>brut</b> sera interdit.</p> <p><b>Dans le secteur Nj, d'autres dispositifs sont possibles dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent (ex : bac acier).</b></p> <p>...</p>	<p>rencontrés dernièrement.</p> <p>Prise en compte du sud de l'écoquartier qui est classé en Nj</p>
--	---	---

## Zone A

### Article 11

<p>Une bonne qualité architecturale sera exigée afin de conserver le caractère du tissu existant. Toute extension contiguë de bâtiment et toute construction annexe doit visuellement préserver l'harmonie avec l'existant.</p> <p>Les façades peintes sont interdites.</p> <p>Les murs de construction doivent être recouverts d'un matériau de finition de tons pierre, ou réalisés en pierres apparentes jointoyées ou en pierres sèches.</p> <p>Les clôtures, si elles ne sont pas constituées par des murs maçonnés, seront acceptées si elles sont constituées ou doublées de haies vives.</p>	<p>Une bonne qualité architecturale sera exigée afin de conserver le caractère du tissu existant. Toute extension contiguë de bâtiment et toute construction annexe doit visuellement préserver l'harmonie avec l'existant.</p> <p><del>Les façades peintes sont interdites.</del></p> <p><b>Les peintures de façade sont autorisées sous condition de s'harmoniser avec les constructions environnantes.</b></p> <p>Les murs de construction doivent être recouverts d'un matériau de finition de tons pierre, ou réalisés en pierres apparentes jointoyées ou en pierres sèches.</p> <p><b>Dans le secteur A1, les clôtures, si elles ne sont pas constituées par des murs maçonnés, seront acceptées si elles sont constituées ou doublées de haies vives.</b></p>	<p>Ouverture à de nouveaux produits sous réserve de la bonne intégration</p>
--	---	--

## Modifications d'actualisation réglementaire

### Article 13 dernier alinéa, toutes les zones

<p>Les espaces boisés sont soumis aux dispositions de l'article L.311-1 du Code Forestier (cf. annexe 1).</p>	<p>Les espaces boisés sont soumis aux dispositions des articles <del>L.311-1</del> <b>L.341-1 et suivants</b> du Code Forestier (cf. annexe 1).</p>	<p>Prise en compte des textes récents</p>
---	---	---

### Article 5 alinéa relatif à l'ANC, zones U, AUa, Aub, AUa\*, N et A

En cas de réalisation d'un assainissement non collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de l'arrêté ministériel du 6 mai 1996 et l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 (relatif à l'assainissement individuel), et du règlement de l'organisme chargé de la compétence.	En cas de nécessité de réalisation d'un assainissement non collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009, <del>modifié par l'arrêté du 7 mars 2012</del> , fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement individuel et du règlement de l'organisme chargé de la compétence.	Prise en compte des textes récents
Article 9 zones U*, AUa, N (secteur Ne)		
En cas de réalisation d'une annexe ou d'une extension, il est possible de dépasser le CES pour 50 % de la Surface Hors Œuvre Nette. Cette possibilité n'est accordée qu'une seule fois après le dépôt de permis de construire initial.	En cas de réalisation d'une annexe ou d'une extension, il est possible de dépasser le CES dans la limite de 50 % de la <del>Surface Hors Œuvre Nette</del> <del>surface de plancher</del> <del>existante*</del> . Cette possibilité n'est accordée qu'une seule fois après le dépôt de permis de construire initial.	mise en application de l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011
Article 10 zone U		
<p>...Pour les autres constructions non mitoyennes, la hauteur du bâti sera limitée à six mètres (6,00 m) à l'égout du toit sauf pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une partie de la construction, dont la Surface Hors Œuvre Nette sera limitée à 30% de la SHON totale, pour laquelle la hauteur sera limitée à neuf (9,00 m) mètres.</li> <li>- les constructions ou extensions d'équipements publics ou les monuments historiques, pour lesquels il n'est pas fixé de règle de hauteur.</li> </ul>	<p>...Pour les autres constructions non mitoyennes, la hauteur du bâti sera limitée à six mètres (6,00 m) à l'égout du toit sauf pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une partie de la construction, dont la <del>Surface Hors Œuvre Nette</del> <del>surface de plancher</del> sera limitée à 30% de la <del>SHON</del> <del>surface de plancher</del> totale, pour laquelle la hauteur sera limitée à neuf (9,00 m) mètres.</li> <li>- les constructions ou extensions d'équipements publics ou les monuments historiques, pour lesquels il n'est pas fixé de règle de hauteur.</li> </ul>	mise en application de l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011
Article 12 zones U, U*, AUa, AUa*.		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- ...Commerces couverts avec surface alimentaire : 1 place de stationnement pour 30 m² de surface hors œuvre nette (SHON) jusqu'à 180 m² et 1 place pour 10 m² de SHON supplémentaire au-delà de 180 m².</li> <li>- Commerces couverts sans surface alimentaire : 1 place de stationnement pour 30 m² de surface hors œuvre nette (SHON).</li> <li>- Commerces de plein air : 1 place de stationnement pour 300 m² de surface de vente non couverte, et 1 place pour 50 m² de surface de vente supplémentaire au-delà de 300 m².</li> <li>- Bureaux et cabinets de professions libérales : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface hors œuvre nette (SHON).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-...Commerces couverts avec surface alimentaire : 1 place de stationnement pour 30 m² de <del>surface hors œuvre nette (SHON)</del> <del>surface de plancher</del> jusqu'à 180 m² et 1 place pour 10 m² de <del>SHON</del> <del>surface de plancher</del> supplémentaire au-delà de 180 m².</li> <li>-Commerces couverts sans surface alimentaire : 1 place de stationnement pour 30 m² de <del>surface hors œuvre nette (SHON)</del> <del>surface de plancher</del>.</li> <li>-Commerces de plein air : 1 place de stationnement pour 300 m² de surface de vente non couverte, et 1 place pour 50 m² de surface de vente supplémentaire au-delà de 300 m².</li> <li>-Bureaux et cabinets de professions libérales : 1 place de stationnement pour 25 m² de <del>surface hors œuvre nette (SHON)</del> <del>surface de plancher</del>. ...</li> </ul>	mise en application de l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011
Article 1 (occupations et utilisations du sol interdites), toutes les zones		

1. Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques d'altération de la nappe phréatique, de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.	<del>1. Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites</del> Les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques d'altération de la nappe phréatique, de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.	Suite donnée à l'avis de l'ARS par courrier du 22 novembre 2013.
<b>Modifications d'actualisation du langage</b>		
Dans toutes les zones, dans l'expression : « annexes et servitudes »	le mot « servitudes » est remplacé par dépendances : « annexes et <del>servitudes</del> dépendances* »	Ambiguïté du mot servitude, inapproprié ici.

### LEXIQUE :

#### ANNEXE

Une annexe est une construction de superficie limitée (le plus souvent : moins de 20 m<sup>2</sup>) détachée de l'habitation : garage, cellier, abri de jardin... Une annexe ne peut avoir la même destination que le bâtiment principal.

#### DÉPENDANCE

Une dépendance est une construction prenant appui sur la construction principale : véranda, garage mitoyen, ....

#### EMPRISE AU SOL :

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection des constructions au sol par la surface du terrain, y compris les annexes.

Les constructions de garages enterrés ne seront pas comptées dans l'emprise au sol, sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas plus de 50 cm le niveau naturel environnant.

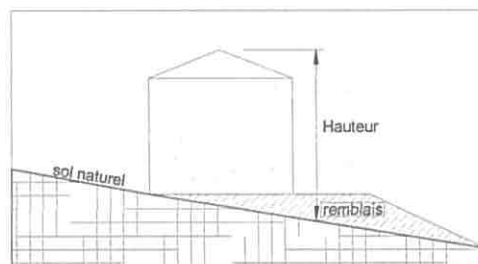
Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

#### HAUTEUR D'IMMEUBLE :

Le point haut de référence de la hauteur peut correspondre à différents éléments qui seront choisis en fonction du parti d'aménagement retenu par les auteurs du P.L.U. :

- **Le faitage** qui constitue la ligne de jonction supérieure de deux pans de toitures inclinés suivant les pentes opposées ; la prise en compte de ce point haut permet le calcul de la hauteur totale de la construction.
- **L'égout du toit** qui correspond à la limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluies pour s'égoutter dans une gouttière. Ce point de référence revient à définir une hauteur de façade, sauf dans le cas de débords de toiture importants. Il favorise l'aménagement des combles, dans la mesure où seule la façade est réglementée. Il est possible alors en fonction du parti d'aménagement retenu, de réglementer la hauteur de la toiture, afin de limiter ce type d'aménagement et de ne pas accepter l'implantation de deux ou trois niveaux sous la toiture.
- **Le sommet de l'acrotère** : l'acrotère est un élément d'une façade qui est situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue des rebords ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.

En cas de terrain en pente, les façades de bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 30 mètres de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise en son milieu.

