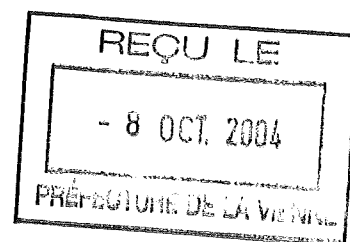


MARIGNY-BRIZAY

REVISION N°3

RAPPORT DE PRESENTATION



Document mis à jour le : 20.09.2004

Approbation : 30 SEP. 2004



A handwritten signature in black ink, appearing to be "Catherine Trebaol".

2

Catherine TREBAOL
8, quai Napoléon 1er
86100 CHATELLERAULT

Sommaire

I. Etat initial de l'environnement : Le milieu physique	4
I. Contexte géographique	5
II. La topographie	5
III. La géologie.....	6
IV. La pédologie	9
V. La climatologie.....	14
VI. L'hydrogéologie.....	14
VII. L'hydrologie	15
Le milieu naturel.....	17
I. Les entités paysagères:	19
II. Les zones naturelles	21
III. Enjeux paysagers et environnementaux à l'échelle intercommunal	23
Environnement et activités humaines.....	24
I. Les périmètres de protections des captages d'alimentation en eau potable	25
II. Les risques liés au milieu naturel	25
III. Mutations de l'environnement et nuisances	26
IV. Synthèse des contraintes.....	26
V. Le bâti et l'urbanisation	30
A. Les origines de l'urbanisation.....	30
B. Les typologies du bâti et une certaine logique d'implantation.....	30
C. L'urbanisation face à des contraintes	35
II. Diagnostic socio économique	41
I. La population.....	42
A. Une démographique dépendante d'un solde migratoire en régression	42
B. Une poursuite du développement bi-pôle	43
C. Un vieillissement difficile à enrayer	44
D. Une taille de ménage en réduction.....	45
II. L'emploi et la population active	47
A. Une activité moyenne et stable	47
B. Un lien économique fort avec le Sud	48
C. Des emplois modestes dans l'industrie et les services.....	49
D. une agriculture qui se défend.....	50
E. Un tissu local de petites entreprises,	51
III. Le logement	52
A. Uniformité du parc.....	52
B. ... mais diversification du statut d'occupation	53
C. Un parc à améliorer	54
D. Les besoins en logements	55
III. Explications des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable	57
1. La notion de développement durable	58
1. Un développement diversifié	58
2. Un développement pérenne	58

1.2 Les besoins	59
A. Les Besoins en logements	59
B. Les besoins en matière d'équipements	61
C. Les Besoins pour l'activité économique	61
IV. Justifications et mise en oeuvre des dispositions du P.L.U.	64
I. Prise en compte des documents planificateurs supra-communaux	65
II. Découpage du territoire en zones	65
A. Préservation et valorisation du patrimoine architectural et paysager	66
B. Un développement mesuré, orienté sur l'habitat	67
C. Une organisation du territoire centrée sur Marigny	67
III. Emplacements réservés	68
IV. Prise en compte des contraintes physiques	69
V. Incidences des orientations du PLU sur l'environnement	70
I. Les incidences sur le milieu naturel	71
A. Le paysage	71
B. La Faune et la Flore	71
C. Les ressources en eau	72
II. Les incidences sur le milieu humain	72
Nuisances sonores et qualité de l'air	72
III. Les incidences sur l'activité agricole	72
Tableau de surface des zones	73
Table des illustrations	75

I. Etat initial de l'environnement : Le milieu physique

I. Contexte géographique

Au nord-Ouest de Poitiers et à égale distance entre Poitiers et Châtellerauld, la commune est située entre les vallées de La Pallu et de l'Envigne.

Du Nord au Sud, elle est traversée par la route départementale n°20 qui relie JAUNAY-CLAN, St Léger La Pallu, le bourg de Marigny puis Lencloître.

II. La topographie

La superficie de la commune est de 2081 hectares. Marigny-Brizay présente un relief plutôt varié où alternent les coteaux et vallons. Du Nord au Sud son altitude varie entre 63 m au niveau de la vallée de l'Envigne et 133 m dans le secteur de la Saître, avant de retomber à 68 m au niveau de la Pallu.

La commune de Marigny-Brizay est composée de 3 zones représentant des reliefs différents :

- un plateau,
- des cuestas en bordure du plateau,
- la plaine.

Le plateau :

Il s'étend du « coteau » à l'ouest , à la « Vauguyot » à l'est. Il forme une bande reliant ces extrémités et englobant les lieux dits suivants :

- l'Habit d'Or,
- la Saître,
- la Croix l'Abbé,
- la Tourette.

Il recouvre donc une partie du bourg de Marigny-Brizay.

La végétation est composée essentiellement de bois et de vignes avec quelques parcelles de cultures céréalières.

Les cuestas :

Les cuestas sont situées en bordure du plateau. Elles constituent la liaison entre celui-ci et la plaine. Elles forment une bande ceinturant le plateau.

Le bourg de Marigny-Brizay est en partie sur cette zone, si bien qu'il est très en pente.

La plaine :

Elle recouvre la plus grande partie de la commune. Elle est caractérisée par un couvert végétal composé de terres à usage agricole et de zones boisées.



Les points les plus hauts de la commune sont localisés aux lieux dits, la « Mare-Méoc » avec 150 m NGF, et « la Vauguyot » avec une altitude de 153 m NGF.

Les points les plus bas de la commune sont localisés aux lieux-dits, la Pallu , et l'Envigne avec une altitude de 61 m NGF.

Contraintes :

Le relief très marqué sur la commune impose une réflexion préalable quant à l'installation et à l'intégration de nouvelles installations.

III. La géologie

Les caractéristiques géographiques de Marigny-Brizay sont liées aux caractéristiques topographiques. Cette commune appartient à l'espace charnière entre le seuil du Poitou au sud et le bassin Parisien au nord-est.

Il y a deux natures principales de terrains :

- le Turonien,
- le Cénomanién.

Le Turonien :

Le Turonien forme le relief des plateaux et des cuestas. Il est constitué d'une couche de calcaire pouvant atteindre 80 m d'épaisseur.

Figure 1: Carte géologique

Carte géologique au 1/35000



QUATERNAIRE

- Alluvions actuelles: limons et argiles.
- Sables soufflés.
- Collections alimentées par les formations du Turonien sur substrat déformé.

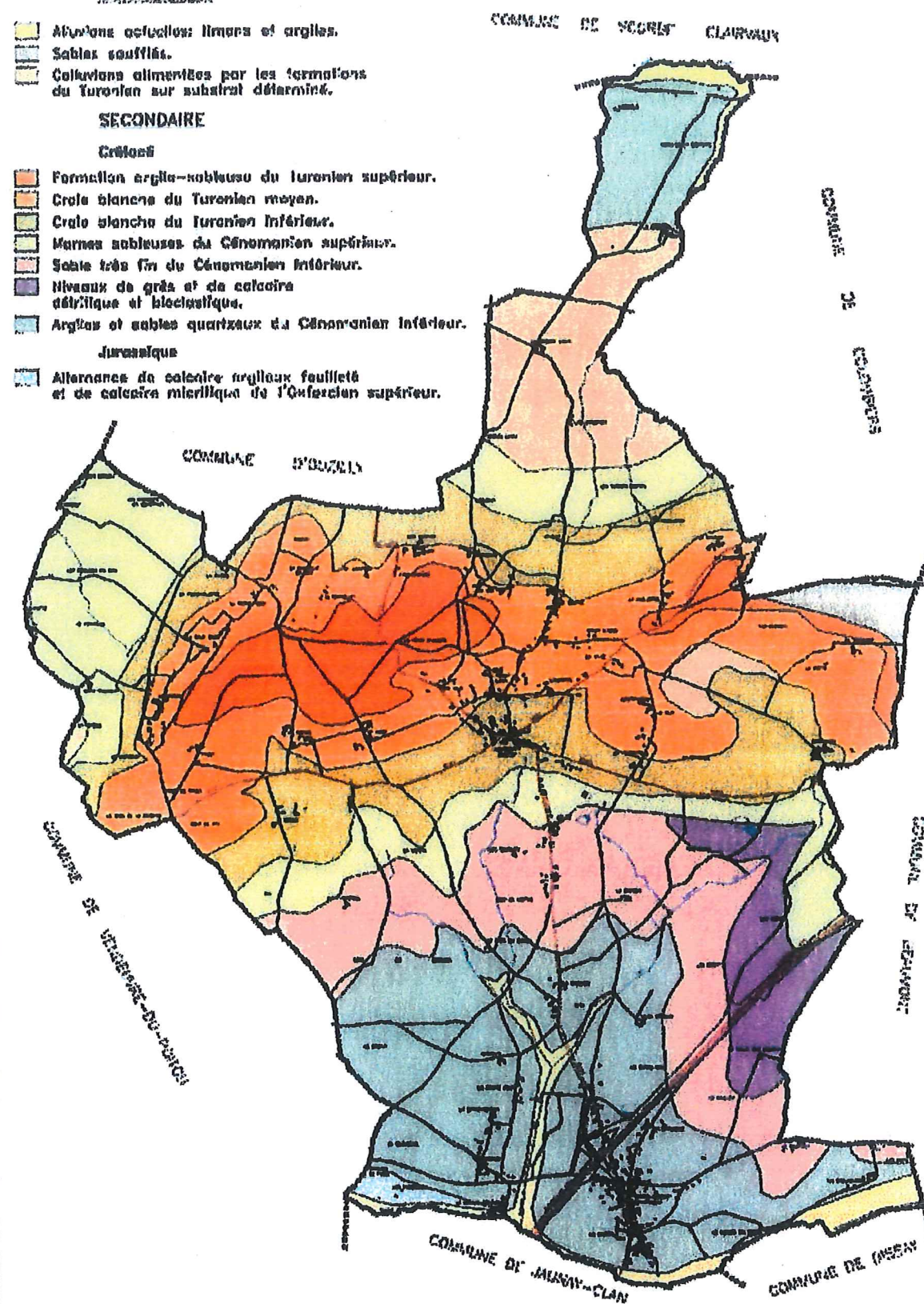
SECONDAIRE

Crétacé

- Formation argile-sableuse du Turonien supérieur.
- Craie blanche du Turonien moyen.
- Craie blanche du Turonien inférieur.
- Marnes sableuses du Cénomanien supérieur.
- Sable très fin du Cénomanien inférieur.
- Niveaux de grès et de calcaire détritiques et bioclastiques.
- Argiles et sables quartziteux du Cénomanien inférieur.

Jurassique

- Alternance de calcaire argileux feuilleté et de calcaire micritique de l'Oxfordien supérieur.



A l'altitude la plus basse, le Turonien inférieur est caractérisé par des couches bien stratifiées, un calcaire légèrement argileux et très friable. Ceci se traduit par un horizon le plus souvent légèrement perméable.

Le Turonien supérieur recouvre une partie importante des zones habitées (bourg de Marigny-Brizay, la Saître, Méoc, Truet, le Coteau, la Tour Signy). Il se présente sous la forme d'un calcaire tendre et grenu, disposé en gros bancs, sans stratification. Cette qualité l'a fait rechercher comme matériau de construction, ce qui explique la densité des caves sur la commune de Marigny-Brizay. Ce rocher a un fort pouvoir de dispersion des eaux en raison de la présence de nombreuses failles et zones altérées familièrement appelées « délits ».

Les altérations du Turonien supérieur sont présentes sur la partie haute du plateau. Elles sont composées d'argiles sableuses fortement imperméables.

Le Cénomanién :

Il occupe le territoire de plaine de la commune allant des cuestas aux deux cours d'eau.

Sur l'ensemble du territoire, il est constitué d'une assise argileuse très imperméable. Puis, dans certaines zones, les argiles sont recouvertes d'une couche de sable parfois argileuse.

La couleur verte souvent identifiée dans les argiles et les sables est due à la présence de glauconie, minéral vert formé d'un silicate de fer, d'aluminium et de potassium.

Globalement, le Cénomanién forme un sol très imperméable. Seuls des écoulements horizontaux peuvent se produire dans l'horizon sableux.

Entre ces deux séries géologiques parallèles qui se rapprochent en direction de Vendevre-du-Poitou, on trouve, au nord-ouest du bourg une enclave de formation argilo-sableuse à silex bruns tabulaires constituant en fait une altération du Turonien supérieur.

Ainsi s'explique la particularité de Marigny-Brizay dont les coteaux crayeux ont permis l'exploitation en surface d'un vignoble donnant des vins de qualité, et dans le sous-sol la présence de caves provenant de l'exploitation du tuffeau et finalement tout à fait complémentaires de l'exploitation viticole du sol.

Les cours d'eau :

Les alluvions présentes au bord de chacun des deux cours d'eau sont composées d'argiles et de limons de débordement déposés par la rivière au moment des crues. Ils correspondent au lit majeur des cours d'eau. Ce type de sol se retrouve au sud de la commune, dans la Vallée de La Pallu et à proximité du petit ruisseau venant d'Yversay.

Contraintes :

De par sa constitution, la formation géologique turonienne est une contrainte vis-à-vis de l'implantation de nouvelles installations puisque cet horizon est très instable, altérable et perméable.

IV. La pédologie

ETUDE REALISEE PAR LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DE LA VIENNE :

La superficie de la commune est de 2081 hectares dont 16 ha en zones remaniées par l'homme (villages) et 2 ha en rivière et étang. 1381 ha sont actuellement utilisés à vocation agricole soit 66% de la commune.

La commune de Marigny-Brizay appartient à la même unité géomorphologique que celle de Beaumont : le Bassin Parisien. Elle correspond à la limite sud de ce bassin.

Cette commune est bordée au sud par la rivière la Pallu et au nord par l'Envigne. La surface agricole est partagée entre les cultures céréalières, les cultures maraîchères et les bois. Les coteaux crayeux portent quelques hectares de vignes.

5 types de sols ont été rencontrés, ils sont définis dans le tableau suivant :

	Texture de surface	Substrat	Localisation
N°1	Sables et limons argileux	Craie ou grès calcaire vers 60 – 80 cm	Sols localisés à l'Est de la commune au niveau de « Chenagon » et également sur la partie Ouest et Nord-Est des cuestas aux lieux-dits « le Coteau », « la Tour Signy », « la Vau » et « la Saitre ».
N°2	Sables et limons argileux	Craie ou grès calcaire vers 20 – 40 cm ou présence de caves	Ses sols sont situés au niveau des caves creusées dans le calcaire. La plupart de ses sols sont de faible épaisseur.
N°3	Argiles	Craie ou grès calcaire vers 1 m	Sols localisés aux lieux-dits Brizay, la Mare, l'Abbaye et Méoc.
N°4	Sables, limons	Argiles sableuses, argiles lourdes	Sols localisés aux lieux-dits « Ivernay », « l'Ecu », « les Rapines », « la Croix l'abbé », « la Rôtisserie » et également une partie des sols localisés au Sud de l'A10 à proximité de « Saint Léger-la-Pallu ».
N°5	Argiles	Argiles sableuses, argiles lourdes	Sols constituant la majeure partie des sols du territoire communal.

Les caractéristiques des sols rencontrés sur la commune sont les suivants :

➤ **Les alluvions de l'Envigne et de la Pallu (vert clair et bleu)**

Ce sont les sols des vallées bordant ces rivières. Ils sont hydromorphes, engorgés par les remontées des nappes, parfois tourbeux. Les sols sont limono-argileux ou sableux. Leur réserve utile est forte (supérieure à 200 mm) réalimentée par les remontées capillaires de la nappe de la rivière. Leur potentiel agronomique est moyen, le choix des cultures est limité par le risque d'inondabilité de la zone.

Ils représentent 35 ha (2 %) des sols de la commune.

Atouts : sols épais. Réserve en eau bonne (supérieure 200 mm), réalimentée par les remontées capillaires de la nappe,

Contraintes : sols hydromorphes, inondables

Aptitude agronomique : Classes 2d à 3a

Les potentialités agronomiques du sol sont essentiellement limitées par l'excès d'eau et le risque d'inondabilité.

➤ **Les colluvions de vallons et de bas de pente (vert et bleu clair)**

Ils sont issus de l'érosion des buttes crayeuses ainsi que des plateaux limoneux et sableux. Ce sont des sols peu évolués d'un point de vue pédologique, car ils sont régulièrement rajeunis par des apports de limons et de sables.

Situés en bas de pente ou dans les vallons secs, ils souffrent d'excès d'eau en période humide et hivernale. Leur réserve utile en eau est généralement bonne (150 à 175 mm). Ce sont des sols sensibles à l'infiltration.

Ils représentent 542 ha (25 %) des sols de la commune.

Atouts : sols assez épais, bonne fertilité chimique, réserve en eau moyenne à bonne (150 à 175 mm) selon l'épaisseur des colluvions et la charge en cailloux,

Contraintes : sols généralement hydromorphes, fortement sensible à l'infiltration, charge en graviers et cailloux siliceux importante.

Aptitude agronomique : Classes 1b à 2d selon la présence ou non de calcaire dans le sol et selon l'intensité de l'excès d'eau.

➤ **Sols peu épais sur substrat calcaire (jaune clair et jaune)**

Ces sols sont appelés localement « Aubues » et se développent sur les craies et les marnes du turonien (crétacé). Ce sont des sols sains à bonne réserve en eau (100 à 175 mm), car les craies stockent l'eau en hiver. Ce sont des sols fortement sensibles à l'infiltration.

Ils représentent 448 ha (21 %) des sols de la commune.

Atouts : bonne fertilité chimique, sols sains, bonne réserve en eau,

Contraintes : sols clairs donc « froids », excès de calcaire actif qui provoque des chloroses.

Aptitude agronomique : Classes 1a, 1b, 2a, 2b et 2b,

Ces sols ont un bon potentiel agronomique. Les contraintes sont plutôt liées aux variations de la nature du labour (du limon à l'argile dans la même parcelle) dans les parcelles recoupant la pente. Ceci complique les choix culturels.

➤ **Sols bruns calciques sur calcaire (orange)**

Ces sols bruns calciques sont développés sur des substrats géologiques variés :

- soit des substrats calcaires : grès et marnes du cénomanien, craies décarbonatées
- soit des substrats recarbonatés naturellement par les circulations d'eau calcaire : éboulis de pentes, argiles.

Ces sols sont argilo-sableux sur les grès et marnes, argileux ou limoneux sur les craies altérées et limono-argilo-sableux sur les argiles remaniées.

La réserve en eau est bonne (125 à 150 mm). Leur potentiel agronomique est bon, malgré une forte variabilité des « veines de terre » dans une même parcelle. Ce sont des sols assez sensibles à l'infiltration. Ils forment des replats dans le paysage.

Ils représentent 350 ha (16 %) des sols de la commune.

Atouts : bonne fertilité chimique, réserve en eau bonne (100 à 175 mm), sol assez épais,

Contraintes : charge en cailloux variable, ressuyage parfois lent, parcelles hétérogènes.

Aptitude agronomique : Classes 1b, 2a, 2b et 2c,

Ces sols ont un bon potentiel agronomique. La contrainte la plus forte est un ressuyage parfois lent et l'hétérogénéité des parcelles.

➤ **Sols bruns (marron)**

Sols sableux développés sur des hautes terrasses et des formations à silex. Ils sont peu ou pas carbonatés. Ils souffrent d'excès d'eau temporaire. Leur réserve utile en eau est variable, de 75 à 150 mm.

Ils représentent 105 ha (5 %) des sols de la commune.

Atouts : fertilité chimique moyenne, sols assez épais,

Contraintes : Sols à hydromorphie temporaire, sols fragiles, réserve en eau variable.

Aptitude agronomique : Classes 2b et 3a .

Les aptitudes agronomiques de ces sols sont moyennes, sans contrainte majeure.