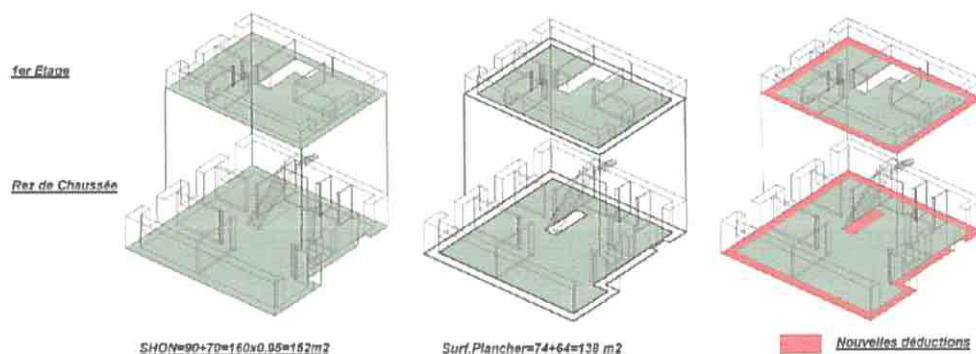


### PERGOLA :

Une pergola est une petite construction faite de poutres horizontales en forme de toiture, soutenues par des colonnes. Initialement construites en bois et permettant de s'abriter du soleil, les pergolas sont aujourd'hui fabriquées en matériaux variés (acier, aluminium, ...) et conçues pour abriter des intempéries (toitures à lames orientables, ...).

### SURFACE DE PLANCHER :

Depuis la mise en application de l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011, la surface de plancher s'entend comme l'ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre. Ainsi, contrairement à la SHON et à la SHOB, la surface de plancher est calculée à partir du nu intérieur des façades.



La SHOB (surface hors œuvre brute) et la SHON (surface hors œuvre nette) étaient utilisées, depuis la loi d'orientation foncière de 1967, pour l'application des dispositions d'urbanisme relatives notamment au champ d'application des autorisations d'urbanisme (permis de construire notamment) ou à la détermination des possibilités de construire sur un terrain.

#### **4) Modifications des orientations d'aménagement**

##### **Aménagement du centre-bourg : secteur correspondant aux phases 7 et C**

Dans un souci de cohérence du centre-bourg, d'harmonie des implantations et de densité urbaine, un front bâti est imposé sur la rue Jean Arnault.

Les accès au secteur seront impérativement regroupés, d'une part vers la rue Jean Arnault, d'autre part sur la rue François Rabelais. Une possibilité de communication devra être ménagée entre le nord et le sud du secteur.

Une possibilité de liaison piétonne sera ménagée vers l'écoquartier.

##### **Secteur des Beauvois**

Faisant suite à des opportunités foncières pour la commune, un accès regroupé au secteur a été imposé vers la rue Jean Arnault (route de Beaumont). Les accès groupés vers la rue des Vignes seront au nombre de deux.

Une possibilité de liaison piétonne sera ménagée entre le cœur de bourg et la rue des Vignes (route de Colombiers) ; une transition paysagère végétalisée est imposée entre la réserve d'extension du Centre technique municipal et les habitations.

Les aménagements hydrauliques, dont une étude spécifique précisera l'emplacement et le dimensionnement, doivent être prévus sur l'emprise du secteur. Une attention particulière sera attachée à cet aspect hydraulique en raison de la topographie du secteur (pente Nord-Sud).

L'alignement précédemment indiqué le long de la RD 21, dans le prolongement du mur du cimetière, est maintenu.

##### **Secteur du Champ des Vignes**

Les accès groupés vers la rue de Longève seront au nombre de deux. En fonction des opportunités foncières, ils pourront permettre une certaine densification par l'implantation d'habitations le long des accès.

Un troisième accès groupé est prévu au sud de la zone, sur la route de la Croix Blanche.

Dans un souci de préservation de la vue sur l'église de Saint Léger, le recul déjà prévu au zonage est reporté sur le schéma d'aménagement. Il est complété par une limitation de la hauteur des clôtures et de toute végétation à 1,60 m le long de cette voie sur une largeur de 10 m.

**COMMUNE DE MARIGNY BRIZAY**





**Principes d'aménagement**

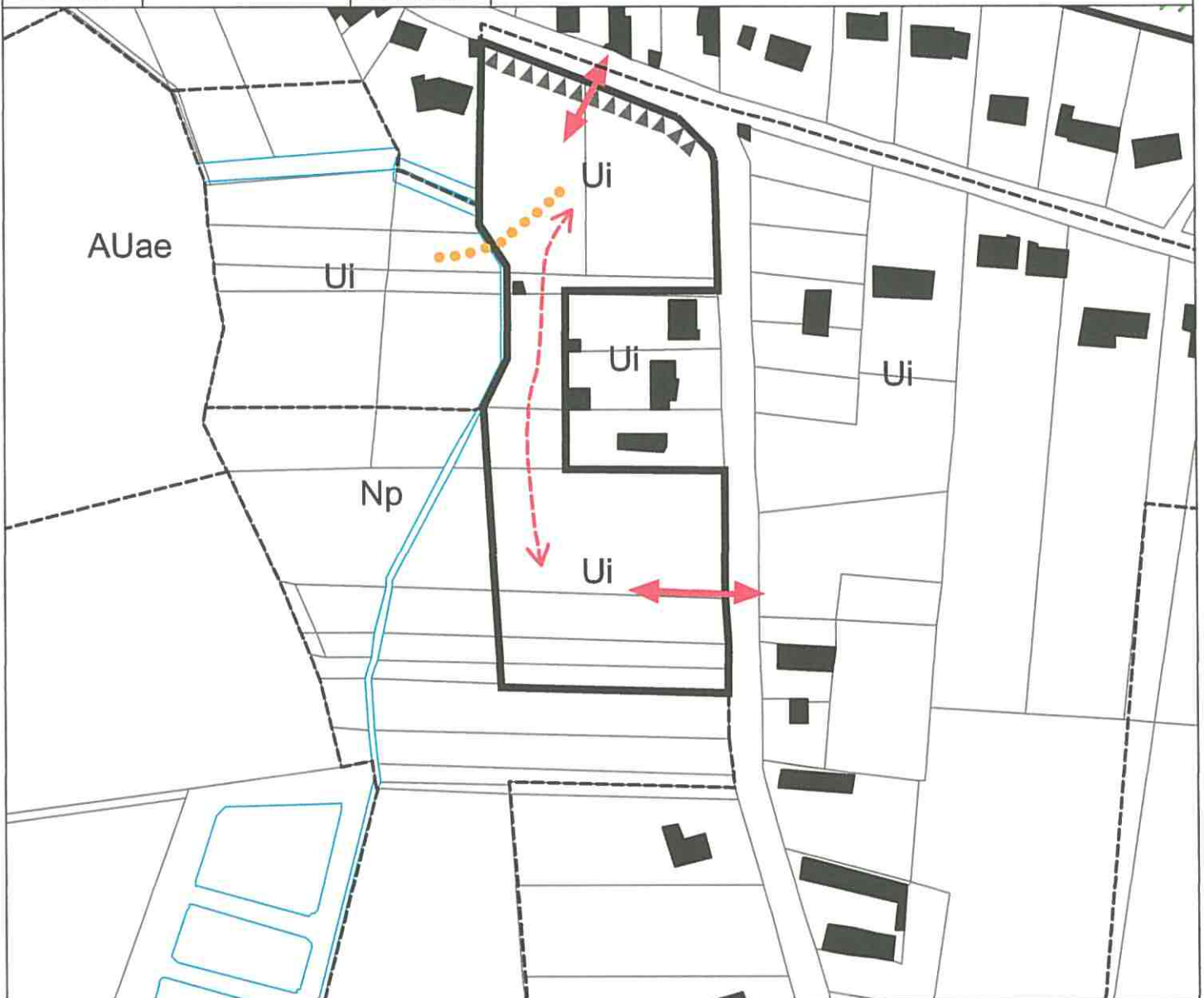
*Secteur de la zone Ui correspondant aux phase 7 et C  
de l'aménagement du centre bourg*

Echelle : 1/2 000

Novembre 2013

**LEGENDE**

-  Accès groupé au quartier : positionnement et sens de circulation à préciser
-  Liaison douce (piétons, cycles)
-  Possibilité de communication à conserver
-  Alignement





COMMUNE DE MARIGNY BRIZAY

Principes d'aménagement

Secteur AUa des Beauvois

Echelle : 1/2 000

Novembre 2013

LEGENDE



Accès au site : positionnement et sens de circulation à préciser



Centre technique municipal et possibilité d'extension



Transition paysagère végétalisée



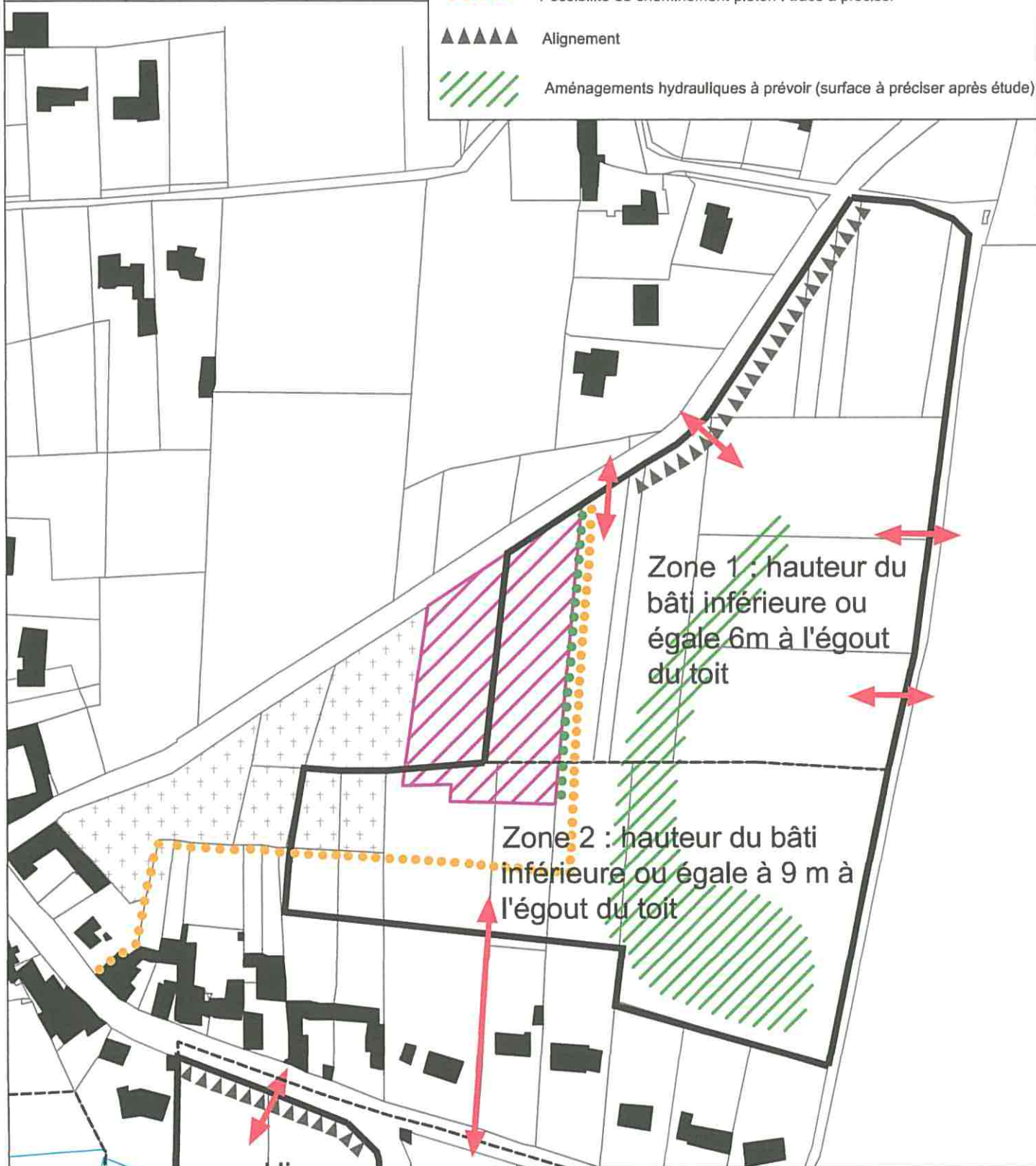
Possibilité de cheminement piéton : tracé à préciser



Alignement



Aménagements hydrauliques à prévoir (surface à préciser après étude)





**LEGENDE**



Accès au site : positionnement et sens de circulation à préciser



Implantation : marge de recul de 10 m

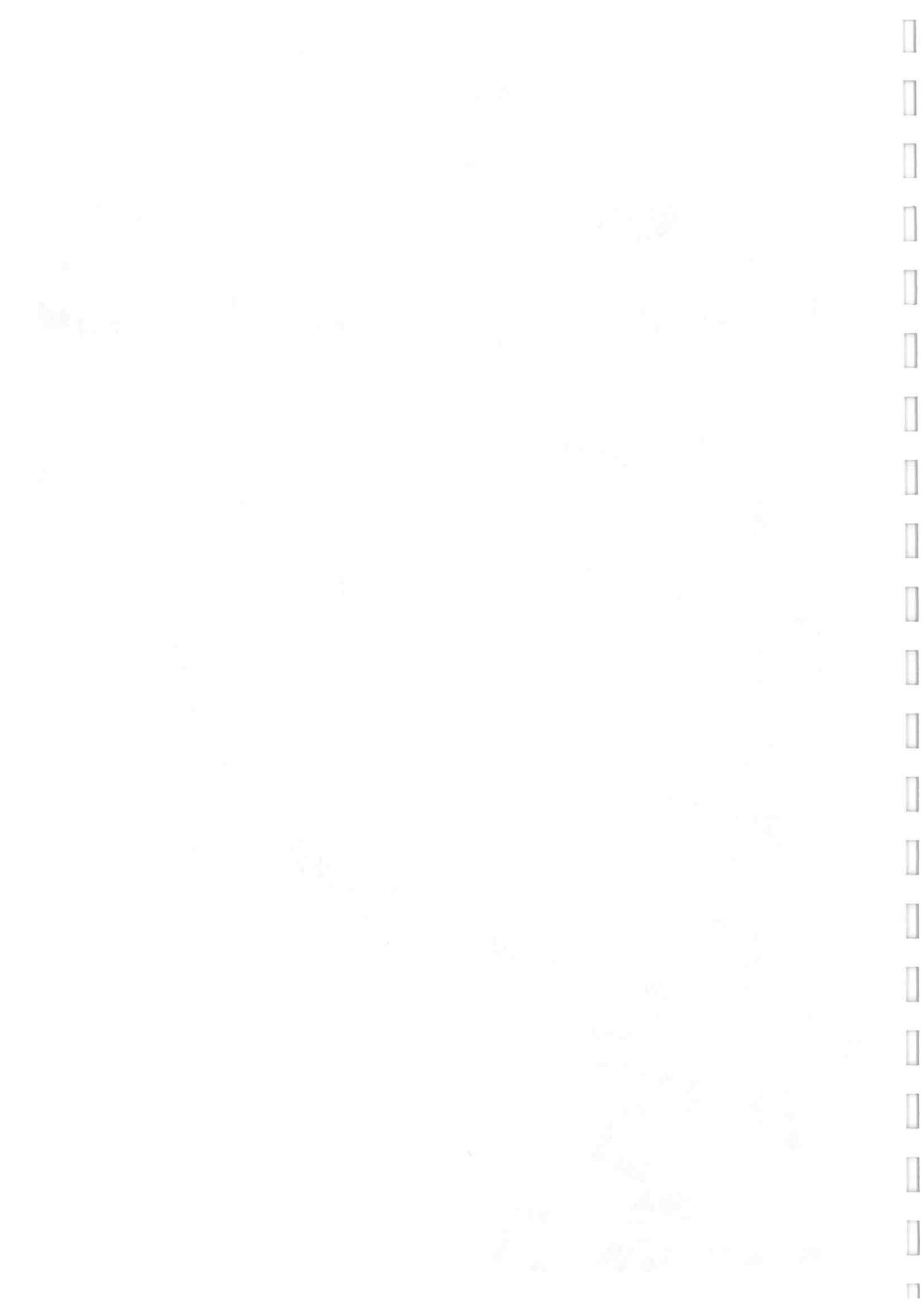


Bande dans laquelle la hauteur des clôtures et de toute végétation est limitée à 1,60 m

Echelle : 1/2 000

Octobre 2013





### 3. LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION

La présente modification porte sur le règlement écrit, le zonage et les orientations d'aménagement du PLU de MARIGNY BRIZAY. Elle vise :

- à la faisabilité réglementaire du projet d'écoquartier,
- à l'actualisation du zonage en classant en zone urbaine les secteurs de la zone AUa aujourd'hui bâtis,
- à l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur AUb permettant de poursuivre l'accueil de population prévu,
- à la mise en cohérence des orientations d'aménagement avec les autres pièces du document,
- à l'actualisation de la rédaction prenant en compte les évolutions récentes de la réglementation
- à la correction d'erreurs matérielles.

**Cette procédure ne modifie pas l'économie du PADD.**

La mise en œuvre de l'écoquartier répond à des enjeux variés :

- fonctionnement urbain : ouverture sur les autres quartiers, connexions, ...
- divers aspects du développement durables : gestion de l'eau, gestion de l'énergie, préservation de la biodiversité, ...
- mixité sociale (offre variée)
- consommation d'espace raisonnée,
- ...

qui ne peuvent qu'améliorer le cadre de vie du bourg et son fonctionnement. Ces éléments sont détaillés dans les divers documents élaborés dans la mise au point du projet avec le concours des services de l'Etat.

L'évolution des surfaces est la suivante (en ha) :

<b>ZONES URBAINES</b>	<b>AVANT MODIFICATION</b>	<b>APRES MODIFICATION</b>
U	33,91	41,54
Ua	12,13	12,13
Ui	12,76	12,76
Uy	19,46	19,46
U*	1,11	1,11
<b>TOTAL U</b>	<b>79,37</b>	<b>87,00</b>

<b>ZONES A URBANISER</b>		
AUa*	2,16	2,16
AUa	16,54	9,30
AUae		2,37
Aub	2,76	0
<b>TOTAL AU</b>	<b>21,46</b>	<b>13,83</b>

<b>ZONES NATURELLES</b>		
Ne	13,67	13,67
Nc	8,7	8,7
N	54,3	54,3
NL	12,16	12,16
Np	913,94	913,94
Nf	3,85	3,85
Nj	3,14	3,14
Ni	0,48	0,48
<b>TOTAL N</b>	<b>1010,6</b>	<b>1010,6</b>

<b>ZONES AGRICOLES</b>		
A	969,39	969,39

<b>TOTAL</b>	<b>2081 ha</b>	<b>2081 ha</b>
--------------	----------------	----------------

Elle n'entraîne aucune incidence sur la consommation d'espaces agricoles ou naturels.

L'urbanisation envisagée peut être supportée techniquement par les divers équipements et réseaux de la collectivité.