➤ **Sols bruns lessivé et lessivés (marron)**

Sols développés sur des argiles sableuses de la plaine de Saint Léger de la Pallu et sur le centre de la butte de Marigny. Ils souffrent d'excès d'eau prolongé. Leur réserve utile en eau est moyenne à faible (75 à 125 mm). Leur potentiel agronomique est limité.

Ils représentent 407 ha (19 %) des sols de la commune.

Atouts : sols faciles à travailler (sablo-limoneux), sols assez épais,

Contraintes : sols fragiles et battants, sols très hydromorphes, réserve en eau moyenne à faible, fertilité chimique moyenne à faible (déficit en calcium).

Aptitude agronomique : Classe 3a et 3b

Potentialités limitées essentiellement par l'excès d'eau et le caractère sableux des horizons superficiel.

➤ **Sols planosoliques (gris bleu)**

Sols développés sur des argiles à silex. Ils souffrent d'excès d'eau prolongés. De plus, ces sols présentent un comportement hydraulique particulier : lessivage latéral au-dessus d'un niveau imperméable. Cette eau ressort à la surface du sol, sur les pentes. Ce comportement hydraulique est très défavorable pour la fertilité chimique du sol, car il y a une perte complète de certains éléments. De plus, la colonisation des végétaux est souvent limitée au-dessus du niveau imperméable. Leur réserve utile en eau est moyenne à faible (75 à 125 mm). Leur potentiel agronomique est faible.

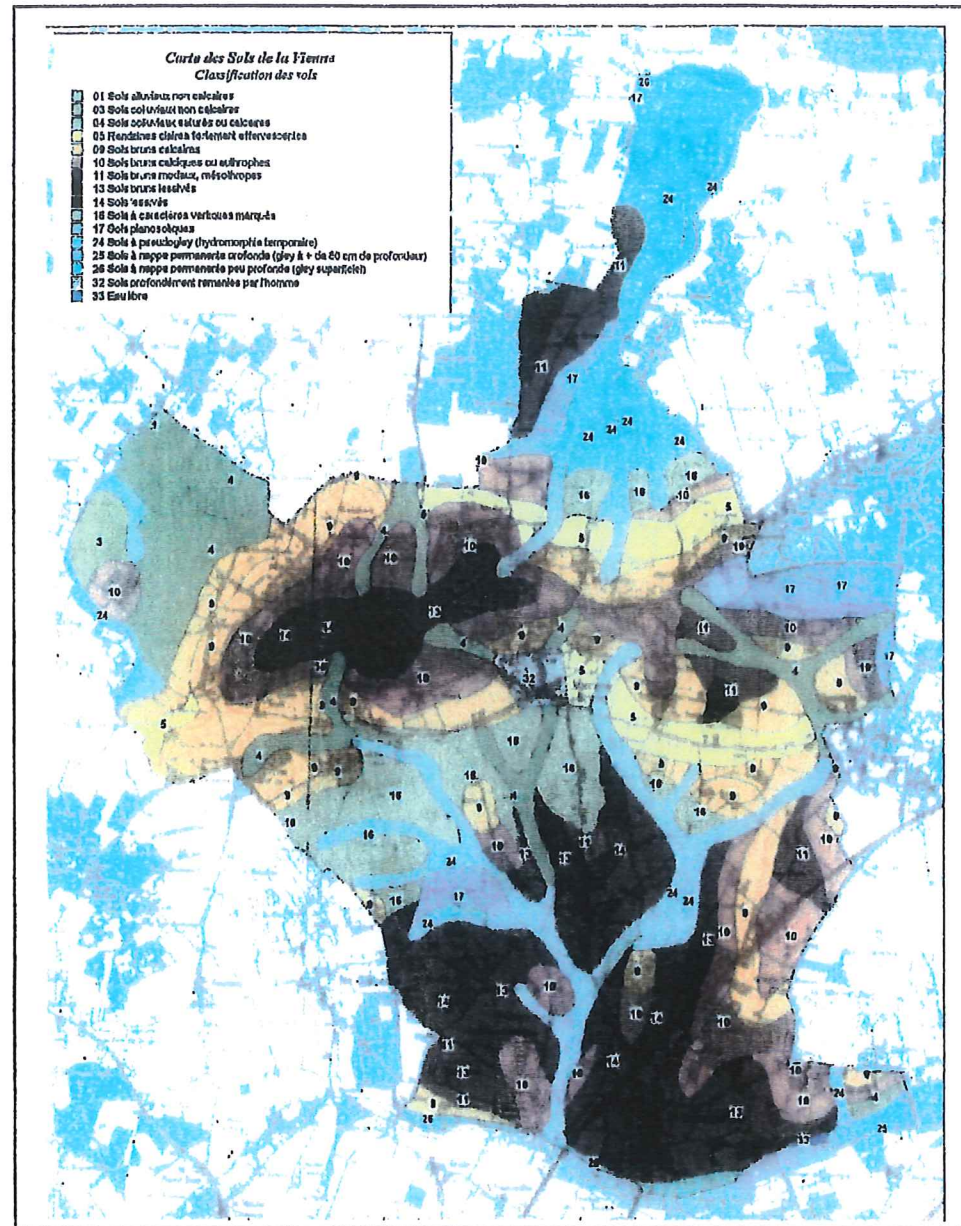
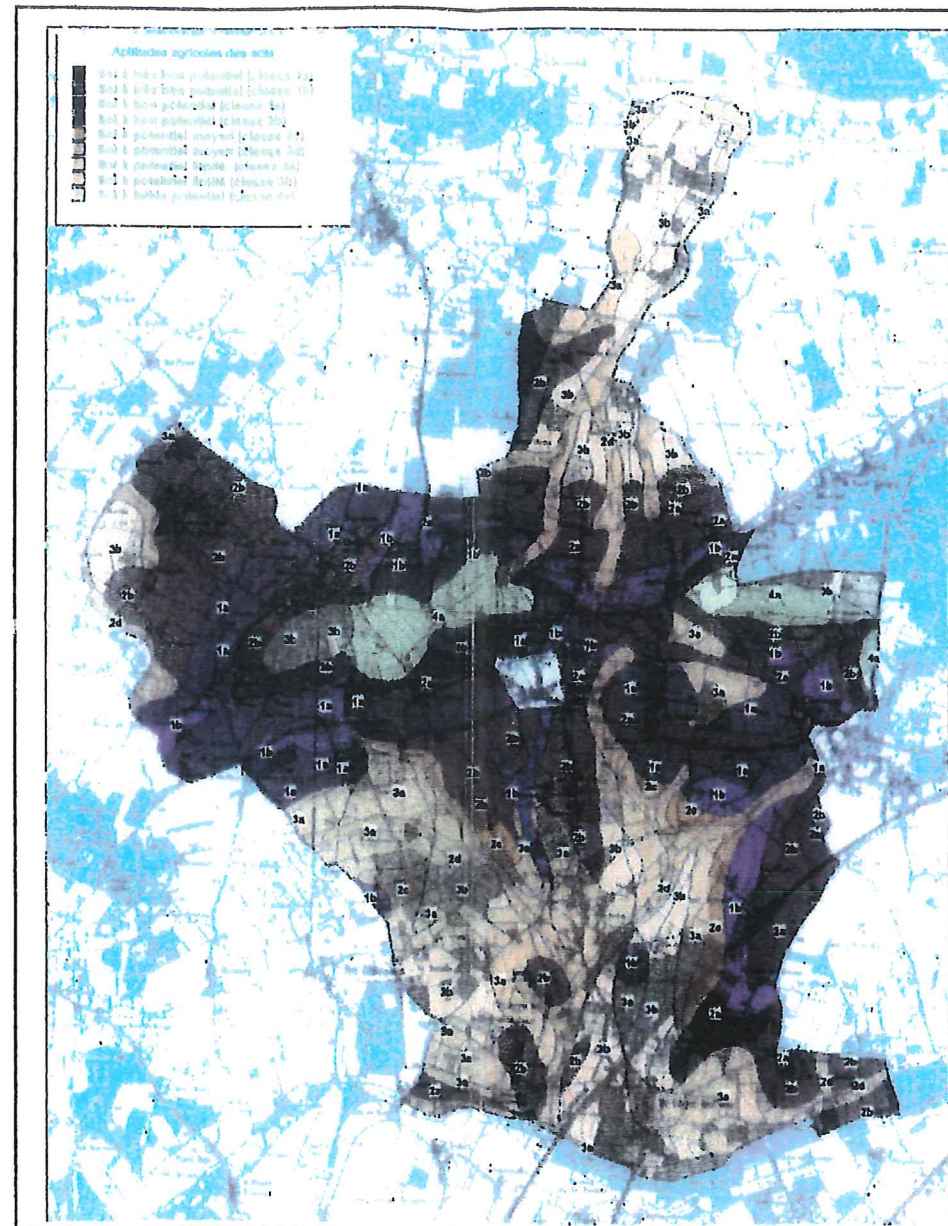
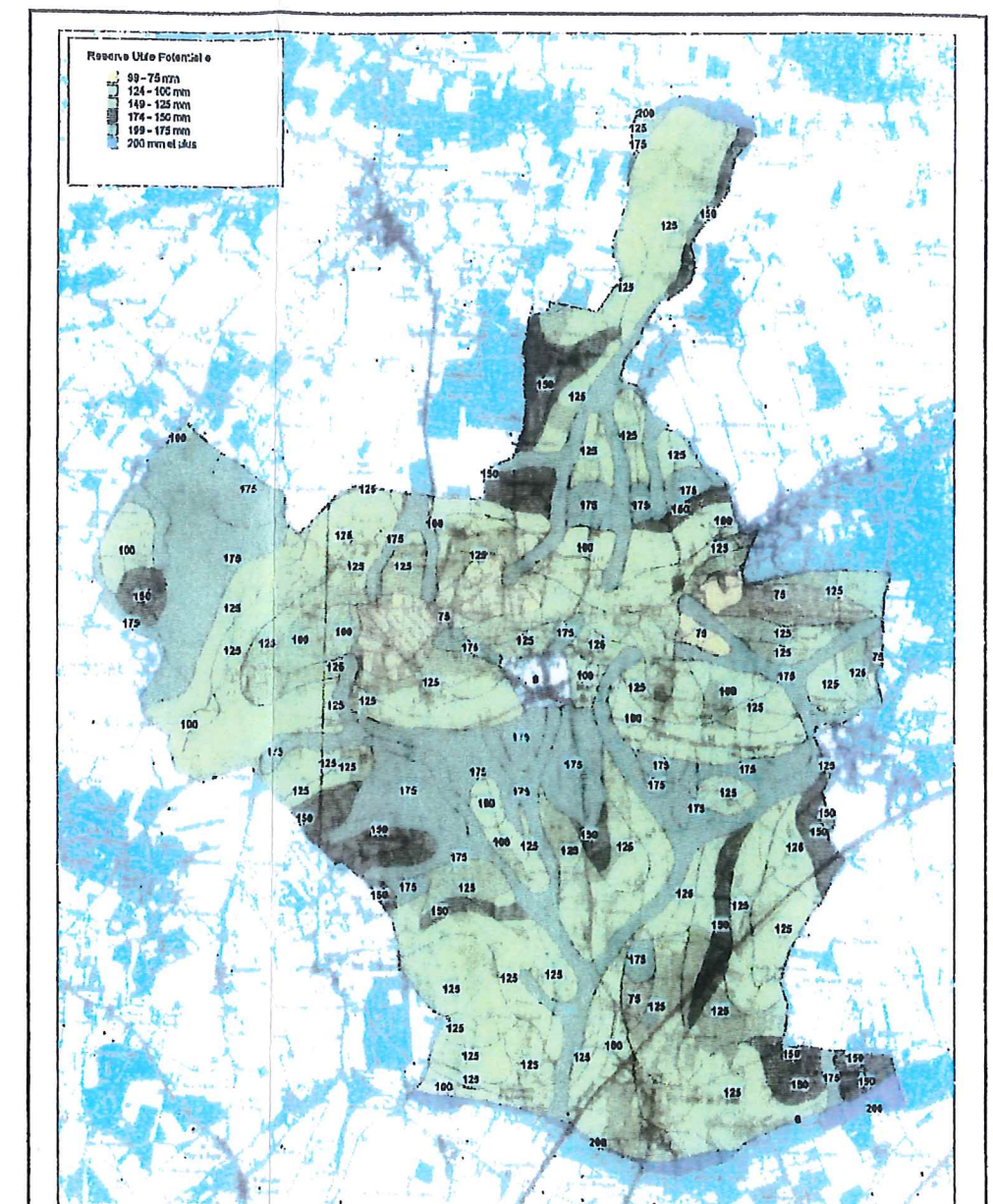
Dans la commune, ces sols sont surtout occupés par des bois et des jachères.

Ils représentent 82 ha (4 %) des sols de la commune.

Atouts : sols faciles à travailler (sablo-limoneux), sols peu caillouteux,

Contraintes : sols fragiles et battants, sols très hydromorphes, réserve en eau moyenne à faible, fertilité chimique faible (déficit en calcium).

CARTES PEDOLOGIQUES DE LA COMMUNE DE MARIGNY-BRIZAY



▪ **Aptitude agronomique** : Classe 3b et 4a
Potentialités limitées par l'excès d'eau et la fertilité chimique faible et le comportement hydraulique défavorable.

➤ **Sols argileux sur marne- notés 16 - (vert kaki clair)**

Ces sols sont développés sur des marnes vertes cénomaniennes. Ils sont argileux dès la surface et calciques. Ils souffrent d'excès d'eau prolongé lié à la très faible perméabilité des argiles. Leur potentiel agronomique est bon.

Ils représentent 159 ha (7.5 %) des sols de la commune.

Atouts : bonne fertilité chimique
 structure stable,
 réserve en eau bonne (150 à 175 mm),
Contraintes : sols difficiles à travailler (argileux),
 sols hydromorphes (imperméabilité des argiles).

▪ **Aptitude agronomique** : Classes 2b, 2c et 3a
Potentialités limitées essentiellement par l'excès d'eau et la difficulté des travaux culturaux.

➤ **Résumé pour la commune de Marigny-Brizay**

Les sols :

- les sols bruns calcaires (« aubues ») ont un bon potentiel agricole limité par les variations dans les parcelles de la réserve en eau (21 % de la zone),
- les sols bruns calciques (argilo-calcaires sablonneux) ont un bon potentiel agricole limité par l'hétérogénéité dans les parcelles et la fragilité des labours (21,64 % de la zone),
- les sols bruns ont un potentiel agricole moyen (5 % de la zone),
- les sols bruns lessivés et lessivés ont un potentiel agricole limité par l'excès d'eau, la fragilité des labours et la fertilité chimique faible (19 % de la zone),
- les sols planosoliques ont un potentiel faible, limité par l'excès d'eau et la faible fertilité chimique (4 % de la zone)
- les sols argileux ont un potentiel agricole limité par l'excès d'eau (7.5 % de la zone),
- les colluvions calcaires de bas de perte ont un bon potentiel limité par l'excès d'eau temporaire (25 % de la zone),
- les sols des vallées présentent des contraintes majeures liées à l'hydromorphie induite par la nappe et les eaux de ruissellement (2 % de la zone).

L'aptitude agricole des sols :

Classe d'aptitudes agricoles	Symbole	Superficie ha	% communal
Sols à très bon potentiel	1a-1b	433	20
Sols à bon potentiel	2a-2b	670	31
Sols à potentiel moyen	2c-2d	242	11.5
Sols à potentiel limité	3a-3b	687	32
Sols à faible potentiel	4a-4b	92	4

Contraintes :

De façon générale, l'aptitude des sols de la commune est relativement bonne au niveau agricole permettant une utilisation rationnelle de l'espace avec une localisation majeure située autour de la crête de coteau de Marigny-Brizay. L'urbanisation doit permettre de trouver le compromis entre des sols à bonne potentialité et une urbanisation à implanter (cas des terres en bas de crêtes de coteau : terres très riches et peu urbanisables).

Egalement, la nature des sols les plus représentés sur le territoire communal est caractéristique d'une faible capacité d'épuration des eaux. De nombreux secteurs présentent des signes d'engorgement du sol à faible profondeur. Des filières d'assainissement adaptées de type drainées doivent donc être préconisées. Dans le cas d'une incapacité de raccordement au réseau d'assainissement collectif, une étude de sol sera réalisée par les services compétents.

V. La climatologie

La région est régie par un climat océanique de type tempéré, avec une influence continentale non négligeable. Les relevés météorologiques du secteur de Poitiers ont été établis par METEOFRANCE à partir de 10 ans d'observations.

⇒ Températures

La température mensuelle est de 11,4 °C, variant entre 4 et 19,4 °C dans l'année. Le mois d'août est le plus chaud, avec une température maximale moyenne de 25,8 °C. Le mois de Février est le plus froid avec une température minimale moyenne de 0,7 °C.

Les températures sont généralement douces, les températures minimales et maximales moyennes étant respectivement de 6,5 °C et 16,3 °C. Le nombre de jours de gelée s'élève à 55,8 journée par an.

⇒ Pluviométrie

La répartition des précipitations est homogène au cours de l'année. Mais avec 626 mm de précipitations moyennes annuelles, la pluviométrie est inférieure à la moyenne nationale (800 mm).

Le mois à plus forte pluviométrie est celui d'Octobre (moyenne mensuelle : 67,1 mm). Mars est le mois le plus sec (moyenne mensuelle : 36,6 mm).

On compte en moyenne 15,6 journées d'orage par an, 2 jours de grêle, mais aucun jour de neige.

Contraintes :

Aucune contrainte particulière n'est retenue sur ce thème.

VI. L'hydrogéologie

Les caractéristiques des eaux souterraines de la commune sont liées à la topographie et à la géologie du milieu.

Lors de la dernière étude de zonage d'assainissement, des relevés des niveaux d'eau de puits répartis sur la commune ont permis de distinguer deux zones hydrogéologiques :

- une zone A où les épaisseurs de sols non saturés sont supérieures à 20 mètres. Elle correspond au plateau. Elle est liée à la présence de calcaire qui est fortement perméable. En effet, la craie (Turonien) est fissurée et aquifère : les eaux s'y infiltrent pour s'accumuler dans une nappe dont le mur est constitué par des marnes et des argiles (Cénomanién).
- Une zone B où les épaisseur de sols non saturés sont comprises entre 50 cm et 10 m. Elle correspond à la plaine. Les eaux souterraines s'écoulent latéralement sur les argiles du Cénomanién et donnent naissance à de petites sources.

Le bourg de Saint Léger-la-Pallu est situé sur la zone B mais la nappe est plus profonde (près de 15 mètres) car le bourg est situé sur une légère butte.

Les nappes s'écoulent, à partir du plateau, vers les deux cours d'eau dans une direction nord-sud. On observe des résurgences donnant lieu à des sources au niveau du contact Turonien-Cénomanién.

Forages pour l'irrigation :

Certains agriculteurs (maraîchers) de la région ont effectué des forages pour l'irrigation. Les renseignements donnés par la DDAF de la Vienne permettent de les localiser et de les caractériser.

Forages	Profondeur	Débit
606	19 m	15 m ³ /h
608	-	25 m ³ /h
610	33 m	20 m ³ /h
611	35 m	25 m ³ /h
612	-	20 m ³ /h

Ces forages sont localisés dans une même zone située entre les deux bourgs. Leur exploitation est relativement récente (10 ans). Elle a eu pour effet de faire baisser le niveau de la nappe. En effet, certains puits de cette zone se sont retrouvés à sec suite à ces pompages.

Contraintes :

Certaines nappes sont sensibles aux pollutions superficielles de par leur caractère affleurant. Les secteurs sensibles se trouvent soit au niveau des sources, soit au niveau du contact turonien - cénomanién. Ces secteurs sont localisés sur les flancs du plateau où est implanté le bourg de Marigny.

VII. L'hydrologie

La commune de Marigny-Brizay est bordée par deux cours d'eau :

- l'Envigne au nord,
- la Pallu au sud.

Les autres cours d'eau de la commune sont des ruisseaux qui ont leur source sur la commune et qui se jettent dans l'un des deux cours d'eau précédemment cités.

Le principal d'entre eux est la Lière qui prend sa source à proximité du bourg de Marigny-Brizay et qui se jette dans la Pallu entre le moulin d'Ivernay et l'Autoroute A10. Il collecte la quasi

totalité des eaux du bassin versant de la Pallu. Seules les eaux issues du bourg de Saint Léger-la-Pallu et de la zone située à l'Est de celui-ci ne transitent pas par la Lière.

L'ensemble des ruisseaux a un caractère intermittent si bien qu'il ne peut présenter un habitat aquatique pour les poissons.

La qualité :

Les dernières mesures de qualité au niveau de Marigny-Brizay font état des classes de qualité suivantes :

- la Pallu : **1B**, eau de bonne qualité, possédant les propriétés requises pour la vie et la reproduction des poissons ainsi que pour la production d'eau destinée à l'alimentation humaine après traitement simple,
- l'Envigne : **2**, eau de qualité moyenne, possédant les propriétés requises pour la vie piscicole, mais où la reproduction du poisson est aléatoire et permettant la production d'eau destinée à l'alimentation humaine après traitement poussé.

L'arrêté préfectoral du 22 décembre 1988 a fixé les objectifs de qualité pour ces deux cours d'eau :

- la Pallu : **1B**,
- l'Envigne : **1B**.

Le régime hydraulique :

Le régime hydraulique de ces deux cours d'eau est sensiblement identique ; il est caractérisé par un **étiage important en période estivale** (pour les mois de juillet, août et septembre).

L'Envigne dispose d'une station de jaugeage mesurant le débit journalier, situé sur la commune de Besse en aval de Marigny-Brizay.

La Pallu ne dispose pas de station de jaugeage mesurant le débit en continu.

Les moyennes mensuelles du débit de l'Envigne au pont de Besse de 1967 à 1994 révèlent un débit de crue de 2.18 m³/s (mois de février) et un débit d'étiage de l'ordre de 0.08 m³/s (pour le mois de août).

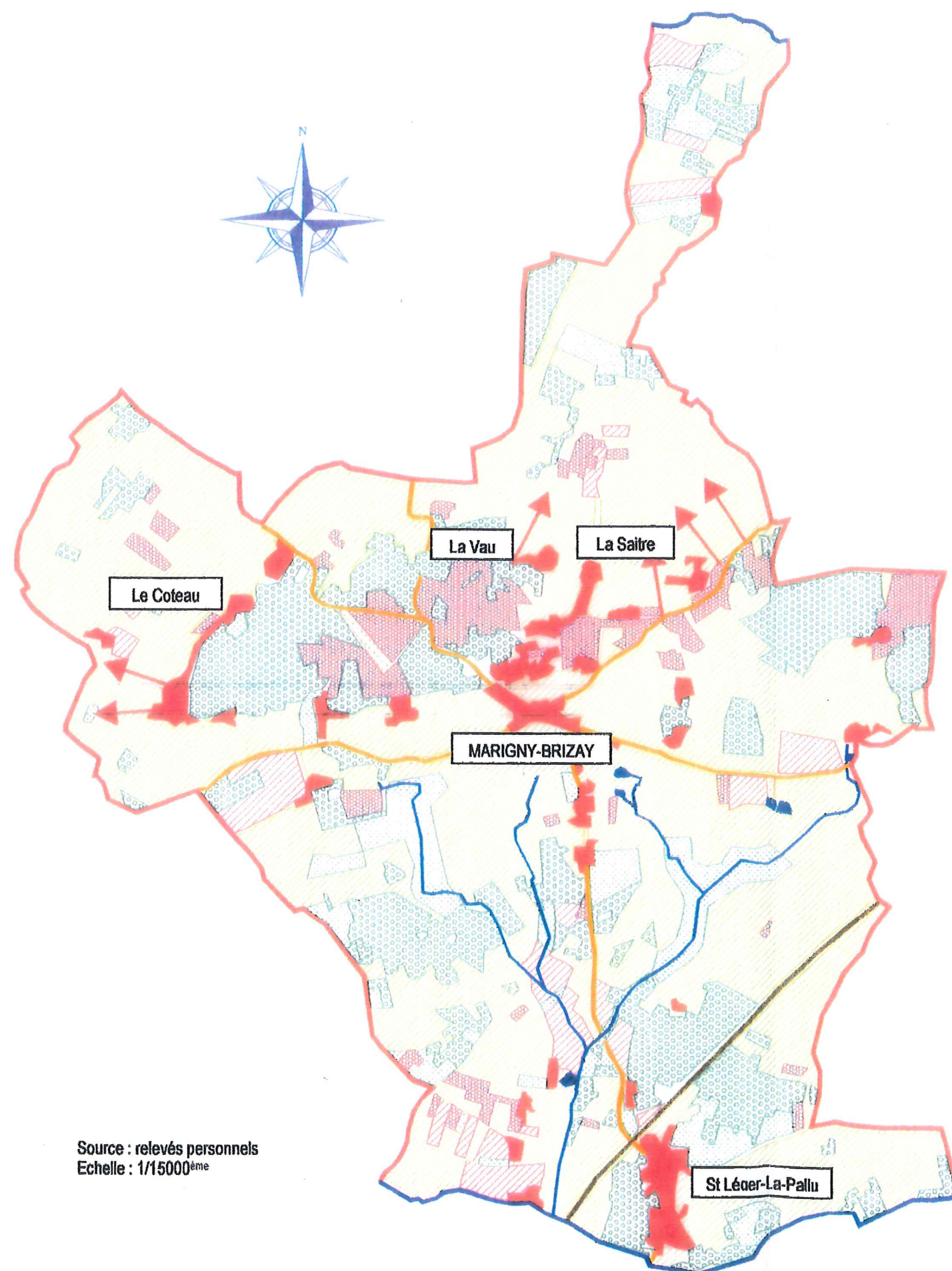
Contraintes :

Une partie des terres qui bordent les cours d'eau de l'Envigne et de La Pallu est considérée comme une zone d'expansion des crues où toute urbanisation doit être proscrite, et ceci afin de limiter les risques et de conserver leur rôle de zone tampon (atténuation de l'intensité des crues et contribuer à l'épuration des eaux de lessivage).

Le milieu naturel

Figure 3 : Carte d'occupation des sols

OCCUPATION DES SOLS – COMMUNE DE MARIGNY-BRIZAY



Source : relevés personnels
Echelle : 1/15000^{ème}

LEGENDE :

-  Cultures
-  Bois
-  Prairies
-  Vignes
-  Cultures maraîchères
-  Zones urbanisées
-  Friches
-  Cours d'eau non permanent
-  Cours d'eau permanent
-  Limites communales
-  Les principaux axes routiers
-  Autoroute A10
-  Axes de vue

I. Les entités paysagères:

Marigny-Brizay a la particularité d'offrir non seulement de nombreux axes de vue mais surtout une multitude de visions et des sensations différentes liées à une occupation des sols très hétérogène.

Le territoire de Marigny-Brizay est marqué par deux grands types d'unités morphologiques :

- une ligne de coteaux boisés ou plantés de vignobles. C'est la « Cuesta Turonnienne Beaumont-Marigny ». Il s'agit en fait d'un relief de « Côte » allant de Beaumont à Vendeuve-du-Poitou, c'est à dire traversant la commune dans le sens est-ouest. Ce relief constitue un point fort dans le paysage de l'agglomération poitevine, qui marque l'horizon du Futuroscope tout proche, mais aussi celui de Poitiers puisque ces coteaux boisés peuvent être perçus comme le cadre de l'horizon depuis le plateau central de la ville de Poitiers, quand le débouché des vallées de la Boivre et du Clain permet d'entrevoir un paysage plus éloigné.
Pour un voyageur se dirigeant vers le Nord, ces coteaux marquent l'horizon perceptible à la sortie de l'agglomération.
- de chaque coté s'étendent deux vallées parallèles, celle de La Pallu au sud, et celle de l'Envigne au nord. Ces vallées sont marquées par l'alternance d'espaces boisés et de champs de dimensions très variées souvent occupés par des cultures maraîchères surtout pour ce qui concerne la vallée de La Pallu.

Des versants, souvent en pente douce, relient ces vallées aux coteaux boisés.

Parfois, notamment au nord du bourg, ce relief est plus marqué avec une montée plus raide vers le coteau par des chemins encaissés qui donnent un aspect particulier à ce secteur bâti également marqué par la présence de caves.

Sur cette commune les sites troglodytiques sont en effet nombreux car ils correspondent aux carrières de tuffeau qui ont généralement été exploitées pour les travaux de construction. Elles ont souvent été utilisées comme caves pour le vin du Haut Poitou, et cet usage persiste encore aujourd'hui pour certaines d'entre elles.

En résumé, Marigny-Brizay possède donc un paysage très varié où alternent les secteurs de plaine, les espaces boisés et les coteaux de craie-tuffeau. Le paysage total de la commune est essentiellement ouvert constitué par des points d'appel tels que des bosquets plus ou moins importants : ce qui est remarquable ce sont les nombreux axes de vues identifiés à plusieurs endroits ouvrant sur une perspective visuelle très large.

Même les secteurs disposant du relief le plus modeste possèdent un attrait paysager particulier.

A Marigny-Brizay, au point le plus bas, le paysage est limité par des coteaux agréables verts, morcelés par des espaces boisés et des vignobles. Au point le plus haut, lorsqu'on suit par exemple la route D21, on bénéficie de vastes panoramas divers et morcelés. Les multiples utilisations du sol constituent un patchwork aux couleurs très variées parsemé d'espaces boisés assez nombreux.

Depuis la route D21, on perçoit les pentes maillées de boisements et de champs descendant vers la vallée de la Pallu.

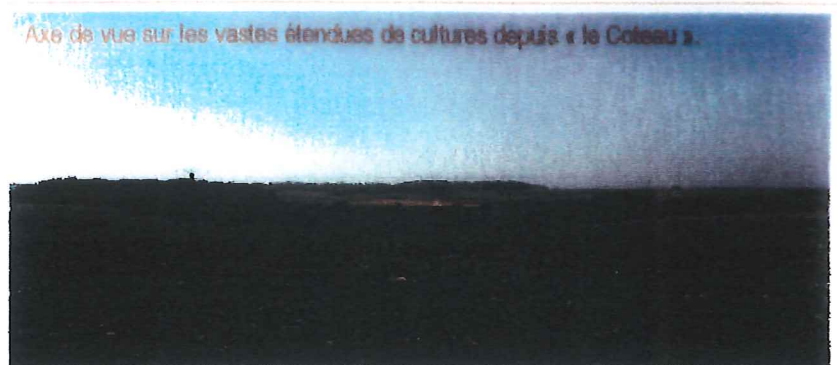
Depuis le Coteau s'étend aussi un vaste panorama sur la plaine de Vendeuve.

Sur la route D20 se multiplient les échappées visuelles vers les coteaux de Beaumont.

Figure 4 : Planche paysages



Caves creusées dans la roche



Axe de vue sur les vastes étendues de cultures depuis « le Coteau ».



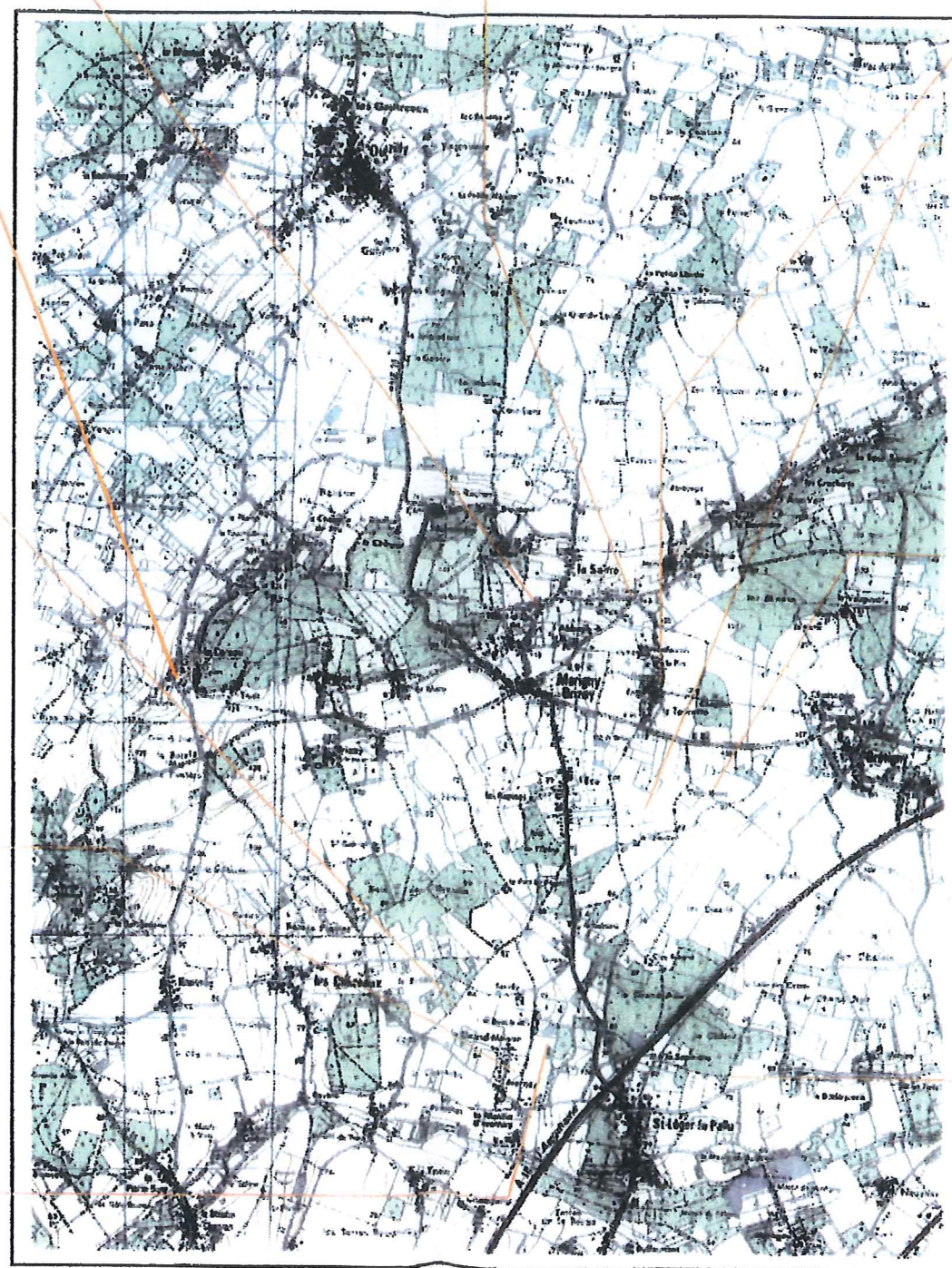
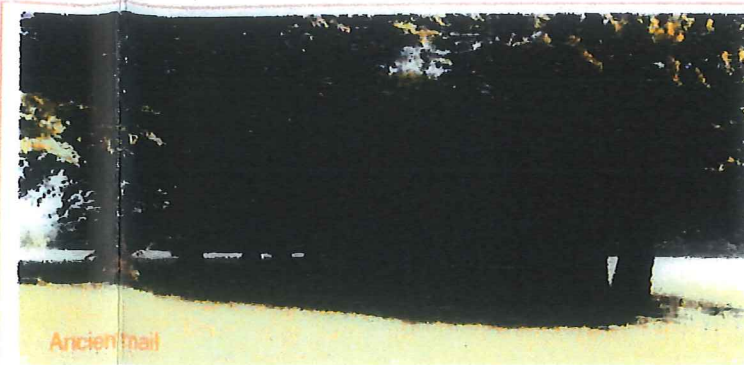
Alternance de zones boisées et de cultures.



Bornes pour la culture maraîchère.



Vignes et point de vue depuis « la Croix l'Abbé »



Ancien thail



Cultures au 1^{er} plan et pâturages au 2nd



Cultures céréalières.



Le paysage est marqué par la présence de nombreuses caves, notamment au nord du bourg dans le secteur de « l'Habit d'Or », à l'ouest de la commune dans le secteur du « Coteau », certaines constituant des lieux magiques comme le « Blouzard ».

Au sud, autour de Saint Léger-la-Pallu, le maraîchage confère selon les saisons une variété de couleurs attirant de manière saccadée sur les petites parcelles notre regard. Cet élément constitue un point d'attrait particulier de MARIGNY-BRIZAY.

Ce paysage naturel est parsemé de nombreuses constructions remarquables. Ainsi le Château de Roches et également les Châteaux de « Brizay », « la Maré », « la Tourette », la forteresse de Monfaucon dont les ruines témoignent de l'importance historique des lieux, le manoir de « la Mailleterie » et aussi le Château de « la Valette » où « St Léger ».

Les points noirs paysagers : Marigny-Brizay dispose d'un relief très hétérogène où certaines intégrations mal effectuées peuvent être constituées de points noirs paysagers : du château d'eau dominant aux espèces végétales à croissance rapide tels certains sapins, peupliers procurent un certain flou d'identité.

Contraintes :

L'intérêt de la commune identifié est la multiplicité des ambiances paysagères et une conservation du métissage des paysages que possède actuellement la commune (maraîchages, cultures céréalières, zones boisées...).

II. Les zones naturelles

MARIGNY-BRIZAY est une commune où l'activité agricole est très forte puisque le secteur céréalier est complété par le secteur viticole et le maraîchage est fortement présent sur la commune.

Cette particularité est d'autant plus intéressante pour la faune et, le paysage varié qui en résulte.