## ANNEXES

- Périmètres de protection au titre des monuments historiques
- Fiche Natura 2000 FR5412018
- Périmètres de protection des captages d'eau potable
- Liste des emplacements réservés

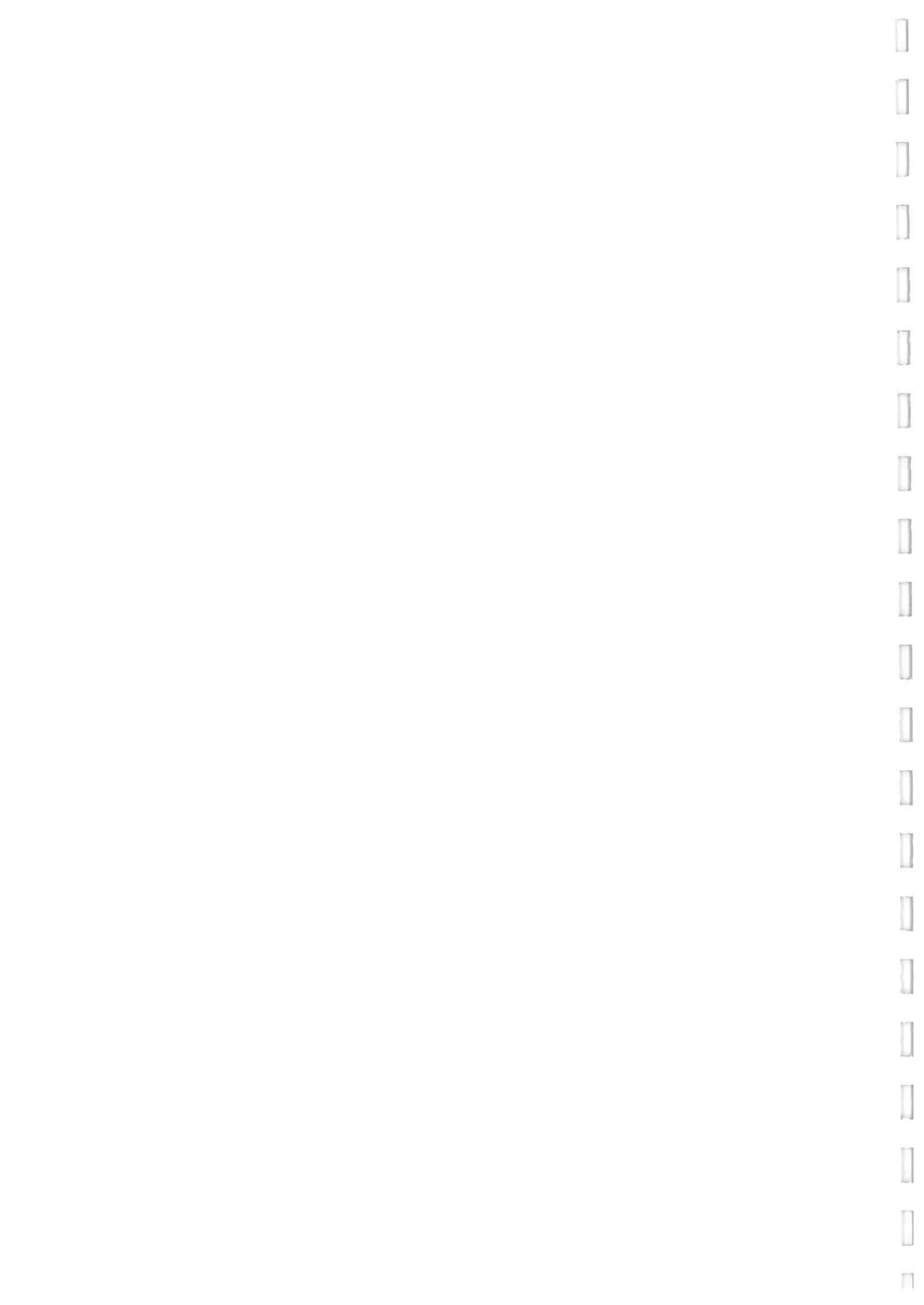


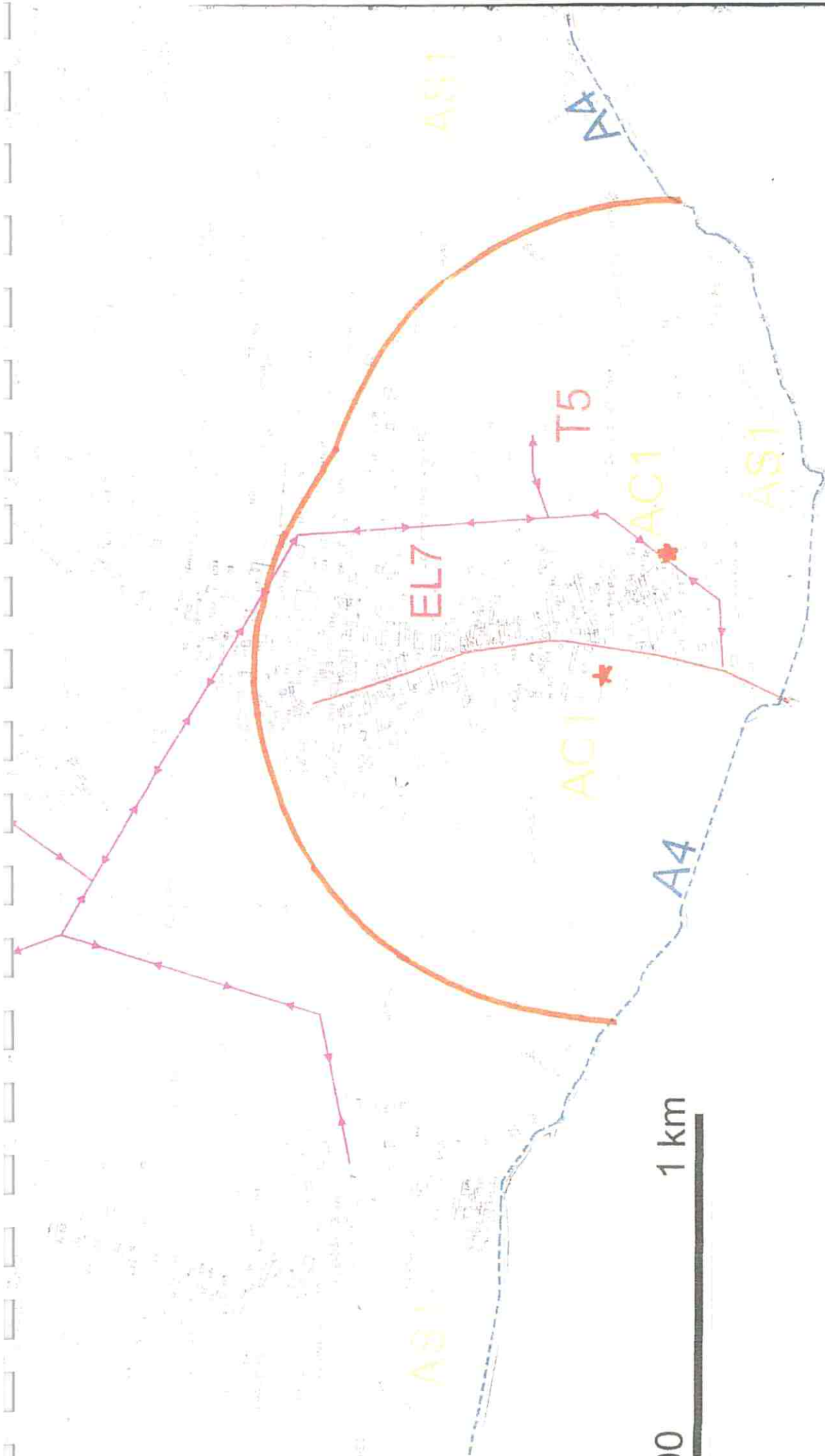
## ANNEXE 1

### Périmètres de protection au titre des monuments historiques

Extrait du plan des servitudes d'utilité publique, dossier de PLU.

Servitude AC1.