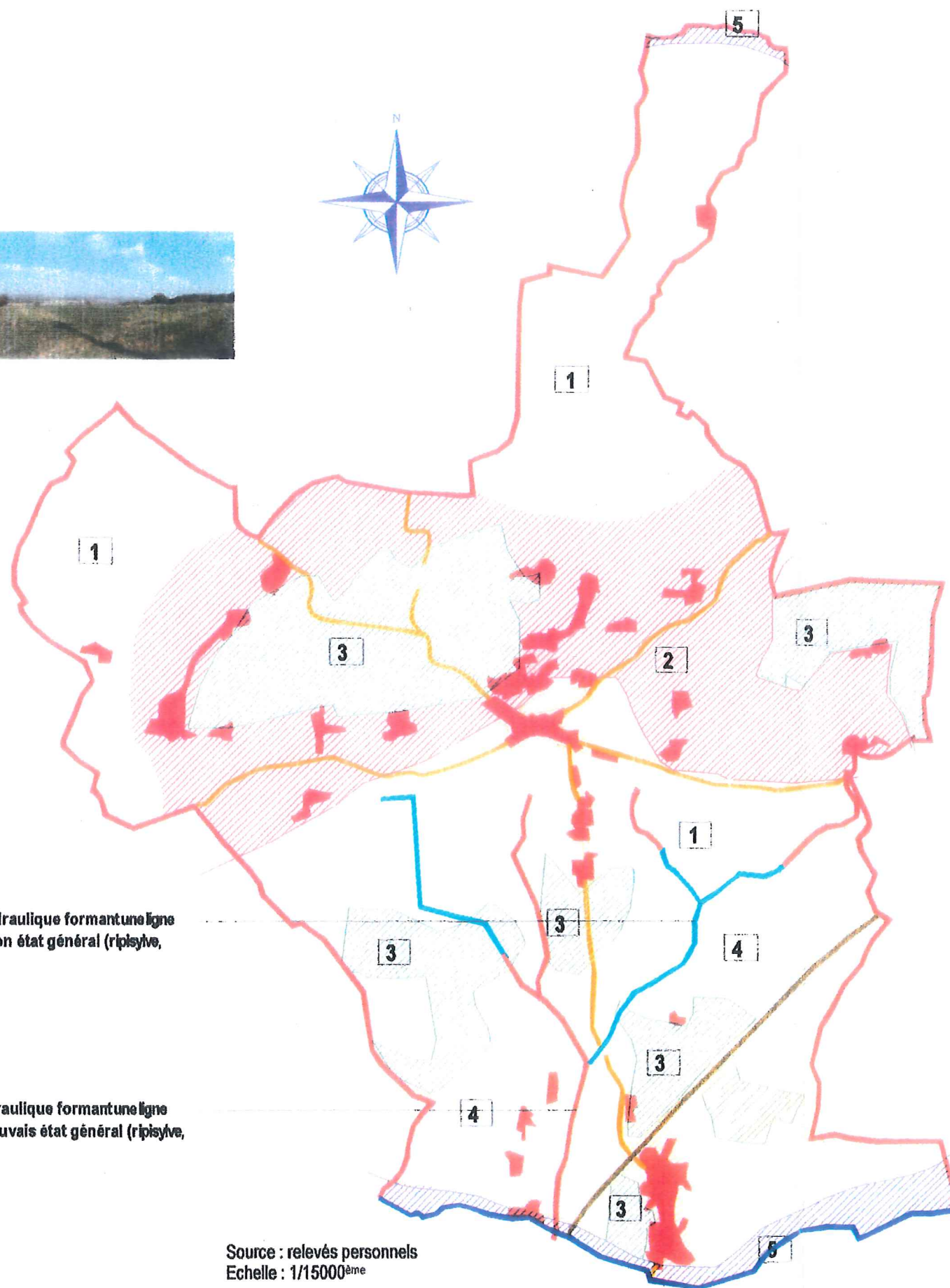
Les écosystèmes naturels constitués par les bosquets, les prairies, les écoulements hydrauliques sont relativement bien marqués au Sud. Le coteau quant à lui est coupé en deux, une forte zone viticole et un boisement important : cette partie est fondamentale d'un point de vue écologique puisque elle permet la transition entre le plateau céréalier au Nord.

Toute la végétation présente sur la commune participe à un équilibre fondamental compte tenu de l'activité humaine et de la vulnérabilité de la nappe phréatique.

Les écoulements hydrauliques notamment identifiés en partie Sud de la commune doivent être particulièrement entretenus car ils jouent un rôle fondamental dans la gestion des milieux aquatiques : ceci n'étant pas forcément le cas actuellement.

Figure 5 : Environnement et paysages

ENVIRONNEMENT et PAYSAGES – COMMUNE DE MARIGNY-BRIZAY



Ecoulement hydraulique formant une ligne paysagère en bon état général (riparie, végétation...)

Ecoulement hydraulique formant une ligne paysagère en mauvais état général (riparie, végétation...)

Source : relevés personnels
Echelle : 1/15000^{ème}

LEGENDE :

- 1** secteur céréalier de fond de vallée
- 2** crête de coteau de la cuesta turonienne
- 3** secteurs boisés de la commune: paysage fermé
- 4** paysage multivarié: haies, prairies, marais...
- 5** vallées de La Palu et de l'Envigne
- Cours d'eau non permanent
- Cours d'eau permanent
- Limites communales
- Les principaux axes routiers
- Autoroute A10
- Zone urbanisée



III. Enjeux paysagers et environnementaux à l'échelle intercommunale

La nature du sol de Marigny-Brizay rapproche cette commune de Beaumont. En effet, la Cuesta Turonienne implantée sur leur territoire constitue l'entité paysagère prépondérante et confère à ces deux communes un caractère singulier dans une région Poitevine aux reliefs moins marqués.

Face aux contraintes liées à ce contexte géologique, ces communes doivent tirer partie d'un tel atout. En effet, cette cuesta offre un relief marqué, jonché de nombreux axes de vue, au cadre de vie appréciable et recherché.

Il est important de noter la présence de nombreuses cultures maraîchères qui, confèrent à la commune un caractère singulier.

Environnement et activités humaines

I. Les périmètres de protections des captages d'alimentation en eau potable

Le captage d'alimentation en eau potable (AEP) situé entre le Coteau et la commune de Signy n'est plus exploité. Il n'y a donc pas de station de pompage sur la commune de Marigny-Brizay.

Le captage d'AEP le plus proche est situé sur la commune de Jaunay-Clan, à Parigny, au bord de la Pallu. Le périmètre de protection éloigné concerne l'ensemble du bourg de Saint Léger la Pallu ainsi que le Sud du territoire communal de Marigny-Brizay.

Contraintes :

La présence d'un captage d'eau potable à Parigny implique une vigilance sur la conformité de tous les systèmes d'assainissement compris dans le périmètre de protection éloigné (assainissement de type individuel ou collectif).

II. Les risques liés au milieu naturel

Le risque d'inondation :

Marigny-Brizay est bordé par deux cours d'eau.

Le risque d'inondation est lié aux variations du régime hydraulique des deux cours d'eau présents sur le territoire communal, La Pallu et l'Envigne.

L'urbanisation à proximité de ces cours d'eau doit être réduite au maximum. En effet, les zones naturelles qui jonchent la vallée de l'Envigne et de La Pallu jouent un rôle d'atténuation des crues (rétention de l'eau sous l'effet de zones tampons) qui risquerait de disparaître devant l'urbanisation et l'imperméabilisation de ces surfaces.

Risques de pollution des nappes souterraines :

Il y a un risque réel de pollution d'une nappe lorsque celle-ci est peu profonde ou lorsqu'elle est affleurante. C'est le cas des zones situées à proximité des sources, essentiellement la bande entourant le plateau à proximité de la rupture de pente (contact Turonien-Cénomaniens).

L'ensemble de ces secteurs est sensible aux risques de pollution superficielle.

Les risques liés au contexte géologique :

La commune de Marigny-Brizay est caractérisée par un étage géologique important visible dans le coteau : le turonien. Celui-ci très friable constitue une contrainte importante vis à vis de l'implantation et de nouvelles constructions : en effet, cet étage a la particularité de s'éroder facilement.

Toute construction dans ce secteur (le coteau) demande une réflexion préalable quant aux fondations à mettre en œuvre.

Contraintes :

L'utilisation des sols en bordure de La Pallu et de l'Envigne doit être rationnelle (conservation de bandes enherbées zones tampon) afin de minimiser tout risque d'inondation et de pollutions.

Le secteur des sources (contact Turonien-Cénomaniens) doit être préservé de tous risques de pollution superficielle de par sa forte sensibilité.

III. Mutations de l'environnement et nuisances

Nuisances sonores :

L'autoroute A10 traverse la commune dans sa partie sud. L'intensité du trafic routier constitue l'une des principales nuisances de la commune.

Le projet du TGV Liaison SUD-EUROPE ATLANTIQUE

En 1992, différentes propositions de tracé ont été faites après analyse précise des différents environnements. En mai 2001, des études complémentaires ont permis de retenir un fuseau traversant la commune, inscrit dans la synthèse des contraintes.

IV. Synthèse des contraintes

Environnement et Paysage.

L'intérêt de la commune identifié réside dans la multiplicité des ambiances paysagères. La conservation du métissage des paysages de la commune (maraîchages, cultures céréalières, zones boisées...) constitue la principale contrainte.

Protection des monuments historiques :

La commune de Marigny-Brizay compte quelques monuments inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques et par conséquent soumis à un périmètre de protection de 500 mètres de rayon. A l'intérieur de ce périmètre, toute construction (travaux d'aménagement ou de démolition) doit être soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France ; toute publicité est interdite ou réglementée ; l'installation de camping ou de caravanning, ainsi que leur pratique isolée sont également interdits.

On dénombre ainsi :

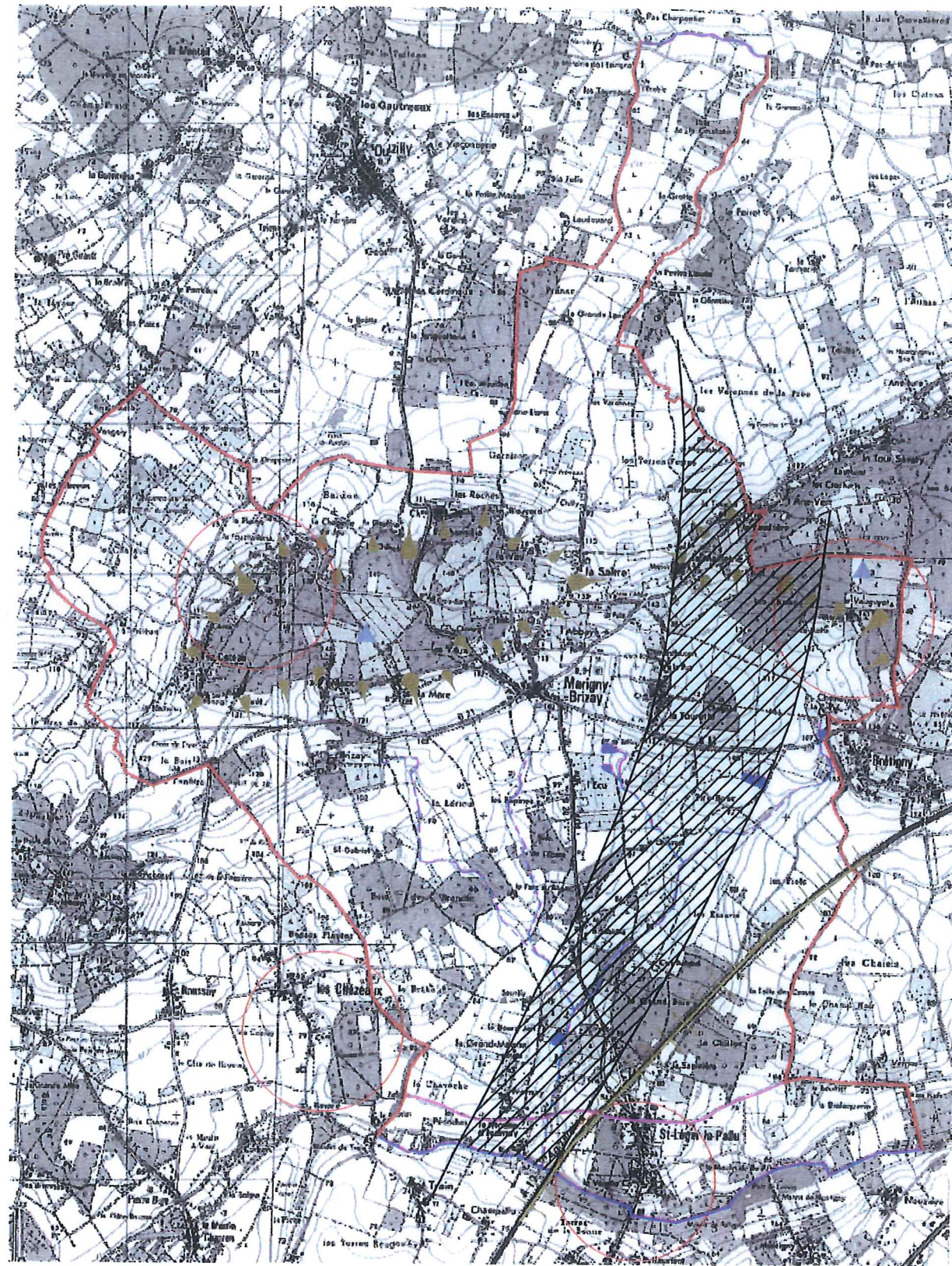
- Eglise Saint Léger La Pallu, inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques le 17 avril 1935
- Château de la Tour de Signy, dont la porte monumentale est inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques depuis le 5 juillet 1943
- Manoir de la Mailletrie dont les façades sur voie publique et le toit de la Tour d'angle sont inscrits à l'inventaire supplémentaire le 8 octobre 1935
- Château des Chézeaux (inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques le 31 décembre 1985 sur la commune de Vendevre dont une partie du périmètre déborde.
- Le château de la Valette dont le salon avec son décor du XVIIIème est inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques le 22 juin 1994.

- Le château de Montfaucon inscrit en totalité à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques le 21 mai 2001.

Figure 6 : Synthèse des contraintes du milieu naturel

Révision du P.L.U. de Marigny Brizay

SYNTHESE DES CONTRAINTES



LEGENDE :

-  Limites communales
-  Délimitation des captages d'A.E.P.
-  Cours d'eau
-  Zones inondables d'après les P.H.E.C. + 50 cm
-  Plan d'eau
-  Zone écologique remarquable (Z.N.I.E.F.F. de type 1)
-  Lignes électriques haute tension
-  Reliefs
-  Points hauts
-  Périmètre de protection des monuments historiques de 500 m
-  Voie de chemin de fer
-  Fuseau retenu par décision ministérielle du 21.02.2002 pour la création d'une LGV

Source : relevés personnels
Echelle : 1/15000 ème

Hydrogéologie et Périmètres de protection des captages d'A.E.P. :

La nappe phréatique présente au niveau de Marigny-Brizay est affleurante sur le secteur de la plaine et particulièrement au niveau de la rupture de pente, au contact Turonien-Cénomaniens. Cette caractéristique lui confère à proximité de ces secteurs une sensibilité accrue vis à vis des risques de pollution superficielle.

La commune ne possède pas de captage d'AEP, toutefois, les périmètres de protection rapproché et éloigné du captage d'AEP de Parigny (commune de Jaunay-Clan) couvrent la partie sud de la commune et en particulier le bourg de Saint Léger La Pallu.

Une meilleure connaissance des eaux superficielles dans cette partie Sud doit permettre d'opérer une gestion plus rationnelle des eaux souterraines.

Chaque projet d'aménagement à toute échelle doit vérifier cette condition d'analyse : éviter les imperméabilisations importantes et superflues, réaliser une végétalisation adaptée et réaliser des projets dans le respect des normes en vigueur.

Hydrologie :

Une partie des terres qui bordent les cours d'eau de l'Envigne et de La Pallu est considérée comme une zone d'expansion des crues où toute urbanisation doit y être proscrite. En effet, ces secteurs jouent le rôle important de zone tampon (régulation des crues et épuration des eaux), et c'est à ce titre que l'imperméabilisation de ces secteurs ne doit pas avoir lieu.

Pédologie :

Le BRGM signale la présence d'argiles gonflantes sur la commune, à ce titre il est indiqué de prévoir des études de sol au préalable à tout projet de construction. Par ailleurs, quelques difficultés d'épuration des sols dus à cette pédologie sont localisés de manière non exhaustive à l'écu, derrière la Mairie par exemple.

Tableau de synthèse des contraintes :

DIAGNOSTIC	CONTRAINTES
Topographie liée à la présence du coteau	Intégration plus délicate de nouvelles installations
Formation géologique Turonienne	Sous-sol perméable au capacité d'épuration réduite. Risque de pollution des eaux souterraines par les eaux superficielles. Instabilité du sous-sol
Pédologie	Potentiel agronomique plutôt bon des sols. Des sols particulièrement riches en bas de pente près de Marigny
Nombreuses sources et écoulements hydrauliques (lignes paysagères et écologiques) notamment au Sud de la commune	Des résurgences des eaux souterraines entre les 2 bourgs : secteur à risque majeur de pollution des eaux souterraines. Les fossés hydrauliques ont un rôle important dans l'épuration des eaux (se déversent directement dans la Pallu)
La Pallu et l'Envigne	Objectif de qualité des eaux de La Pallu : « eau de bonne qualité », soit 1B. Risque d'inondabilité.
Paysage, abords des monuments historiques	Nombreux axes de vue à conserver (<i>voir carte occupation des sols</i>), ainsi qu'une variété de paysages. Environnement des M.H. en général peu bâti, à préserver.
Périmètre de captage de Parigny	Sud de la commune de Marigny-Brizay (Saint Léger La Pallu) inclus dans ce périmètre
Nuisances sonores de l'A10	Des précautions à prendre pour l'implantation et la construction d'habitat à S ^t -Léger-la-Pallu.
Fuseau TGV	Un futur tracé qui lèse le développement d'Ivernay et affecte la relation bi-pôle.
Pédologie spécifique	Présence d'argiles gonflantes signalées par le BRGM impliquant un principe de précaution pour toute construction (étude de sol, modes constructifs particuliers)

V. Le bâti et l'urbanisation

A. Les origines de l'urbanisation

Les origines de Marigny-Brizay se situent à S^t Léger la Pallu. Ancienne 'prieurale' du XI^{ème} siècle, elle dépendait du prieuré de S^t Benoît. De l'église S^t Etienne de Marigny, également romane, subsiste la travée du clocher.

Les principaux châteaux actuels (Montfaucon, le Mailleateau et Brizay) et le domaine de la Valette apparaissent déjà dès les écrits du XIII^{ème} siècle.

A la Tour de Signy existait au XV^{ème} siècle un château dont la porte monumentale a été préservée. Le bâti, sous forme de ferme, s'est sans doute développé autour de ces places fortes, qui sont devenues, au fil du temps, des propriétés viticoles. Au XII^{ème} siècle, le château des Roches s'est construit dans un secteur dominé par la vigne.

Aujourd'hui, Marigny-Brizay est toujours une mosaïque de hameaux dont les plus importants démographiquement sont S^t Léger la Pallu et le bourg.

B. Les typologies du bâti et une certaine logique d'implantation

L'urbanisation actuelle de Marigny est assez proche de celle des années 80. Le bâti d'origine rurale, disséminé sur tout le territoire de la commune, éventuellement groupé au pied d'un manoir ou

d'un château (Brizay, les Roches, Grand Maison, la Vauguyot), témoigne de la richesse d'un passé viticole...

L'exposition des coteaux favorisant la culture a également permis le stockage de la production dans des caves creusées dans le calcaire du TURONIEN. Le développement de l'habitat est lié à cette logique de production.

Autour des fermes, qui aujourd'hui sont souvent, à l'occasion de leur transformation en maisons d'habitations (par le fait de la division des propriétés), s'est développé un bâti pavillonnaire (secteur de l'Habit d'or, du Bourg, entre la Saître et la rôtisserie), de manière linéaire sans organisation d'ensemble. Cette expansion du bâti a façonné le bourg de Marigny, renforcé l'axe du CD 20 à Saint-Léger la Pallu (fin du 19^{ème} – début du 20^{ème} siècle) par un bâti en général à l'alignement. Dans les années 75 à 90, le bourg a continué son expansion linéaire (route de Beaumont, l'Ecu et les Rapines) tandis que Saint Léger s'étirait vers le Nord et l'Est (développement du secteur de la Sapinière et du champ des Vignes). Les derniers apports sont récents : ils sont le fait d'un programme de logements sociaux (23 logements au bourg) et de petits lotissements privés (Saint Léger : programme de maisons de ville en perpendiculaire au CD 20 et construction vers la Petite Sapinière).

La physionomie de la commune a donc peu évolué depuis les années 80, et Marigny n'a pas subi de perte d'expansion pavillonnaire comme ses voisines (Jaunay-Clan, Dissay).

Néanmoins, ni cette bi-centralité (Saint Léger et le Bourg, ni ce relief et cette géologie n'a favorisé la modification des pôles. Marigny et Saint Léger se sont très peu urbanisés en épaisseur : seul le secteur de la Croix Gibeau, des Pas Bertins autour de l'école montrent l'exemple d'un fonctionnement possible en îlot.