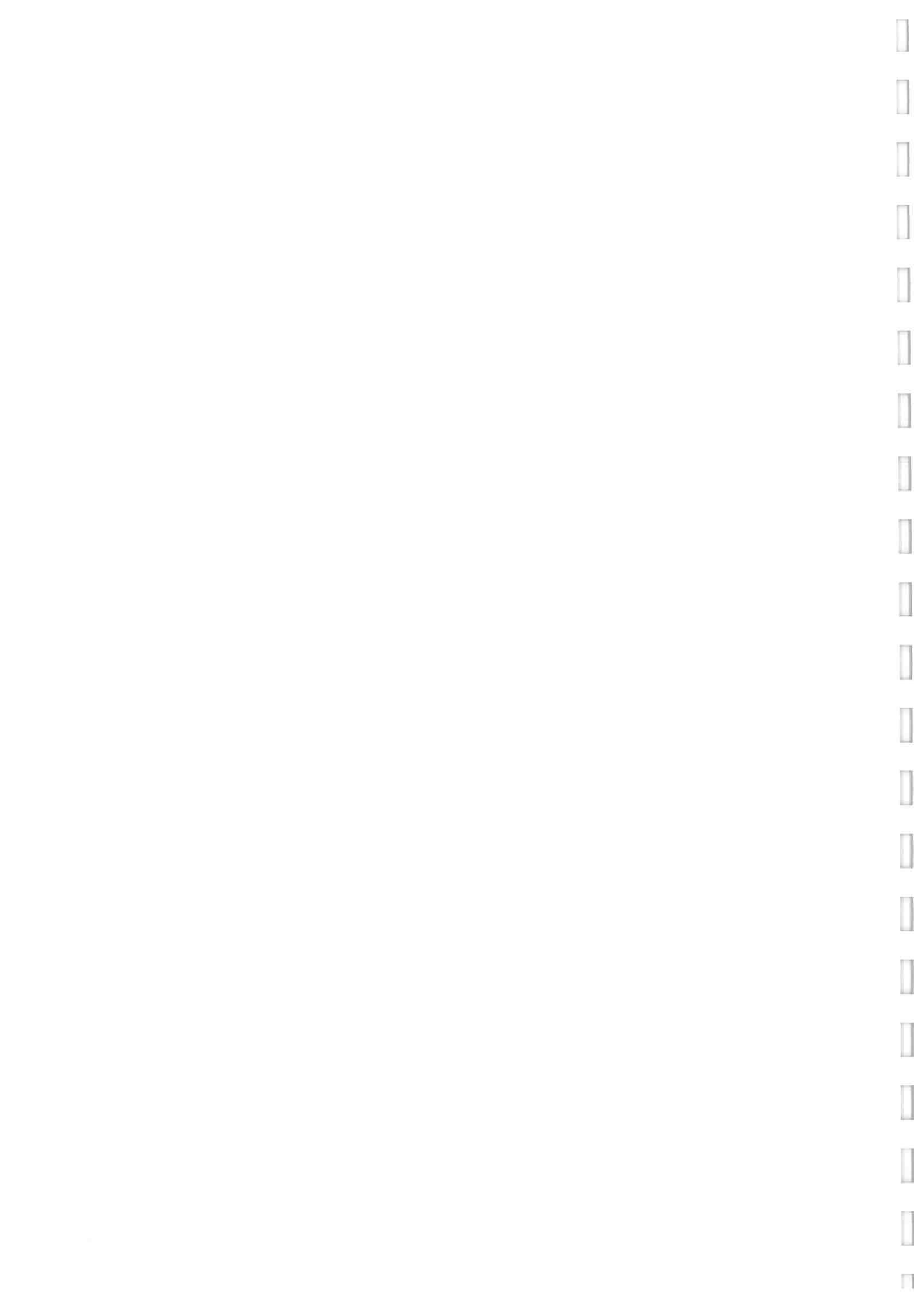


1 km



## ANNEXE 2

Fiche Natura 2000 FR5412018



## Réseau Européen Natura 2000

(Directive européenne 79/409/CEE concernant les oiseaux)

### Fiche d'information

#### INFORMATIONS GENERALES

Nom du site : PLAINES DU MIREBALAIS ET DU NEUVILLOIS

Code Natura 2000 : FR5412018

Département(s) : Vienne

Commune(s) concernée(s) : Amberre, Avanton, Ayron, Chalandray, Champigny-le-Sec, Chasseneuil-du-Poitou, Cherves, Chiré-en-Montreuil, Chouppes, Coussay, Craon, Cuhon, Frozes, Guesnes, Jaunay-Clan, La Chaussée, La Grimaudière, Maillé, Maisonneuve, Martaizé, Massognes, Mazeuil, Migné-Auxances, Mirebeau, Moncontour, Neuville-de-Poitou, Rochereau, Saint-Clair, Saint-Jean-de-Sauves, Varennes, Venduvre-du-Poitou, Verrue, Vouzailles

Superficie indicative : 37436,02 ha

\*\*\*\*\*

Désignation en ZPS : 26/08/2003

DOCOP : Validé par le COPIL le 27 mai 2011

#### DESCRIPTION ET INTERET DU SITE

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. Des effectifs importants de Vanneau (*Vanellus vanellus*) (plusieurs milliers) sont également notés en hivernage et au passage migratoire.

#### ESPÈCES JUSTIFIANT LA DÉSIGNATION DU SITE

##### – Espèce(s) de la Directive Oiseaux :

✱ A243 : Alouette calandrelle *Calandrella brachydactyla*  
✱ A072 : Bondrée apivore *Pernis apivorus*  
✱ A379 : Bruant ortolan *Emberiza hortulana*  
✱ A084 : Busard cendré *Circus pygargus*  
✱ A081 : Busard des roseaux *Circus aeruginosus*  
✱ A082 : Busard Saint-Martin *Circus cyaneus*  
✱ A080 : Circaète Jean-le-Blanc *Circaetus gallicus*  
✱ A224 : Engoulevent d'Europe *Caprimulgus europaeus*

✱ A098 : Faucon émerillon *Falco columbarius*  
✱ A103 : Faucon pèlerin *Falco peregrinus*  
✱ A229 : Martin-pêcheur d'Europe *Alcedo atthis*  
✱ A073 : Milan noir *Milvus migrans*  
✱ A133 : Œdicnème criard *Burhinus oedicnemus*  
✱ A128 : Outarde canepetière *Tetrax tetrax*  
✱ A338 : Pie-grièche écorcheur *Lanius collurio*  
✱ A255 : Pipit rousseline *Anthus campestris*  
✱ A140 : Pluvier doré *Pluvialis apricaria*

#### PRINCIPAUX ENJEUX DU SITE

	Espèces
Intérêts majeurs	• Outarde canepetière

<b>Intérêts forts</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bruant ortolan</li> <li>• Busard Saint-Martin</li> <li>• Œdicnème criard</li> </ul>
-----------------------	--

## SYNTHÈSE DE LA RICHESSE DU PATRIMOINE NATUREL DU SITE

Patrimoine d'intérêt communautaire	Présent en Poitou-Charentes	Présent sur le site	
		Total	Dont habitats ou espèces prioritaires
<b>Habitats</b> cités au titre de l'Annexe I de la Directive Habitat Faune Flore 92/43/CEE	66	-	-
<b>Espèces animales</b> citées au titre de l'Annexe II de la Directive Habitat Faune Flore 92/43/CEE	43	-	-
<b>Espèces végétales</b> citées au titre de l'Annexe II de la Directive Habitat Faune Flore 92/43/CEE	6	-	-
<b>Espèces animales et végétales</b> citées au titre de l'Annexe IV de la Directive Habitat Faune Flore 92/43/CEE	-	-	
<b>Oiseaux</b> cités au titre de l'Annexe I de la Directive Oiseaux 79/409/CEE	163	17	

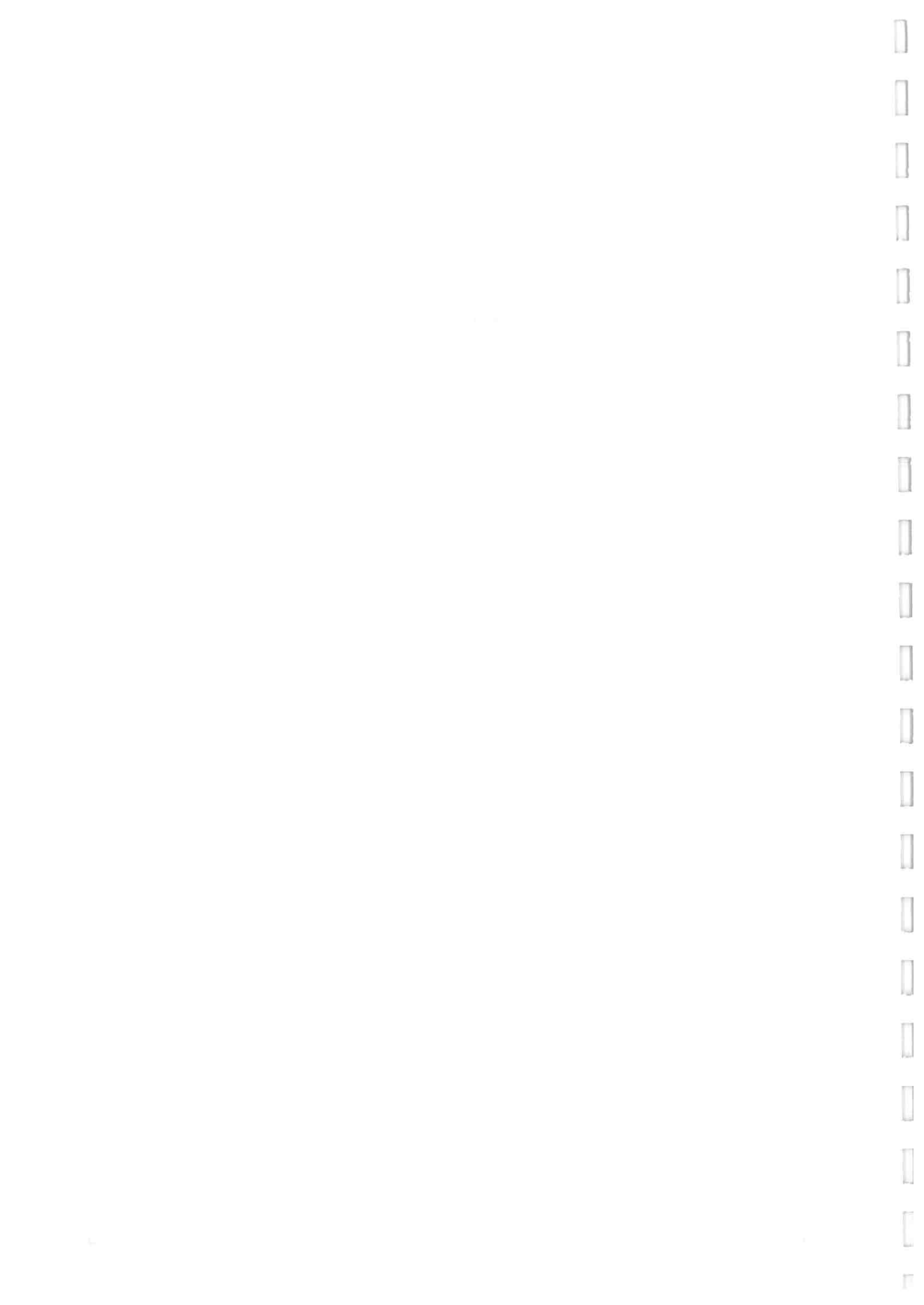
## AUTRE SITE NATURA 2000 EN RELATION AVEC LE SITE