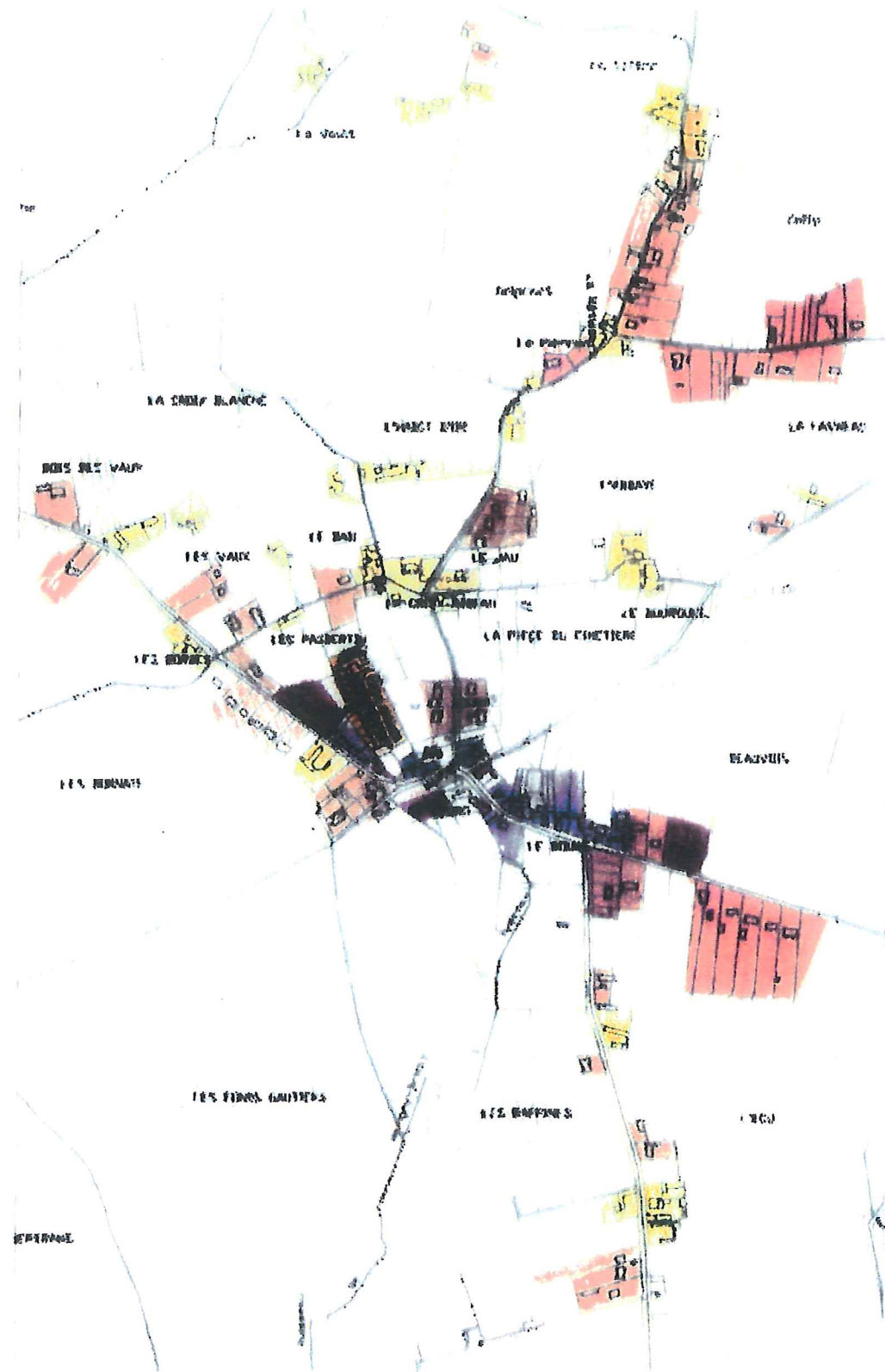
Marigny présente 2 centres bourg au fonctionnement tentaculaire, des hameaux qui se raccrochent aux infrastructures avec une tendance à l'étalement du bâti, et des extensions plus récentes qui ont, petit à petit, tendance à effacer les frontières entre Saint Léger et le bourg.(développement le long du CD 20).

Figure 7. Typologies de bâti

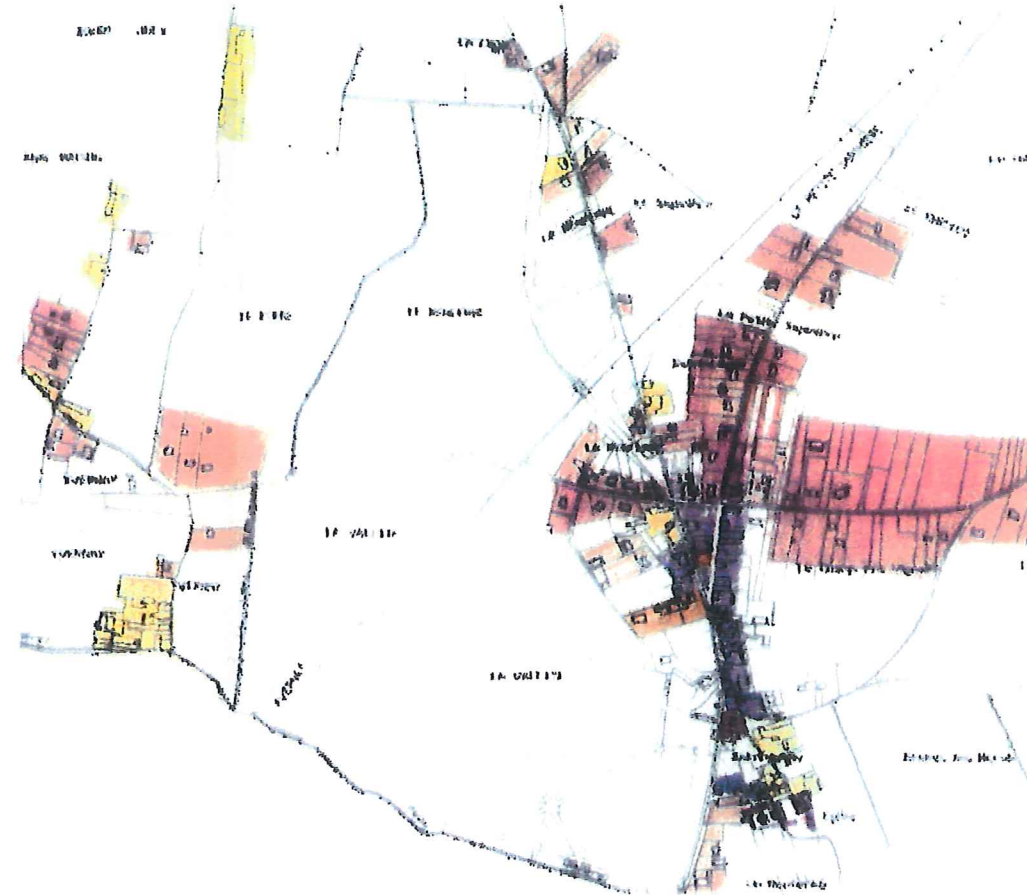
Révision du PLU de Marigny Brizay

Typologie du bâti

Marigny



St Léger la Pallu



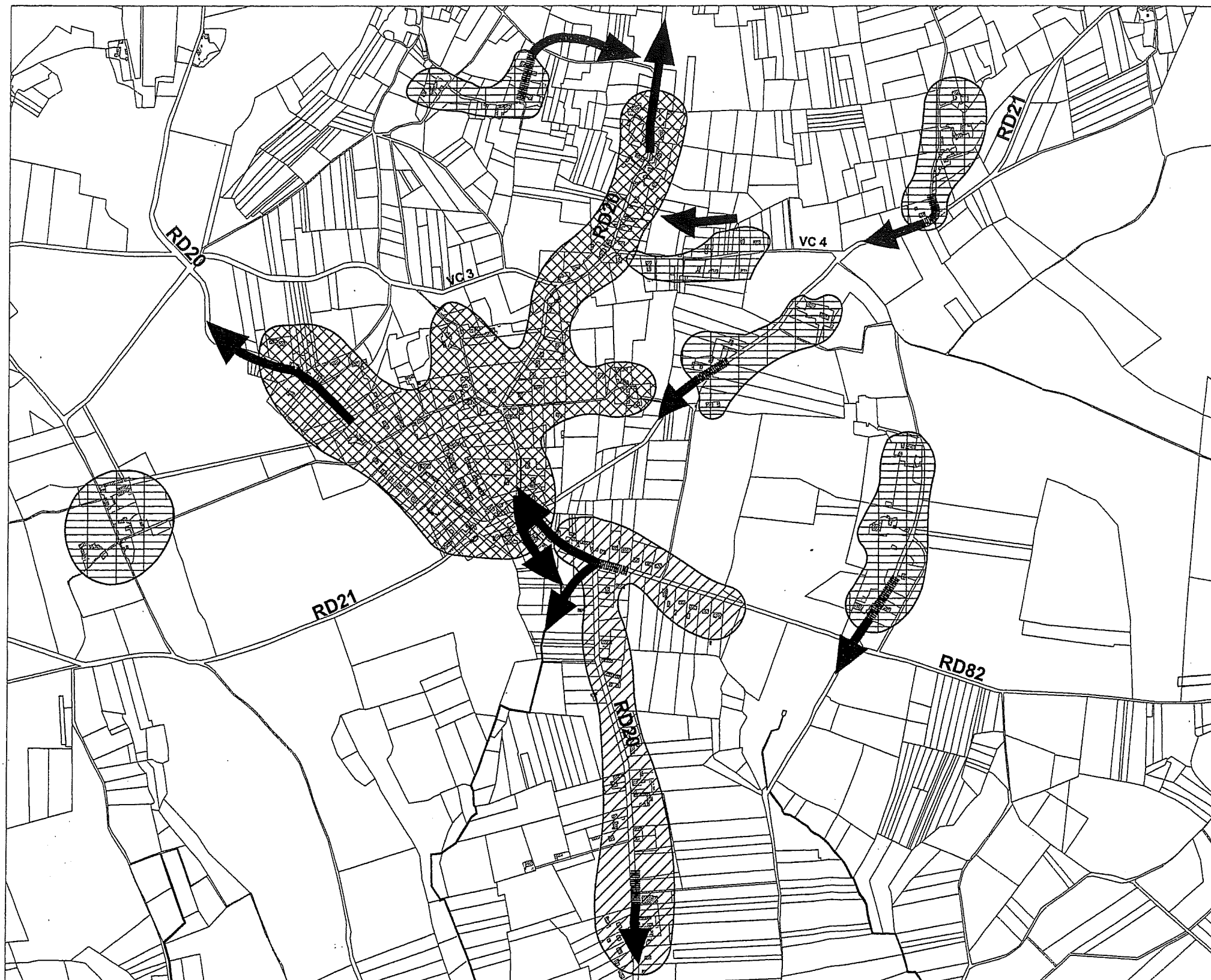
-  Equipement collectif privé ou public
-  Bâti de typologie rurale (granges dépendances)
-  Bâti pavillonnaire sans organisation préconçue (trame lâche)
-  Bâti à l'alignement (en général mitoyen)
-  Bâti pavillonnaire dans le cadre de programme groupé

Source : PLH du Val Vert du Clain - 2002

Figure 8. Fonctionnement des quartiers : Marigny

Fonctionnement des quartiers

Marigny



-  Fonctionnement autour du centre bourg en relation avec Vendeuve, Jaunay Clan et Châtellereault
-  Fonctionnement linéaire par rapport aux axes
-  Fonctionnement en hameau en lien avec les infrastructures les plus proches

0 100 500m

Fonctionnement des quartiers

St Léger la Pallu



Village fonctionnant en relation avec Parigny



Fonctionnement linéaire par rapport aux axes



Fonctionnement en hameau en lien avec les infrastructures les plus proches

0 100 500m

C. L'urbanisation face à des contraintes

Avant de concevoir tout projet d'urbanisation pour la commune, il est important de recenser les contraintes qui sont d'une part :

Les limites à l'urbanisation dictées par d'autres usages du sol : présence d'activités industrielles ou agricoles nécessitant des distances d'éloignement pour la pérennisation des activités et l'évitement des nuisances.

C'est le cas sur Marigny des exploitations agricoles classées notamment l'élevage :

- la ferme de la Touche
- les champignonnières des coteaux à l'Ouest de la commune,

C'est également le périmètre de protection autour de la carrière sur le même lieu.

Les contraintes peuvent également être dictées par la protection du patrimoine et du paysage. A Marigny, le château de Brizay et celui de Montfaucon font l'objet d'un classement à l'inventaire des monuments historiques. Certaines vues depuis le coteau sur la vallée de l'Envigne ou depuis la route de Colombiers vers le bourg favorisent les perceptions d'ensemble équilibrées au vu de la répartition et de l'intégration du bâti, de la disposition des alignements et des bosquets, et des particularités paysagères qui dépassent les frontières communales...

Les ensembles bâtis remarquables ont été recensés même s'ils sont fréquemment inclus dans des bois ou mis à l'écart des zones urbanisables mais souvent implantés en ligne de crête : La tour Signy, Montfaucon, la Mailleterie... Certains ensembles bâtis autour du prieuré à Saint Léger la Pallu mériteraient d'être mis en valeur par des opérations d'aménagement des espaces publics.

Les principales contraintes à Marigny sont liées à son identité : Les vignes et les caves forment un bouclier cernant le bourg au Nord, et le dominant ainsi que la Vallée de l'Envigne...

Une autre ligne de vignes et de cultures enserre Yvernay et Saint-Léger.

L'orientation des rangs en rapport avec le relief de la cuesta de Marigny forme un paysage d'une grande richesse qu'il s'agit de préserver...

A ce titre, le tracé du futur fuseau T.G.V. perturbera l'équilibre des vues. Coupant la commune du Nord au Sud, il entretient une césure avec Beaumont que la continuité des cultures de vignes avait totalement effacé. Le passage de Chénagon (Marigny) à Brétigny (Beaumont) est insensible. La frontière communale la plus marquante est celle du Sud : la Pallu et sa vallée boisée forment une limite opaque avec Jaunay-Clan. La seule continuité qui apparaisse entre les deux communes est celle du bâti qui s'interrompt juste au château de la Valette, bien que les murs d'enceinte du Domaine y remédient agréablement.

Le développement du Bourg de Saint-Léger est soumis à la double contrainte du passage de l'Autoroute A10 et du futur fuseau T.G.V. Son développement vers le Sud ne peut s'appuyer que sur des solutions de désenclavement qu'offre le réseau viaire via le CD 20.

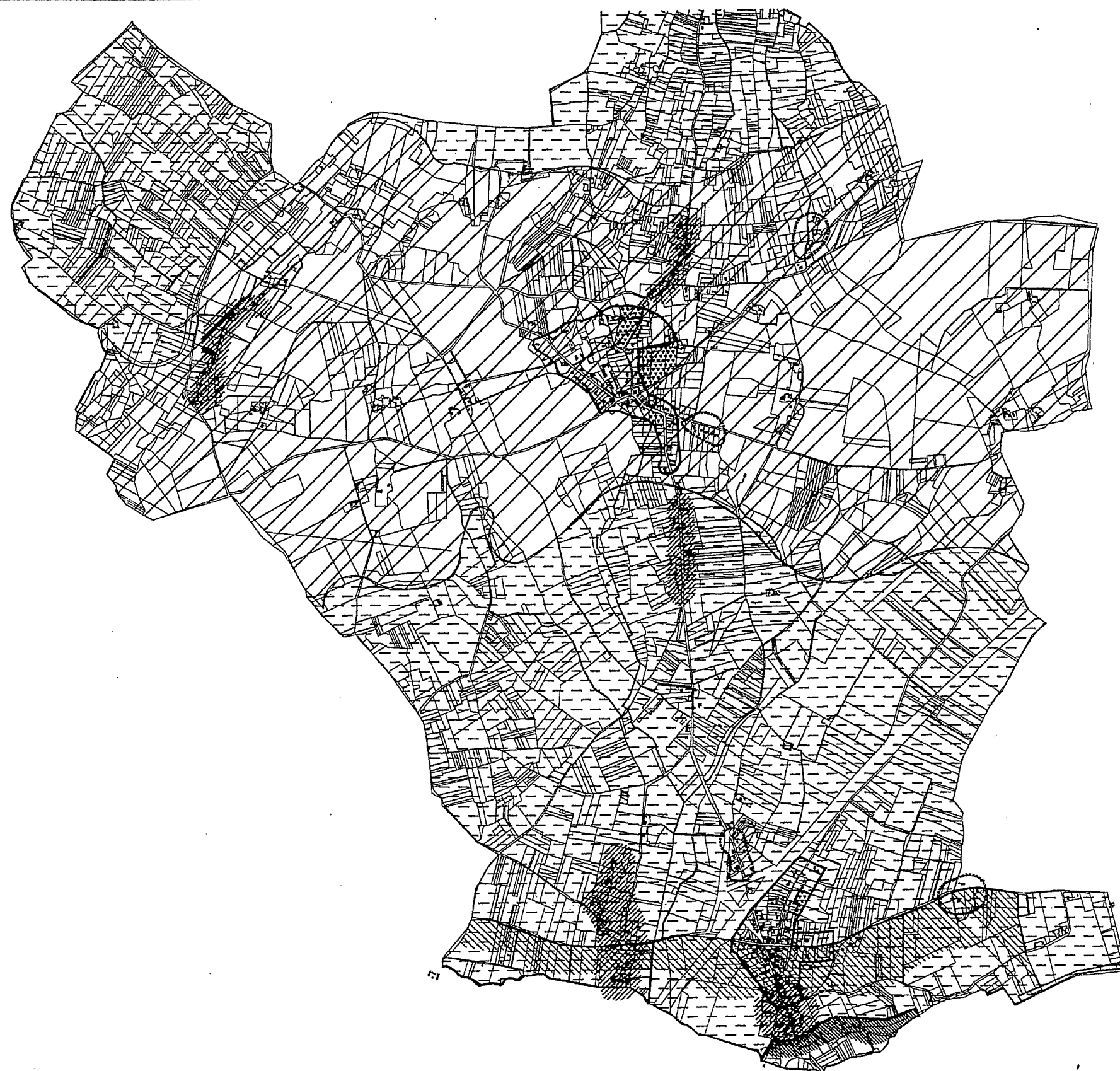
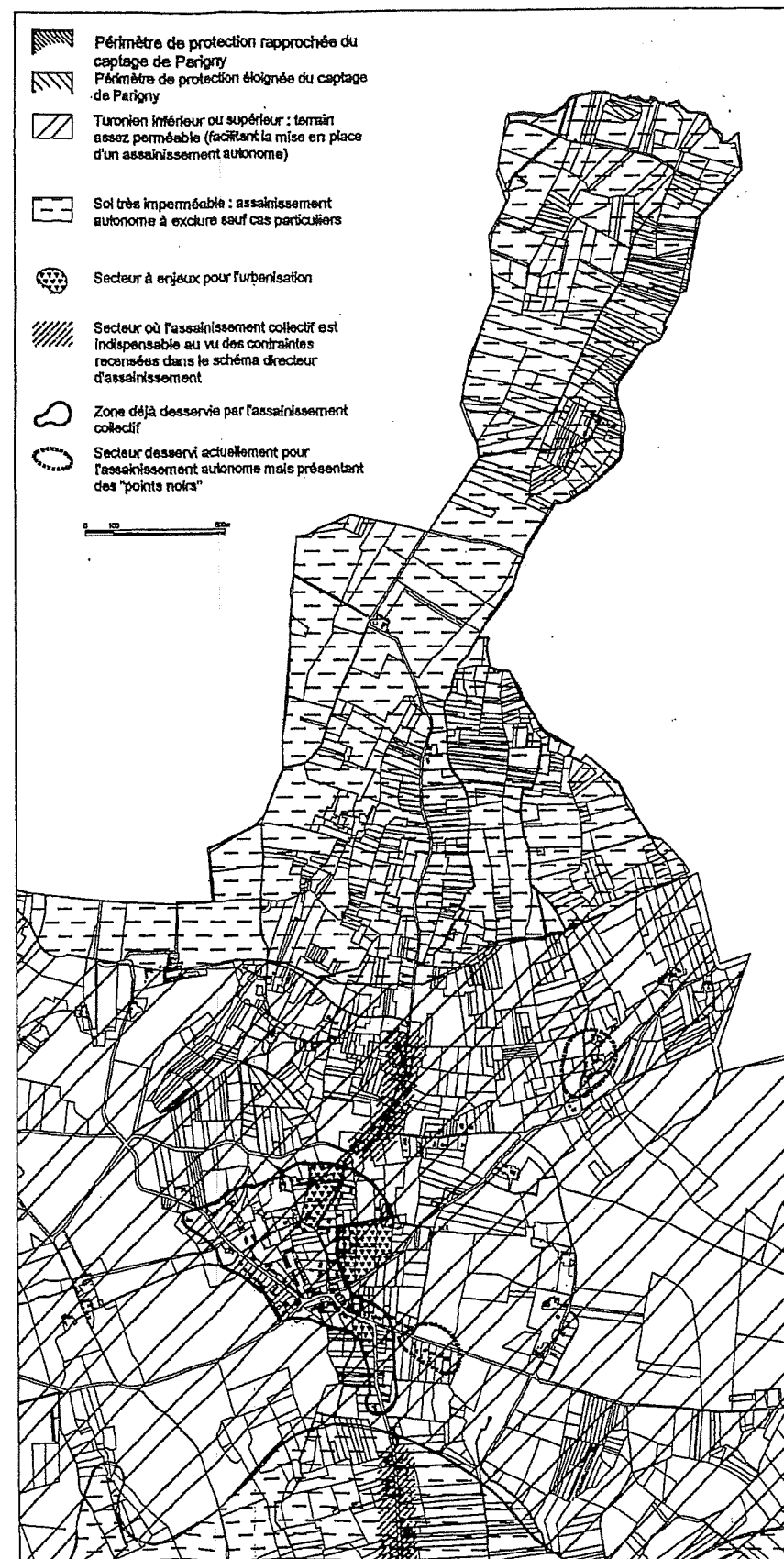
Assainissement collectif :

Le bourg centre, le bourg de st Léger la Pallu et le hameau d' Ivernay sont desservis par l'assainissement collectif. 2 lagunes (le bourg capacité 250 équivalents habitants et St léger capacité 300 équivalents habitants assurent le traitement.

Un projet en cours permettra l'assainissement du Bas bourg de st Léger et traitera environ 50 habitations existantes. Par ailleurs, la commune souhaite profiter de sa proximité avec le hameau de Parigny (commune de Jaunay-Clan pour transférer ses effluents sur la station de Puygrenier (capacité 8500 eq/habitants) afin de ne pas surcharger le lagunage existant.

Figure 10. Contraintes d'assainissement

Assainissement et urbanisation



-  Périmètre de protection rapprochée du captage de Parigny
-  Périmètre de protection éloignée du captage de Parigny
-  Turonien inférieur ou supérieur : terrain assez perméable (facilitant la mise en place d'un assainissement autonome)
-  Sol très imperméable : assainissement autonome à exclure sauf cas particuliers
-  Secteur à enjeux pour l'urbanisation
-  Secteur où l'assainissement collectif est indispensable au vu des contraintes recensées dans le schéma directeur d'assainissement
-  Zone déjà desservie par l'assainissement collectif
-  Secteur desservi actuellement pour l'assainissement autonome mais présentant des "points noirs"

0 100 200

L'urbanisation autour du village d'Ivernay apparaît comme envisageable au vu de cette facilité d'accroche au CD 20. Toutefois, la caractéristique des sols rend nécessaire l'application de certaines précautions vis à vis des dangers de pollution de la nappe phréatique par les eaux superficielles, notamment dans ce secteur Sud : Saint-Léger et Ivernay. Le schéma directeur d'assainissement a permis de classer les terrains aptes à l'urbanisation par défaut :

- D'une part certains secteurs desservis par l'assainissement autonome présentent des points noirs de fonctionnement des installations ; c'est le cas des habitations le long de la route de Beaumont ou à la Mailleterie, le long du CD 20 mais en dehors du bourg de Saint-Léger.

- D'autre part certains secteurs situés en continuité du bourg comme la Saître ou le long du CD 20 avant l'Ecu ne sont urbanisables que sous condition d'être raccordés à l'assainissement collectif. Au vu des zones déjà desservies pour l'assainissement aujourd'hui, le remplissage de certaines « dents creuses » apparaît comme un enjeu.

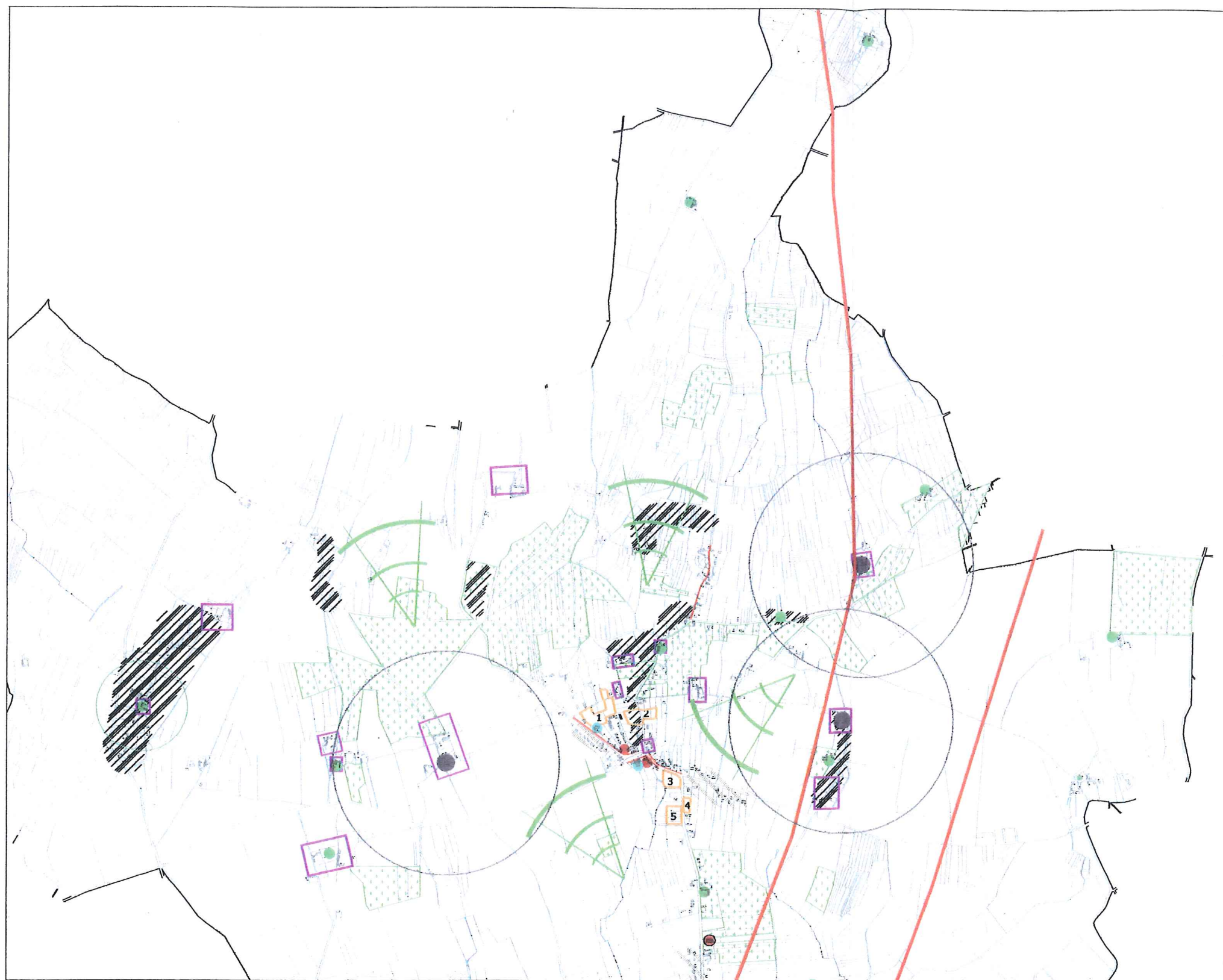
Citons le secteur de l'Habit d'or, de la pièce du cimetière et quelques parcelles encore vides entre les dernières maisons du bourg et les réseaux d'extension le long du CD 20.

L'enjeu pour les prochaines années se situe au niveau de l'environnement dans la protection des ressources en eau potable. Toute urbanisation nouvelle doit présenter des solutions d'assainissement dans les secteurs de Saint Léger où, d'une part, on est confronté à des terrains très imperméables ne pouvant pas être assainis de façon autonome et, d'autre part, à la proximité du périmètre de captage de Parigny (périmètres éloignés dans la partie urbanisée de Saint-Léger).

Figure 11. Les contraintes liées au bâti : Nord de la commune

Les contraintes liées au bâti

Nord de la commune



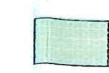
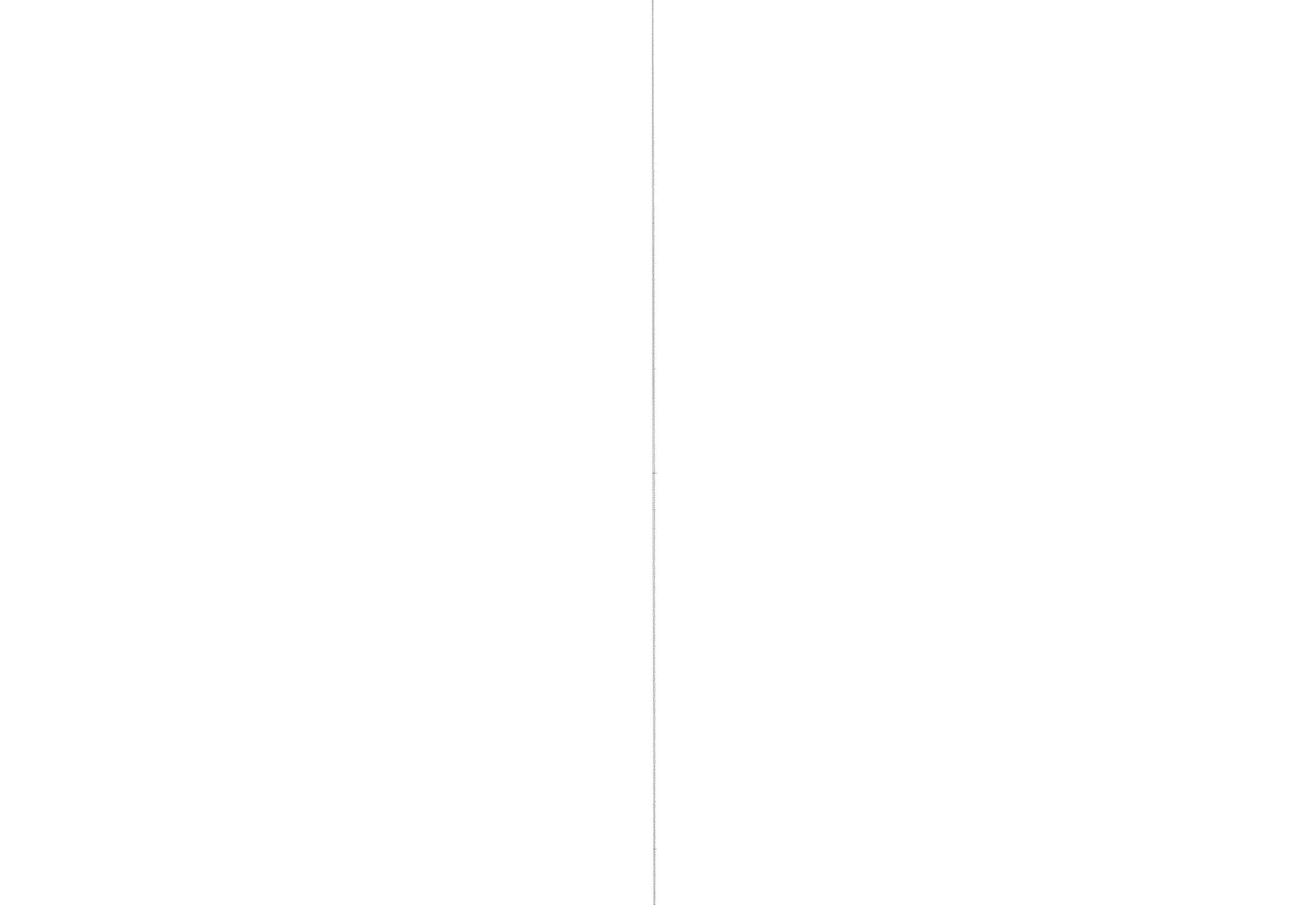
-  Site d'intérêt général (vallée de la Pallu)
-  Vigne
-  Contrainte topographique assortie de vues à préserver
-  Cave
-  Ensemble bâti présentant un caractère architectural
-  Alignement constitué
-  Défaut d'alignement du bâti
-  Zone en cours d'urbanisation ou concernée par un projet à court terme
-  Monument historique et rayon de protection
-  Dent creuse dans laquelle la construction du hameau serait susceptible d'ajouter de la cohérence au hameau ou au bourg
-  Equipement public
-  Exploitation agricole
-  Installation classée
-  Commerce ou activité
-  Fuseau du tracé de TGV

Figure 12. Les contraintes liées au bâti : Sud de la commune



Les contraintes liées au bâti

Sud de la commune



- Site d'intérêt général (vallée de la Pallu)
- Vigne
- Contrainte topographique assortie de vues à préserver
- Cave
- Ensemble bâti présentant un caractère architectural
- Alignement constitué
- Défaut d'alignement du bâti
- Zone en cours d'urbanisation ou concernée par un projet à court terme
- Monument historique et rayon de protection
- Dent creuse dans laquelle la construction du hameau serait susceptible d'ajouter de la cohérence au hameau ou au bourg
- Equipement public
- Exploitation agricole
- Installation classée
- Commerce ou activité
- Fuseau du tracé de TGV

0 100 500 1 km

Le territoire de Marigny présente encore les caractéristiques d'un terroir où se mêlent harmonieusement ressources naturelles et ressources cultivées.

Fortement marqué par un développement multipolaire mais surtout bipolaire, l'enjeu de son urbanisation se situe dans la capacité à imaginer un développement mesuré autour de chacun de ses bourgs en favorisant la croissance du bâti en « épaisseur » plutôt qu'en linéaire et en insistant sur le remplissage des « dents creuses » malgré les contraintes très locales s'appliquant à certains terrains (proximité des exploitations agricoles, présence de caves, expansion de la vigne proche à prendre en compte).

Compte tenu de la présence forte au cœur du bourg des ensembles bâtis de qualité, il est indispensable, pour conduire à l'harmonie, de se fixer des contraintes de « parenté » vis à vis du contexte déjà existant (respect des alignements, des prospectifs, des typologies des murs de clôture...).

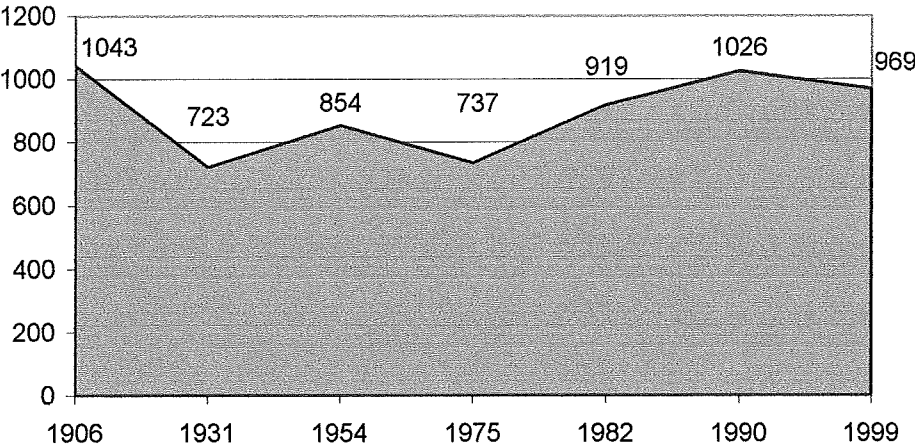
Le développement des hameaux sans raccordement à l'assainissement collectif sera difficile au vu de la protection de l'environnement. Toutefois, le développement de Marigny passe sans doute aujourd'hui par une densification du pôle Sud, Saint-Léger. L'urbanisation du hameau d'Yvernay compte tenu de son raccordement au réseau devrait avoir une légère expansion en concordance avec le tracé définitif du fuseau TGV.

II. Diagnostic socio économique

I. La population

A. Une démographie dépendante d'un solde migratoire en régression

Evolutions démographiques



	1975	1982	1990	1999
Population totale	737	919	1026	969
Solde naturel	+11	+41	-4	
Solde migratoire	+167	+70	-53	
Evolution annuelle par...				
Solde naturel	+0.19	+0.53	-0.04	
Solde migratoire	+2.93	+0.91	-0.59	
Total	+3.12	+1.44	-0.63	
Val vert du Clain	+2.24	+0.87	+0.78	
Vienne	+0.36	+0.29	+0.54	

Source : INSEE et rapport de présentation POS 1997

Marigny Brizay avait connu un accroissement démographique au XIX^{ème} siècle. 1906 est l'année où l'on a recensé le plus haut niveau démographique connu : 1043 habitants. Après la seconde guerre, l'exode rural fait décroître la démographie, jusqu'aux années 1970. Après cette date, l'accroissement retrouve un rythme très élevé grâce à un fort solde migratoire plus élevé que dans la 2^{ème} couronne autour de Poitiers, permis par la construction de 15 logements par an. L'accueil de population continue mais diminue dans les années 1980 du fait d'une construction moins importante.

Phases de construction

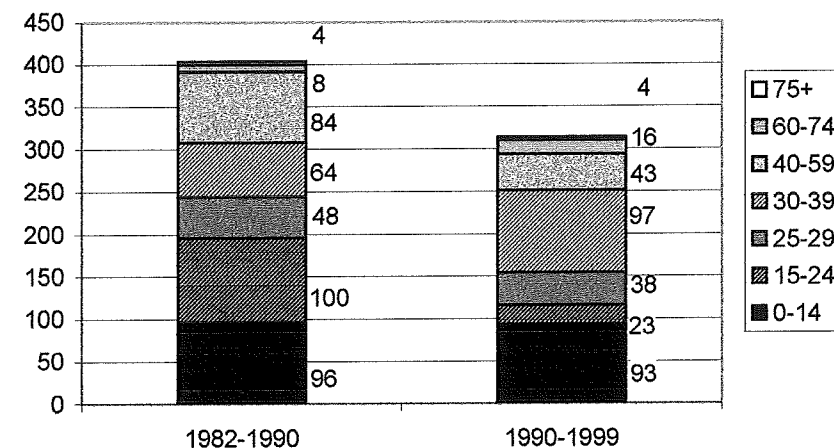
avant 49	49-74	75-81	82-89	90 ou après	Total
155	56	89	57	50	407

Source : INSEE

Ce rythme de construction, moins élevé que dans la période inter-censitaire précédente, conduit à un ralentissement de l'accroissement démographique. Le solde naturel augmente du fait de l'arrivée de population avant 1982, mais il ne peut compenser la baisse du solde migratoire. La construction a encore ralenti après 1990, le solde migratoire devient même négatif, et la population en place, qui a vieilli, ne permet pas un renouvellement naturel de population. Marigny-Brizay est la seule commune du Val vert du Clain à avoir perdu des habitants après 1990. Son développement s'est effectué à l'inverse de celui des communes périurbaines et celle situées sur l'axe Poitiers-Châtelleraut.