- ZPS FR5412014 : Plaine d'Oiron-Thénèzay (Comité de pilotage commun)

## ANNEXE 3

Périmètres de protection des captages d'eau potable :

- Parigny
- Le Moulin du Bois

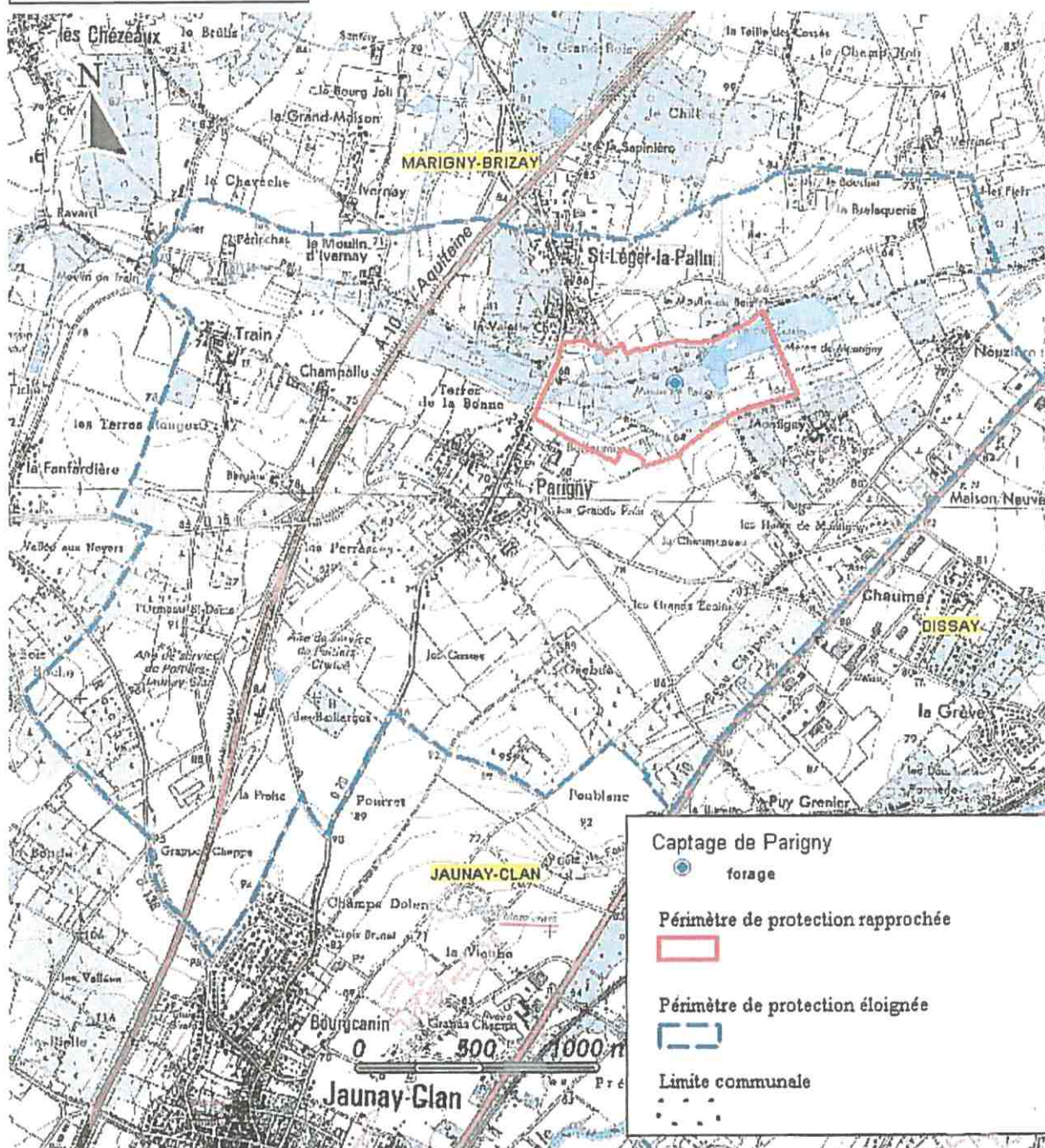




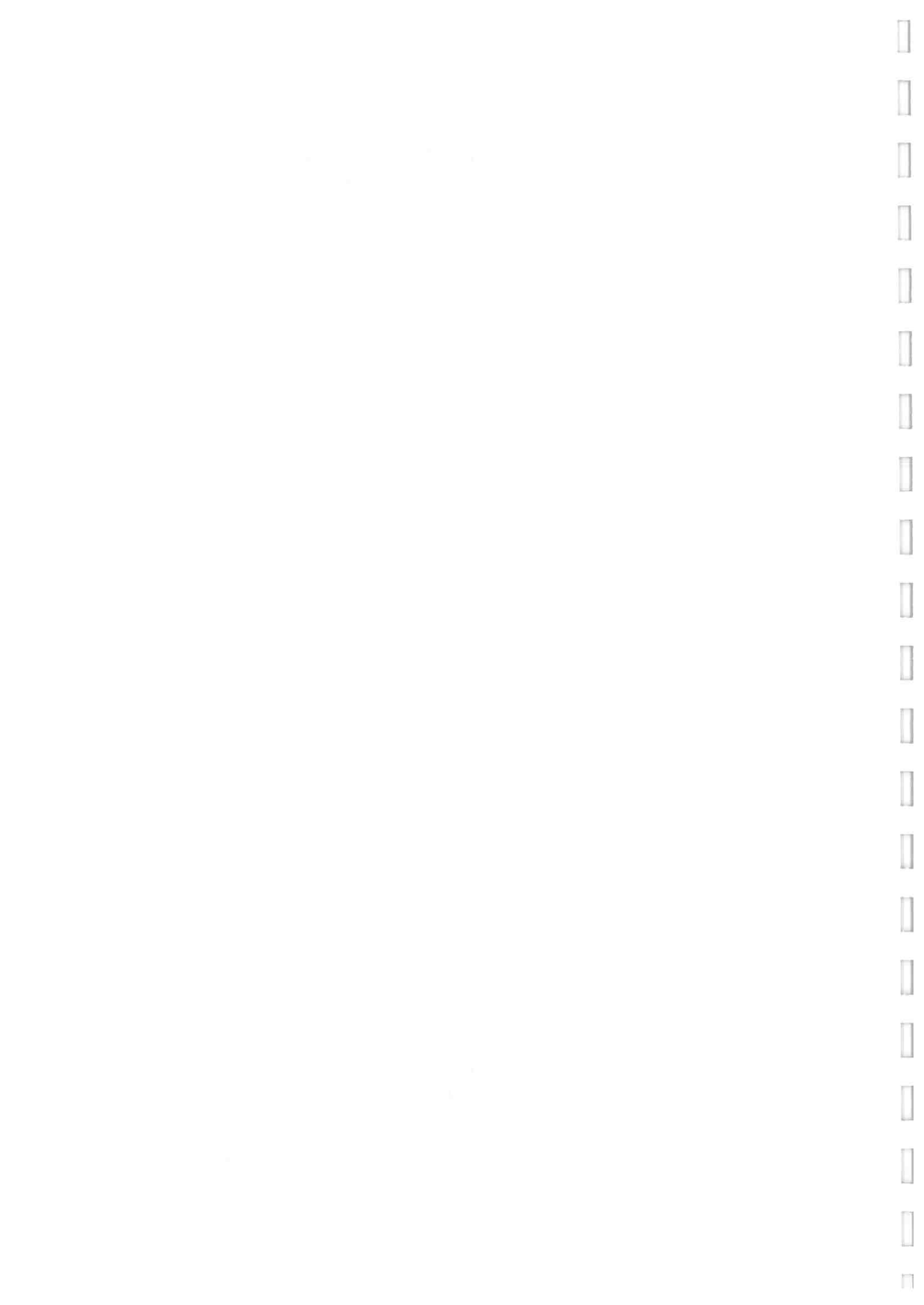
# Commune de Jaunay-Clan périmètres de protection du captage de Parigny

Maître d'ouvrage : MAIRIE de JAUNAY-CLAN

Gestionnaire : SIVEER



Réalisé par le service Santé-Environnement de la DDASS 86 (dec 99)