Cependant, depuis 1999, quelques signes permettant l'espoir d'une hausse démographique sont apparus : hausse des effectifs scolaires, dépôt de permis de construire pour réhabilitation.

Age des migrants¹ depuis 1982



Source : INSEE

En 1990, 40% de la population était migrante, c'est à dire qu'elle n'habitait pas la commune en 1982. Parmi ces migrants, 48.6% étaient âgés de moins de 24 ans. La commune a donc accueilli, dans les années 1980, une population familiale. Durant la période inter-censitaire suivante, le nombre annuel de migrants a baissé de 30%, et leur profil était différent : l'effectif d'enfants est resté constant (93), ce qui a soutenu les écoles, mais les adolescents et jeunes adultes ont été beaucoup moins nombreux, ce qui constitue une menace pour le renouvellement naturel.

En fait, le solde migratoire entre 1990 et 1999 doit beaucoup à la construction d'une vingtaine de logements sociaux ayant permis l'installation de jeunes familles avec jeunes enfants.

B. Une poursuite du développement bi-pôle

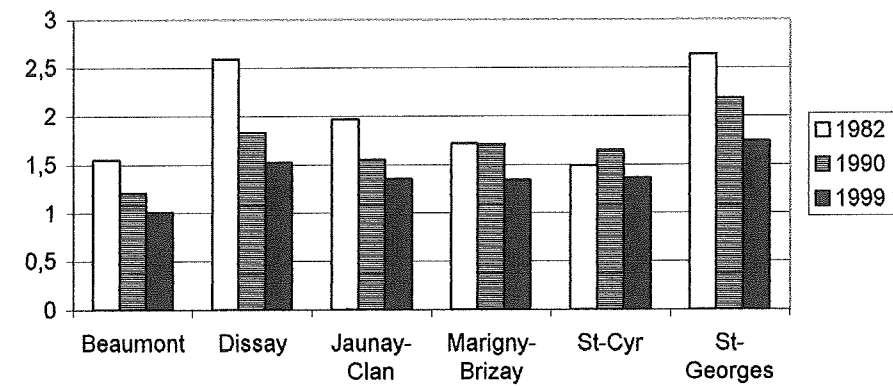
Marigny-Brizay est née de la fusion de 2 communes et comporte 2 gros bourgs qui ont évolué selon des rythmes comparables. L'autoroute A10 sectionne le territoire en deux, entre le bourg de Marigny et celui de S^t Léger la Pallu. Le Sud de la commune a cependant un peu plus de poids démographique, puisque l'on recensait, en 1999, 498 habitants dans le secteur de St Léger la Pallu et Yvernay, et 471 vers Marigny et le Coteau. Cette différence pourrait être rééquilibrée, puisque la construction de logements a été plus importante à Marigny entre 1990 et 2002 (55 permis de construire) qu'à S^t Léger (28 P.C.).

¹ L'INSEE compte aussi parmi les migrants les enfants nés entre les 2 recensements des parents migrants

C. Un vieillissement difficile à enrayer

L'arrivée de familles jusque dans les années 1980 a eu pour effet le maintien de la part des 0-19 ans et 20-39 ans mais, du fait de la stabilité résidentielle des ménages et du manque de renouvellement, la population a vieilli sur place et la population jeune se retrouve désormais sous-représentée, d'où la baisse constatée de l'indice de jeunesse après 1990.

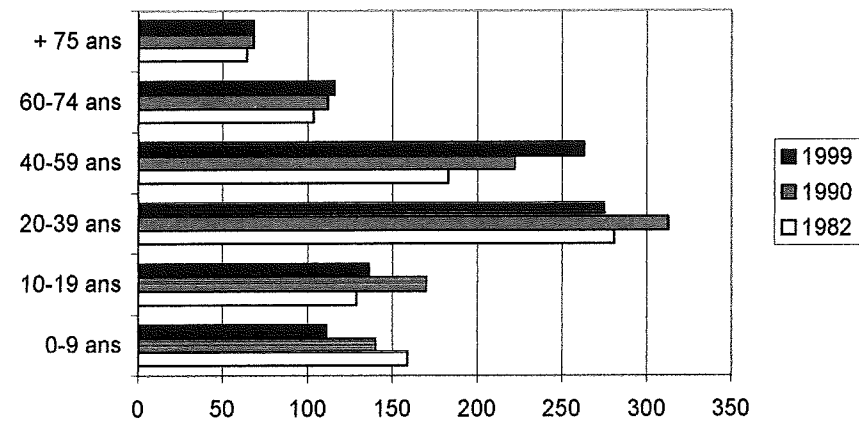
Evolution de l'indice de jeunesse²



Source : INSEE

La part de retraités n'a pas fortement augmenté mais l'effectif augmentera inéluctablement dans la décennie prochaine du fait de la présence de 263 personnes âgées de 40 à 59 ans en 1999.

Evolution des effectifs par âge depuis 1982



Source : INSEE

² Part des moins de 20 ans / part des plus de 60 ans

Evolution de la structure par âge depuis 1982

	1982	1990	1999
0-9 ans	17,3%	13,7%	11,5%
10-19 ans	14,0%	16,6%	14,0%
20-39 ans	30,6%	30,5%	28,4%
40-59 ans	19,9%	21,7%	27,1%
60-74 ans	11,2%	10,9%	12,0%
+ 75 ans	7,0%	6,6%	7,0%

Source : INSEE

Le manque de renouvellement de population pourrait constituer une menace à terme pour le fonctionnement des écoles. L'effectif des 0-9 ans a baissé de 19 unités entre 1982 et 1990, et de 33 unités entre 1990 et 1999. Les logements locatifs tels que ceux construits dans les années 1990 ont été un bon moyen de soutenir l'effectif d'enfants.

De plus, on constate un 'exode scolaire' en 1999 : parmi les 60 enfants âgés de 7 à 11 ans en 1999, seulement 36 étaient inscrits à l'école à Marigny-Brizay. Probablement pour des raisons d'emploi des parents et de proximité avec St Léger la Pallu, une quinzaine d'enfants étaient scolarisée à Jaunay Clan.

Compte tenu du vieillissement naît un besoin en logements adaptés aux personnes âgées. Pour le moment, la construction d'une maison de retraite à Vendevre du Poitou peut répondre aux besoins de la commune.

D. Une taille de ménage en réduction

Evolution de la taille des ménages dans le Val vert du Clain depuis 1982

	1982	1990	1999
Beaumont	2,87	2,71	2,54
Dissay	3,11	2,90	2,68
Jaunay-Clan	2,93	2,70	2,34
Marigny Brizay	2,92	2,88	2,65
St Cyr	2,88	2,89	2,61
St Georges lès Bx	3,23	3,04	2,73
Val Vert	3,01	2,83	2,53
Vienne	2,7	2,5	2,3

Source : INSEE

La taille des ménages est en baisse depuis 1982. Allongement de la durée de la vie et maintien à domicile, séparation des couples, départ des jeunes adultes, etc, tous ces facteurs contribuent à la réduction de la taille des ménages d'une façon générale au niveau national.

A Marigny-Brizay, elle s'explique surtout par le vieillissement de la population et le départ des 20-25 ans. On compte en effet de moins en moins de ménages avec enfants, et les très petits ménages sont en augmentation. Plus de la moitié des personnes vivant seules sont des retraités.

Structure des familles en 1990 et 1999

	1990	1999
Couples...		
sans enfants	104	124
avec 1 enfant	64	56
avec 2 enfants	76	64
avec 3 enfants ou plus	28	24
Familles monoparentales		
sans enfants	8	4
avec 1 enfant	4	12
avec 2 enfants ou plus	12	8
Ménages...		
D'une personne	64	80
Dont retraité	32	52
De 2 personnes	92	115
Ménages dont la personne de référence est âgée de		
30 à 39 ans	96	92
40 à 49 ans	68	80
50 à 59 ans	68	52
60 à 74 ans	40	80
Plus de 75 ans	48	48

Source : INSEE – exploitation complémentaire³

Cette évolution interne des familles fait qu'à nombre de logements égal, la commune compte de moins en moins d'habitants. Elle peut être compensée par la construction de logements supplémentaires. Or, le rythme de construction n'a pas été fort après 1990, et les 50 logements nouveaux étaient inférieurs au nombre théorique nécessaire pour maintenir le même niveau démographique (71 logements – voir analyse de la construction page 55 et suivante).

La réduction de la taille des ménages explique le fait que la population n'ait pas augmenté après 1990 malgré une hausse du nombre de ménages constatée en 1994 grâce aux paiements de la taxe d'habitation.

La construction, soutenue, à la fin des années 70, d'un parc de logements monotypé et adapté aux familles a aujourd'hui ses répercussions sur la structure par âge de la population.

En attendant la libération de ces logements par les départs naturels, le parc de logements à développer à court terme devra permettre l'accueil d'une population jeune et son renouvellement.

La différenciation des tailles de logements et de leur mode d'occupation peut être l'occasion de donner à chacun des 2 principaux bourgs une vocation, ce qui contribuerait à les sortir d'une situation de concurrence.

³ Sondage effectué sur un quart de la population de Marigny-Brizay en 1999

II. L'emploi et la population active

A. Une activité moyenne et stable

Evolution de la population active et des inactifs dans le Val vert du Clain

	taux d'activité 1990	taux d'activité 1999	Actifs 1999
Beaumont	43,3%	46,7%	759
Dissay	46,1%	49,3%	1299
Jaunay-Clan	47,3%	50,5%	2844
Marigny-Brizay	45,7%	49,5%	480
Saint Cyr	41,8%	47,9%	377
St Georges lès Bx	47,2%	52,2%	1660
Val Vert du Clain	46,2%	50,0%	7419
Vienne	42,5%	43,7%	174348

Source : INSEE

Activité de la population en 1990 et 1999

	Actifs				Inactifs			
	Effectif	Taux d'activité	Taux d'activité féminin 20-39 ans 40-59 ans	Migrants	Retraités	Etudiants	Total	Dont migrants
1990	469	45.7	80.6 70.4	170	140	92	557	112
1999	480	49.5	80.3 80.6	172	152	92	489	184

Source : INSEE

Le taux d'activité de la commune reste supérieur à celui du département mais il est peu élevé par rapport aux communes de l'axe Poitiers - Châtelleraut. Il a augmenté de 4 points entre 1990 et 1999, similairement aux communes du Val vert du Clain, mais plus du fait de la baisse de population que de la hausse du nombre d'actifs. Cet effectif n'a en effet augmenté que de 11 unités. On ne peut donc pas parler de dynamique. On observe cependant une hausse de l'activité chez les femmes âgées de 40 à 59 ans, qui a eu lieu à la fin des années 1990 puis s'est stabilisée. Le phénomène s'observe dans de nombreuses communes ayant accueilli de nombreuses familles dans les années 1970 ou 1980, et dont les femmes reprennent une activité après avoir élevé leurs enfants.

Activité des migrants arrivés entre 1990 et 1999

	Marigny Brizay	Val vert du Clain
Actifs employés	31,4%	31,8%
Chômeurs	2,3%	3,9%
Retraités	3,5%	3,3%
Sans activité	29,1%	25,2%

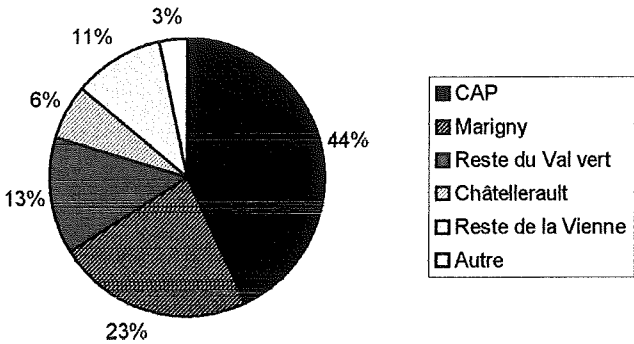
Migrants actifs entre 1982 et 1990	168
Migrants actifs entre 1990 et 1999	108

Source : INSEE

Les migrations des actifs entre 1990 et 1999 ont été équivalentes à celles des inactifs (retraités et sans activité). Les autres communes du Val vert du Clain, à l'exception de St Cyr, comptent habituellement, parmi les migrants, beaucoup plus d'actifs que d'inactifs.

B. Un lien économique fort avec le Sud

Lieu d'emploi des actifs habitant Marigny-Brizay en 1999



	Effectif	Déplacement en voiture
CAP	186	94,1%
Marigny-Brizay	100	36,0%
Reste du Val vert	58	96,6%
dont Jaunay Clan	28	96,4%
dont Dissay	19	94,7%
Châtelleraut	28	100,0%
Reste de la Vienne	46	93,5%
Autre	14	92,9%
TOTAL	479	

Source : INSEE – exploitation complémentaire

Bien que plus proche de l'agglomération châtelleraudaise, Marigny-Brizay dépend des pôles du Val vert du Clain et surtout de la CAP pour leur offre d'emplois. Les habitants de Marigny-Brizay parcourent des distances de plus en plus longues, et les trajets hors commune s'effectuent en voiture. Les ménages sont d'ailleurs de plus en plus équipés en véhicules.

Actifs employés dans leur commune de résidence en 1999

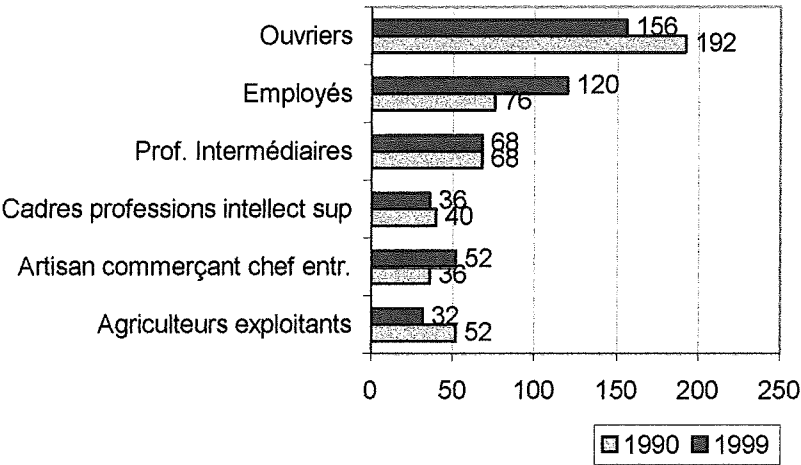
	% employé dans la commune
Beaumont	15,8%
Dissay	23,8%
Jaunay Clan	29,8%
Marigny-Brizay	23,1%
St Cyr	12,7%
St Georges	15,8%

Source : INSEE

Cependant, par rapport aux autres communes du Val vert du Clain les plus rurales, la part d'actifs employés dans la commune est élevée. L'activité viticole demande en effet plus de personnel que les autres activités agricoles. La nature de l'emploi sur place explique le peu de recours à la voiture pour les actifs travaillant dans la commune.

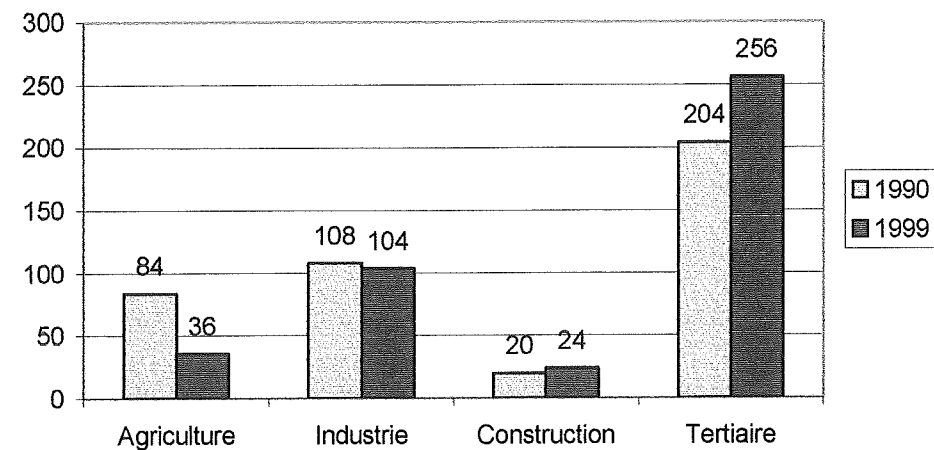
C. Des emplois modestes dans l'industrie et les services

CSP des actifs de Marigny-Brizay en 1990 et 1999



Source : INSEE – exploitation complémentaire

Secteur d'emploi des habitants de Marigny-Brizay en 1999



Source : INSEE – exploitation complémentaire

Les actifs de Marigny-Brizay occupent des emplois peu rémunérés, dans les secteurs industriels et tertiaires. Les services, comme dans les communes voisines et au niveau national, font vivre un nombre croissant d'actifs. L'offre en emplois industriels est quasi-nulle dans la commune mais la proximité de Beaumont et Chasseneuil du Poitou explique le maintien de ces emplois dans le profil de la population active de Marigny. La démographie agricole baisse rapidement, ce qui correspond à la conjoncture observée au niveau national.

La laiterie de Bonnillet, l'entrepôt Unico de Beaumont et l'agriculture notamment avaient maintenu à un niveau élevé l'effectif d'ouvriers. Quelques licenciements et fermetures, et l'absence de développement industriel jusqu'à ce jour explique le recul du nombre d'ouvriers habitant le Val vert du Clain. Le revenu moyen des ménages à Marigny-Brizay a du tout de même augmenter légèrement.

D. une agriculture qui se défend

Secteur des emplois proposés dans la commune de Marigny-Brizay

	1990	1999
Agriculture	128	56
Industrie	8	12
Construction	8	12
Tertiaire	36	82
TOTAL	180	162

Source : INSEE – exploitation complémentaire

Marigny Brizay appartient à la région agricole de la Plaine Loudun,-Richelieu- Chatellerault. Une bonne partie de la commune est boisée (808 hectares) soit un taux de boisement de 39 % bien supérieur à la moyenne départementale. Les peuplements sont divers : dominance des feuillus avec 679 hectares ,présence de résineux sur 124 hectares et 5 hectares de peupleraies au bord de la PALLU..1 plan de gestion couvrent 20.6 hectares.

Depuis 1988, le nombre d'exploitations agricoles a diminué mais il reste encore 34 exploitations sur Beaumont dont 20 exploitations professionnelles occupant 20 équivalents temps plein contre 31 exploitations professionnelles en 1988 occupant 31 personnes. Le nombre d'actifs dans l'agriculture reste stable, la mécanisation des outils de travail et l'augmentation de la surface par exploitation (41 hectares en 1988 et 63 hectares en 2000) l'expliquant.

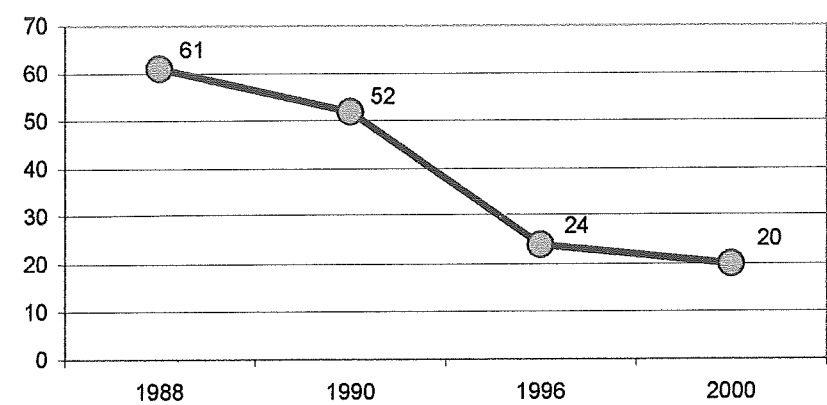
L'élevage est faiblement représenté : on note un élevage de bovins à La Touche, 1 élevage de chiens ces classé au titre du règlement sanitaire départemental. Ceci est sans grande conséquence pour l'urban exploitations sont classées IPCE

La pratique de l'irrigation se rencontre autour de d' Ivernay (85 hectares) , puisant dans sept forages situés au sud de la commune bien q'un pompage existe aussi en limite de Vendeuivre.