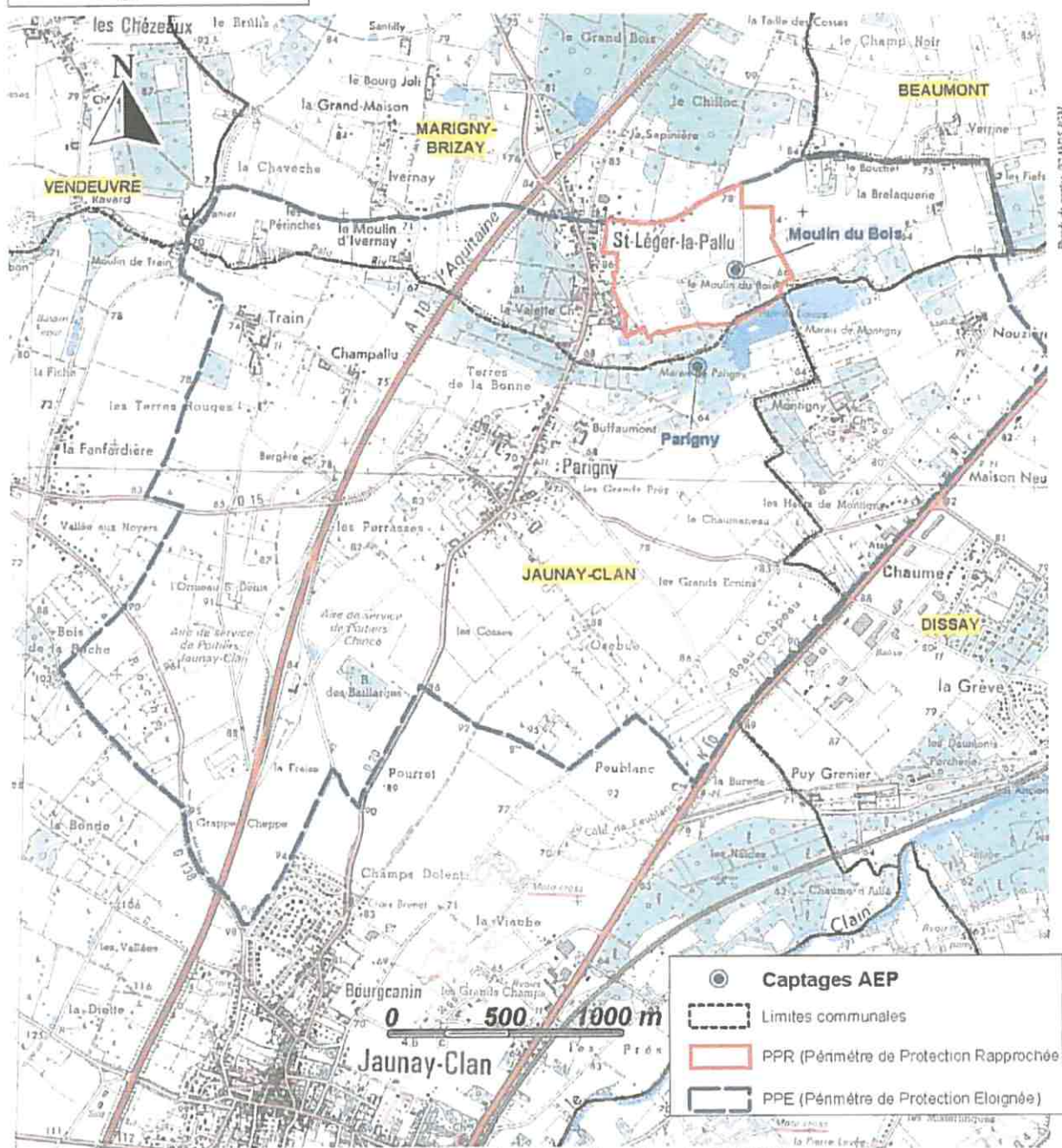
# Commune de Marigny Brizay

## Périmètres de protection

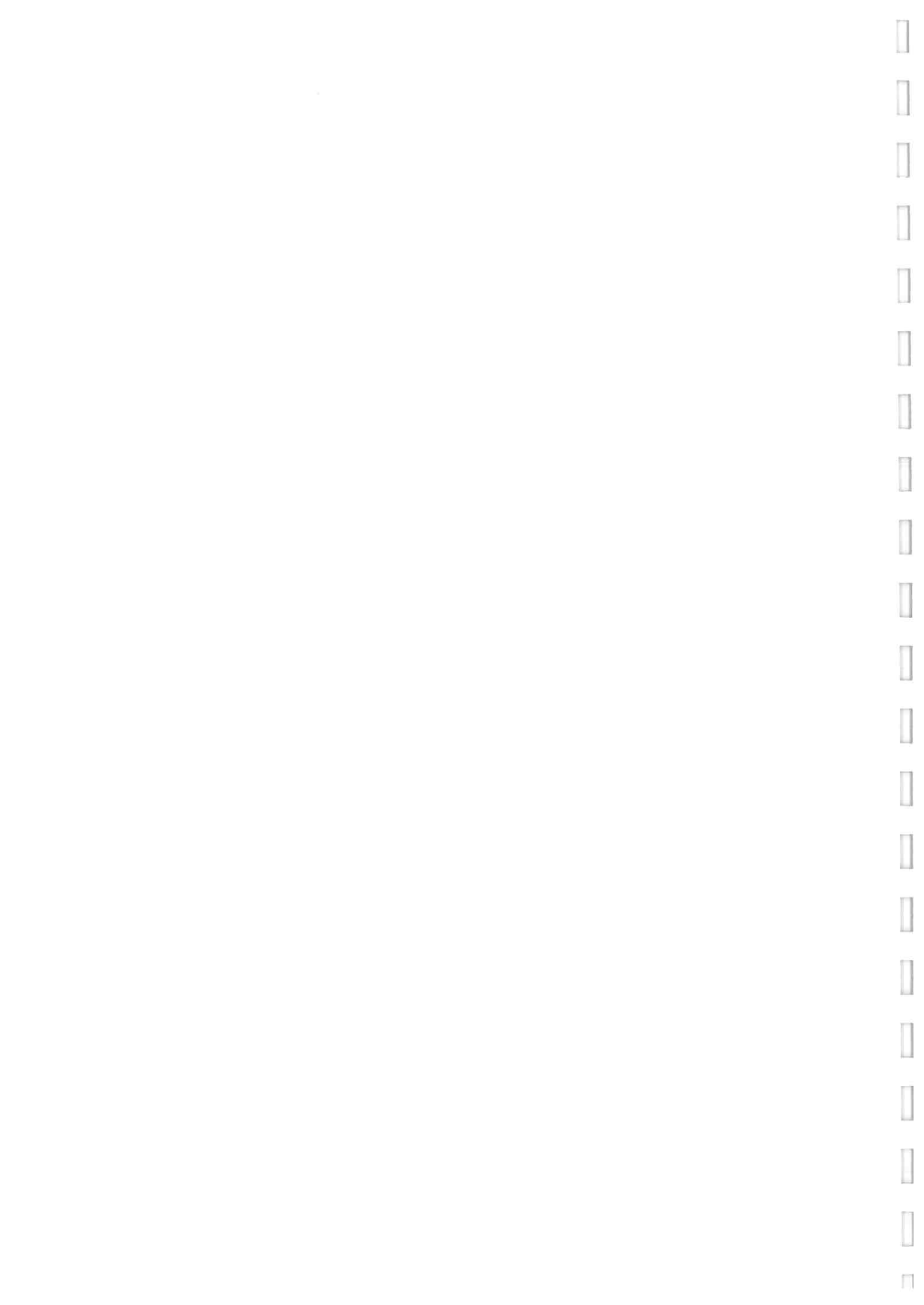
## du captage du Moulin du bois

Maître d'ouvrage : MAIRIE de JAUNAY-CLAN

Gestionnaire : SIVEER

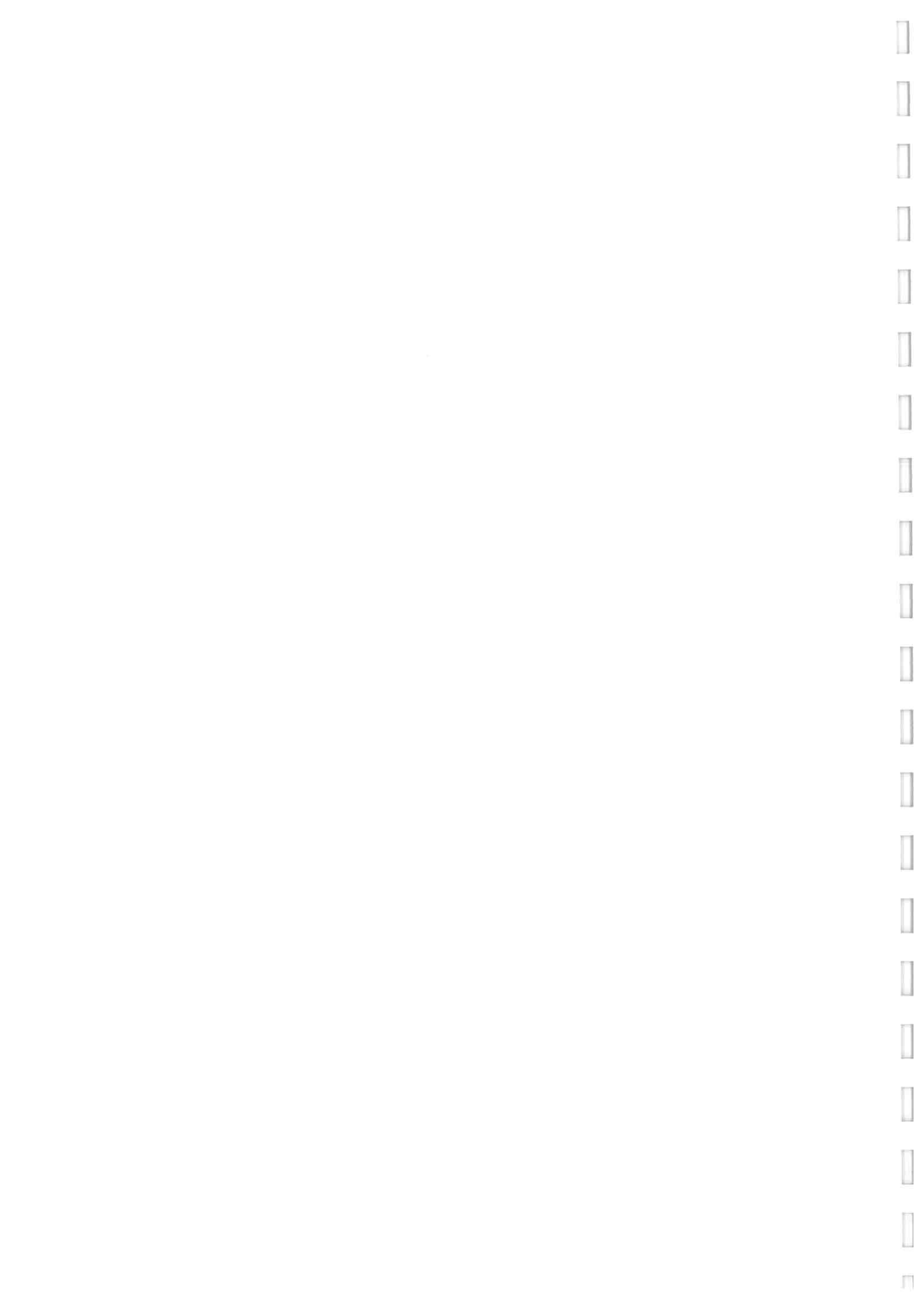


Réalisé par le service VSEM-86 de l'ARS Poitou-Charentes Oct 2010)



## ANNEXE 4

### Liste des emplacements réservés



## COMMUNE DE MARIGNY BRIZAY

## LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Approuvés le 11 juillet 2006

Mis en compatibilité suite à la DUP de la LGV Tours-Angoulême en date du 10 juin 2009

Révision simplifiée n°1 approuvée le 3 mars 2011

Modification n°3, 2013

N°	OBJET DE LA RESERVATION	SURFACE APPROXIMATIVE	BENEFICIAIRE	Observations au 30.09.13	Modifications
22	Rectification de virages CD 20 au lieu-dit « les Communaux »	926 m <sup>2</sup>	Département	RAS	
25	Rectification de virages CD 21 au lieu-dit « les Bornais »	430 m <sup>2</sup>	Département	RAS	
26	Rectification de virages CD 21 au lieu-dit « les Communaux »	1230 m <sup>2</sup>	Département	RAS	
28	Rectification de virages CD 82 au lieu-dit « le Haut de Corchard »	1569 m <sup>2</sup>	Département	RAS	
52	Aménagement d'un rond-point, carrefour route Beaumont/Jaunay Clan	<del>4545 m<sup>2</sup></del> 145 m <sup>2</sup>	Commune	Garder l'espace signalétique	Partie ouest supprimée, partie est réduite
57	Rectification de virages VC n°3 au lieu-dit « la Plaine »	460 m <sup>2</sup>	Commune	Sans utilité à ce jour	Supprimé
58	Rectification de virages VC n°3 au lieu-dit « les Lises »	561 m <sup>2</sup>	Commune	Sans utilité à ce jour	Supprimé
59	Rectification de virages VC n°3 au lieu-dit « le Châtelet »	503 m <sup>2</sup>	Commune	Sans utilité à ce jour	Supprimé
60	Elargissement du chemin rural du Coteau à la Tour de Signy	5 703 m <sup>2</sup>	Commune	Sans utilité à ce jour	Supprimé
62	Aménagement de chemins ruraux desservant Muoc	6 122 m <sup>2</sup>	Commune	Sans utilité à ce jour	Supprimé
63	Elargissement du chemin rural de la mare à l'Abbeïe + place de retournement	<del>3 180 m<sup>2</sup></del> 4 443 m <sup>2</sup>	Commune	Maintenir voire élargir	Modifié : largeur portée à 10 m
66	Elargissement du chemin rural de Blouzard à la Saitre	3 788 m <sup>2</sup>	Commune	Sans utilité à ce jour	Supprimé
67	Aménagement de chemins ruraux desservant « Lavault »	6 131 m <sup>2</sup>	Commune	Sans utilité à ce jour	Supprimé
68	Elargissement du chemin de la Mailleterie	1 860 m <sup>2</sup>	Commune	Sans utilité à ce jour	Supprimé
70	Elargissement du chemin desservant « le Corchard » et « la Puye »	2 529 m <sup>2</sup>	Commune	Sans utilité à ce jour	Supprimé
71	Elargissement du chemin rural de Saint Léger à la Plaine	4 599 m <sup>2</sup>	Commune	Sans utilité à ce jour	Supprimé

72	Elargissement du chemin rural de Bourg Joly à Parigny	2 325 m <sup>2</sup>	Commune	Sans utilité à ce jour	Supprimé
73	Elargissement du chemin rural de Bourg Joly à Marigny Brizay	2 067 m <sup>2</sup>	Commune	Sans utilité à ce jour	Supprimé
74	Elargissement du chemin rural de la Grande maison à Bourg Joly	3 672 m <sup>2</sup>	Commune	Sans utilité à ce jour	Supprimé
75	Elargissement VO n°1 à Yvernay	404 m <sup>2</sup>	Commune	RAS	
76	Elargissement du chemin rural d'Yvernay	3 146 m <sup>2</sup>	Commune	RAS	
76	Elargissement du chemin rural d'Yvernay	3 146 m <sup>2</sup>	Commune	RAS	
78	Elargissement de la VO n°1 au lieu-dit « le Bouchet »	4 383 m <sup>2</sup>	Commune	Améliorer dans le virage	Modifié : déplacé côté nord de la route sur parcelle non bâtie
		2 157 m <sup>2</sup>			

79	Rectification de virages sur le chemin rural de Saint Léger à la Brelacquerie	2 104 m <sup>2</sup>	Commune	A modifier : déplacer pour meilleure visibilité	Modifié : déplacé sur le côté opposé
		2 302 m <sup>2</sup>			
80	Rectification de virages sur le chemin rural de Chenagon à Bretigny	2 307 m <sup>2</sup>	Commune	RAS	

## Aménagements de carrefours

82	CD 21 – Chemin rural des Chézeaux à la Baron	466 m <sup>2</sup>	Département	RAS	
85	DC 20 – VC n°4 (carrefour)	730 m <sup>2</sup>	Commune	Sans utilité à ce jour	Supprimé
86	CD 20 – Chemin rural de la Mare aux Roches	521 m <sup>2</sup>	Commune	Sans utilité à ce jour	Supprimé
93	VC n°1 – Chemin rural d'Yvernay	406 m <sup>2</sup>	Commune	RAS	
94	VC n°1 – Chemin d'exploitation n°3	331 m <sup>2</sup>	Commune	RAS	
95	VC n°1 – Chemin rural des Fiefs	304 m <sup>2</sup>	Commune	Sans utilité à ce jour	Supprimé
Autres équipements					
97	Tour Signy	1 339 m <sup>2</sup>	Commune	RAS	
98	Espace public autour de l'église de Saint Léger	7 5 m <sup>2</sup>	Commune	RAS	
101	Aménagement de carrefour du CR de Saint Léger au Bouchet avec la VC n°1	53 m <sup>2</sup>	Commune	RAS	
104	Création d'un accès à la zone du Champ des Vignes	734 m <sup>2</sup>	Commune	RAS	
108	Acquisition des abords du calvaire	54 m <sup>2</sup>	Commune	RAS	
109	Acquisition des abords du calvaire	82 m <sup>2</sup>	Commune	RAS	
110	Création d'un espace de stationnement	856 m <sup>2</sup>	Commune	Sans utilité à ce jour	Supprimé
111	Acquisition des abords du calvaire	93 m <sup>2</sup>	Commune	RAS	
112	Création d'un espace de loisirs	41 225 m <sup>2</sup>	Commune	RAS	
113	Acquisition des abords du puits	56 m <sup>2</sup>	Commune	RAS	
118	Pompe de relevage au Champ des Vignes	60 m <sup>2</sup>	Commune	Réalisé	Supprimé
119	Pompe de relevage près de la Pallu	70 m <sup>2</sup>	Commune	Réalisé	Supprimé
120	Aménagement de l'intersection des RD 20 et 21 à Marigny	230 m <sup>2</sup>	Département	RAS	
121	Emprises de la ligne à grande vitesse Sud Europe Atlantique et de ses aménagements connexes	842 144 m <sup>2</sup>	RFF		

Emplacements réservés 2011					
<b>A</b>	Bassin de rétention des eaux pluviales	2 706 m <sup>2</sup>	Commune	Sans utilité à ce jour au vu de l'évolution du projet des Fonds Gautiers et du traitement des eaux pluviales.	<b>Supprimé</b>
<b>B</b>	Aménagement d'un accès à la zone de loisirs et au lagunage	4 302 m <sup>2</sup>	Commune		<b>Supprimé</b>

Nouveaux emplacements réservés 2013			
°	OBJET DE LA RESERVATION	SURFACE APPROXIMATIVE	BENEFICIAIRE
<b>3-1</b>	Jonction Fonds Gautiers / rue Jean Arnault	443 m <sup>2</sup>	Commune
<b>3-2</b>	Poste de relèvement des eaux usées	25 m <sup>2</sup>	Commune
<b>3-3</b>	Jonction Champ des Vignes / rue de Longève	1 100 m <sup>2</sup>	Commune
<b>3-4</b>	Jonction Petite Sapinière / rue de Longève	1 629 m <sup>2</sup>	Commune
<b>3-5</b>	Bassin de rétention des eaux pluviales n°1 route des Vignes et fossé de collecte	7 222 m <sup>2</sup>	Commune
<b>3-6</b>	Bassin de rétention des eaux pluviales n°2 rue Auguste Poulin	6 783 m <sup>2</sup>	Commune