Il n'existe pas à notre connaissance de CTE sur la commune

Bien que les emplois agricoles aient été réduits de moitié en 10 ans, Marigny-Brizay est, dans le Val vert du Clain, la commune proposant le plus d'emplois dans ce secteur, grâce à la main d'œuvre nécessaire pour la viticulture et le maraîchage.

Evolution du nombre d'exploitations depuis 1988



Evolution de la SAU depuis 1988

1988	1990	1996	2000
1416	n.c.	1449	1310

Source : Chambre d'agriculture et rapport de présentation 1997

La surface agricole utilisée est en léger recul par rapport à 1996. Les cultures se sont beaucoup diversifiées dans la décennie 90 : la culture de maïs et de blé a reculé au profit du développement des cultures industrielles (tournesol) et de la vigne. La viticulture marque désormais très fortement le paysage de Marigny, et est défendue par l'appellation Haut Poitou. Un bon nombre de parcelles sont recensées VDQS (vin de table de qualité supérieure) à l'INAO et quelques propriétaires exportent leur production.

Elle permet également d'appuyer un développement touristique. Les cultures maraîchères ponctuent de plus en plus le paysage agricole et leur qualité permet une bonne commercialisation régionale. La production de champignons demeure, près du bourg de Marigny, grâce à une entreprise.

E. Un tissu local de petites entreprises,

L'amélioration de l'accueil d'entreprise, par des ateliers relais notamment, a permis un soutien ou un accroissement des autres secteurs. La priorité au développement économique dans un cadre intercommunal ne figure pas sur le territoire de Marigny-Brizay, sinon par de telles opérations concernant de petites structures, artisanales. Un premier atelier relais a été créé à 'l'Ecu' et un second est en projet.

A l'inventaire communal en 1998, on recensait :

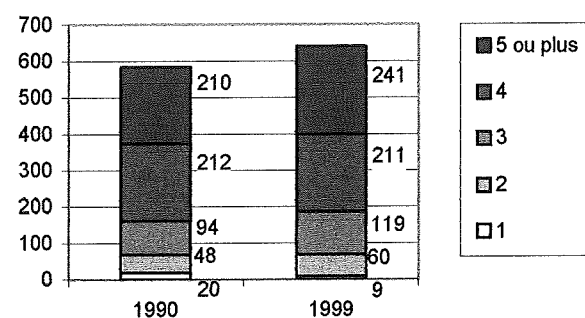
- 1 garage
- 1 maçon
- 1 épicerie
- 1 boulangerie pâtisserie
- 1 bureau de poste
- 2 cafés
- 1 bureau de tabac
- 1 restaurant

Les autres services manquants tels que salon de coiffure, médecin, pharmacie, etc, sont proposés à Jaunay Clan. Au fur et à mesure du vieillissement de la population, les services médicaux sont de plus en plus réclamés, dont un cabinet médical.

III. Le logement

A. Uniformité du parc...

Nombre de pièce des logements en 1990 et 1999

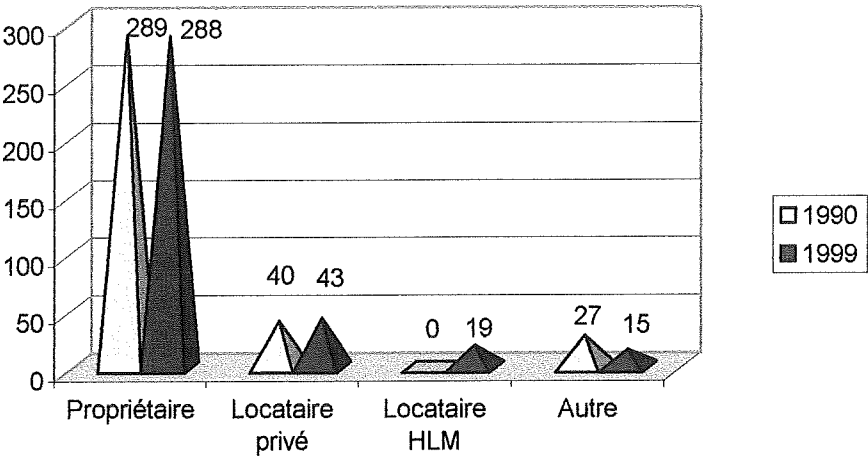


Source : INSEE

L'intégralité du parc de logements est mono-typée, puisque tous les logements sont individuels. Il s'agit de maisons de grande taille : 78% des logements comportent plus de 4 pièces. C'est donc un parc adapté aux familles. Les ménages étant de plus en plus petits, les logements sont donc en inadéquation avec leur profil.

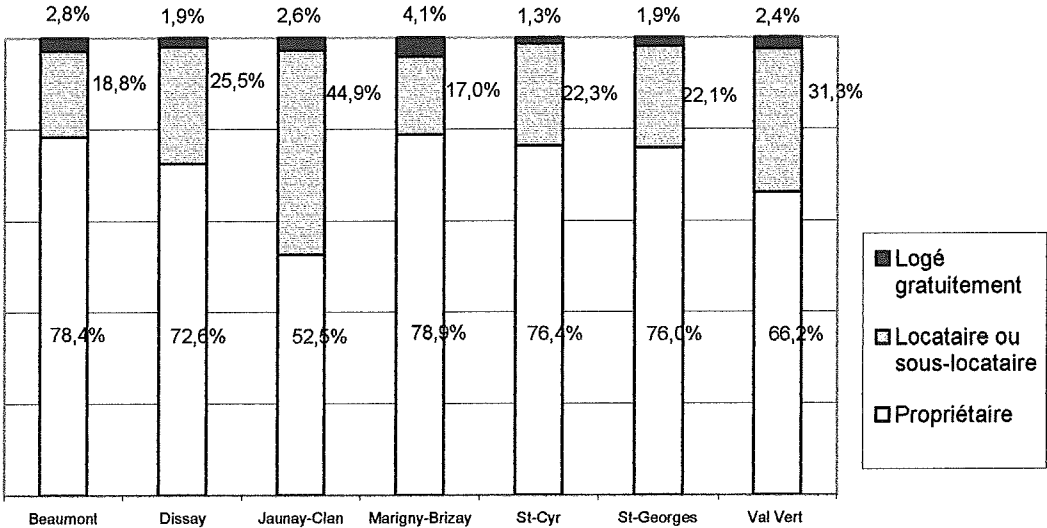
B. ... mais diversification du statut d'occupation

Statut d'occupation des ménages en 1990 et 1999 à Marigny-Brizay



Source : INSEE

... et dans le Val vert du Clain

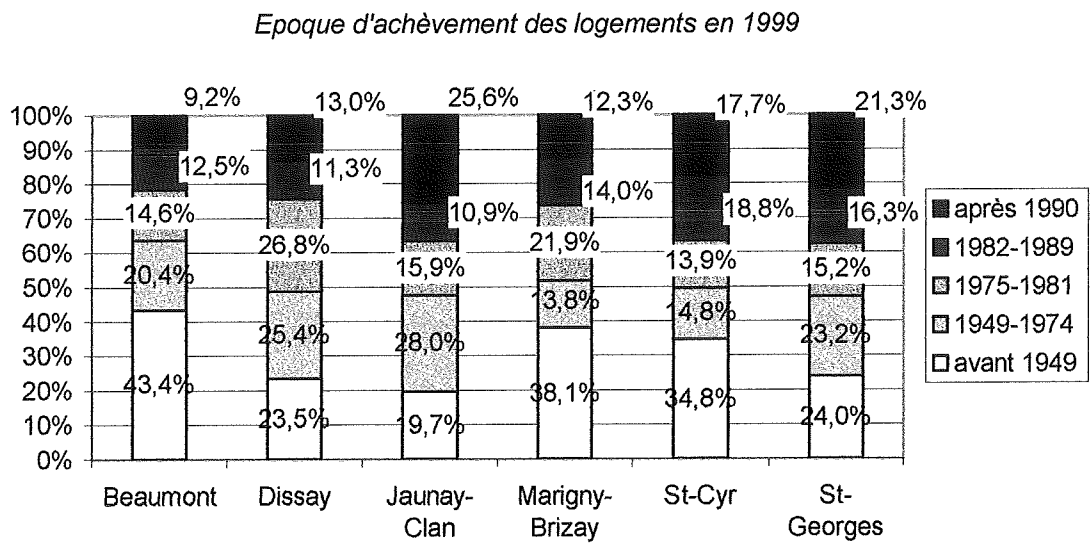


Source : INSEE

78,9% des ménages sont propriétaires de leur logement en 1999. Ce taux élevé de propriété correspond à un profil de commune rurale. Il a pourtant diminué entre 1990 et 1999 (81% en 1990), grâce à la construction de logements locatifs sociaux par l'OPARC.

La mise en location gagnerait à se développer afin de répondre au démarrage du parcours résidentiel de jeunes ménages, ou aux besoins de personnes isolées, dont les personnes âgées qui souhaitent demeurer à Marigny-Brizay. Le demande en location est d'ailleurs déjà importante.

C. Un parc à améliorer



Source : INSEE

Le graphique ci dessus montre un essor tardif de la construction par rapport aux communes du Val vert du Clain. Le parc très ancien tient encore une place importante dans la globalité du parc, et a été peu complété avant les années 1970.

Confort des logements en 1999 dans le Val vert du Clain

	Baignoire ou douche	Ni baignoire, ni douche
Beaumont	95,6%	4,4%
Dissay	98,6%	1,4%
Jaunay-Clan	98,9%	1,1%
Marigny-Brizay	94,8%	5,2%
St Cyr	95,3%	4,7%
St Georges lès Bx	98,3%	1,7%
Val Vert	98,0%	2,0%

Source : INSEE

Construction et autres travaux sur l'existant de 1990 à 2002

	Marigny	St Léger
Construction de logements 1990 - 1999	43	14
Construction de logements après 1999	12	14
Autres P.C. et D.T.	181	130

Source : registre communal des P.C. et D.T.

Du fait de son ancienneté, le parc présente quelques signes d'inconfort. Depuis 2 ans, le parc ancien est reconquis par des ménages. En effet, depuis 1990, on relève par an 14 déclarations de travaux (ou permis de construire à usage autre que l'habitation) à Marigny et 10 à St Léger. L'ANAH a répondu à 4 demandes de subvention en 2000 alors que la demande était quasi nulle depuis 1996. Une OPAH lancée au début des années 1990 n'avait pas eu d'impact par manque de moyens des

ménages malgré l'aide financière proposée. Une répétition de l'opération aurait peut être plus de succès aujourd'hui compte tenu de l'évolution des catégories socioprofessionnelles dans la population active.

La rénovation du parc participe aussi à la mise en valeur du patrimoine et du paysage.

D. Les besoins en logements

1. Analyse de la construction depuis 1982

L'accroissement démographique n'évolue pas systématiquement en fonction du nombre de logements construits. En effet, des mutations s'effectuent dans la structure interne du parc. Par ailleurs, il s'exerce aussi des mutations dans les ménages qui font qu'à un nombre de résidences principales équivalents entre 2 recensements, la population résidente n'est pas constante, en raison notamment de la variation de la taille des ménages.

Le tableau ci-dessous permet de rendre compte de l'impact de la construction sur la démographie depuis 1982.

Le nombre de résidences principales ne varie pas seulement en fonction de la construction mais également selon :

- Le renouvellement du parc. La division d'un grand logement en 2 autres plus petits, la conversion d'un commerce en logements, la destruction, etc,... augmentent ou diminuent le parc de résidences principales. La construction permet de compenser la perte de résidences sorties du parc de logements (le renouvellement est alors positif), ou s'avère moins nécessaire lorsque le parc existant est réutilisé ou rénové (grâce à une O.P.A.H. par exemple, on évite que les logements devenus trop vétustes deviennent insalubres et inhabitables)
- La variation des résidences secondaires et des logements vacants. De la même façon, des logements existants peuvent, entre 2 recensements s'extraire ou s'ajouter au parc de résidences principales selon le mode d'occupation qui leur est affecté. En secteur périurbain, la villégiature se raréfiant, des résidences principales sont créées dans le parc de résidences secondaires existant.
- La variation de la taille des ménages. C'est souvent le principal phénomène créateur de nouveaux besoins en résidences principales. La réduction de la taille des ménages induit une diminution démographique, à nombre de logements égal. L'apport de logements supplémentaires peut s'avérer nécessaire ne serait-ce que pour maintenir le niveau démographique global sur le territoire.

La somme de ces 3 composantes permet de connaître le nombre de logements nécessaires au seul maintien du niveau démographique, c'est le 'point mort'. Tout logement construit en plus, à usage de résidence principale, permet donc un accroissement de population.

Evolution interne du parc de logements depuis 1982

	1982	1990	1999
POPULATION			
Taux d'évolution démographique annuel		1,39%	-0,63%
Population totale	919	1026	969
Taille des ménages	2,93	2,88	2,65
CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS			
Résidences principales	314	356	365
Résidences secondaires	30	27	22
Logements vacants	23	19	19
Nombre total de logements	367	402	406
CONSTRUCTION			
Total de logements commencés (A)		58	50
Moyenne annuelle de logements commencés		7,3	5,6

UTILISATION DE LA CONSTRUCTION		
Logements permettant le renouvellement du parc (B) (=affectés au remplacement des logements sortis du parc)	23	46
Logements compensant la variation des résidences secondaires et logements vacants (C)	-7	-5
Logements permettant de compenser la variation de la taille de ménages (D)	5	30
Logements nouveaux permettant de maintenir la population (E=B+C+D)	21	71
Logements permettant l'accueil de population (A-E)	37	-21

La construction entre 1990 et 1999 a un peu fléchi par rapport à la période 1982-1990. Pendant la première période inter-censitaire, l'évolution démographique était assez élevée, alors qu'elle a été négative après 1990. La construction n'a pas connu de récession aussi forte que la démographie, et le parc global de logements n'augmente pas d'autant de logements construits, ce qui montre l'impact des évolutions internes du parc de logement et de la population.

Depuis 1982, le renouvellement du parc est assez fort. Entre 1990 et 1999, il a été presque aussi important que le nombre de logements construits. De plus, le rapport nombre d'habitants / nombre de logements est en diminution : il faut donc, pour maintenir le nombre d'habitants, de plus en plus de logements. Ces 2 facteurs, 'consommateurs' de logements, engendrent des besoins en logements nouveaux si forts que la construction n'a pu y faire face, d'où le recul démographique observé après 1999.

III. Explications des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable

1. La notion de développement durable

« Le développement durable est celui qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre à leurs propres besoins. »⁴

La notion de développement durable est au cœur du PLU car elle vise à favoriser :

1. Un développement diversifié

A l'issue du diagnostic contenu dans le rapport de présentation, un questionnaire a été remis aux élus. Celui-ci aborde :

- *Le thème des déplacements :*
 - tous les modes de déplacements possibles sont passés en revue (voiture, piétons, cyclistes),
 - les itinéraires à problème sont identifiés.
- *Le thème des activités, du commerce, des équipements communaux, des espaces publics.*

La chambre de commerce et d'industrie a été invitée à réfléchir sur les capacités communales à maintenir en centre bourg le petit commerce face au développement des moyennes et grandes surfaces de proximité.
- *Le thème de la démographie et de l'habitat :*

Un programme local de l'habitat a été approuvé en décembre 2002. Il fixe de manière quantitative et qualitative la programmation en matière de logements sociaux et privés pour chaque commune de la communauté de communes du Val vert du Clain. Le programme pour Jaunay-Clan est repris in extenso.
- *Le thème de l'environnement et de l'intercommunalité :*

La commune a bénéficié d'un diagnostic environnemental à l'échelle intercommunale. Par ailleurs, les interventions d'experts invités, dont la DIREN et le syndicat de la Pallu, ont donné de grandes orientations en matière de préservation et de mise en valeur des richesses naturelles.

2. Un développement pérenne

Tous les souhaits ou objectifs du conseil municipal sont évalués dans leur faisabilité à partir de :

- données complémentaires concernant la programmation d'équipements,
- données préexistantes avant l'élaboration du PLU (ex : schéma directeur d'assainissement),
- simulations sous forme de scénarios d'urbanisation qui permettent de visualiser les objectifs quantifiés sous forme de cartographie en matière d'habitat ou d'activités et sont réévalués par rapport aux besoins issus du diagnostic.

⁴ Extrait du rapport Brundtland de la commission des Nations Unies sur l'environnement et le développement (1987).

1.2 Les besoins

A. Les Besoins en logements

1. Analyse des besoins à moyen terme

Le desserrement des ménages est une donnée incontournable pour prévoir l'évolution du parc de logements. Elle a diminué de 0.15% annuellement entre 1982 et 1990 puis de 0.75% après 1990. Compte tenu de l'âge de la population, elle est encore amenée à diminuer. En considérant la même diminution qu'entre 1990 et 1999, elle atteindrait 2.38 personnes / logements en 2008, puis 2.38 en 2013.

Le renouvellement pourrait se poursuivre étant donné l'âge du parc sans être aussi fort qu'après 1990. On l'estimera donc à 15 logements entre 1999 et 2008, 25 entre 1999 et 2013.

On considérera les variations des parcs de résidences secondaires et logements vacants nulle étant donnée la forte demande en résidences principales dans le Val vert du Clain.

Le PLH indique une construction de 55 à 70 logements à partir de janvier 2003, pour une période de 5 à 10 ans. Les cas n° 1 et 2 envisagent ces 2 productions de logements avec les conditions indiquées ci-dessus.

	rappel 1999	Cas 1 2008	Cas 2 2008	Cas 3 2013
POPULATION				
Taux d'évolution démographique annuel	-0.63%	0.40%	0.81%	0.41%
Population totale	969	1004	1042	1026
Taille des ménages	2,65	2.48	2.48	2.38
CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS				
Résidences principales	365	405	420	431
Résidences secondaires	22	22	22	22
Logements vacants	19	19	19	19
Nombre total de logements	406	446	461	472
CONSTRUCTION				
Total de logements commencés (A)	50	55	70	91
Moyenne annuelle de logements commencés	5,6	6.1	7.8	6.5
UTILISATION DE LA CONSTRUCTION				
Logements permettant le renouvellement du parc (B) (=affectés au remplacement des logements sortis du parc)	46	15	15	25
Logements compensant la variation des résidences secondaires et logements vacants (C)	-5	0	0	0
Logements permettant de compenser la variation de la taille de ménages (D)	30	26	26	42
Logements nouveaux permettant de maintenir la population (E=B+C+D)	71	41	41	67
Logements permettant l'accueil de population (A-E)	-21	14	29	24

italique : hypothèses

Dans les cas 1 et 2, les objectifs du PLH sont réalisés en 5 ans, à partir de 2003. Avec les conditions signalées en italique, l'hypothèse basse du PLH permet un léger accroissement

démographique 40% annuellement, et l'hypothèse haute, un accroissement qui reste moyen en raison du desserrement des ménages (Réalisé en 10 ans au lieu de 5, ces 70 logements permettraient juste le maintien du niveau démographique). Pour éviter une caducité du PLH dès 2008, il convient d'anticiper sur la production de logements entre 2008 et 2013. En 2013, la taille des ménages aura baissé jusqu'à 2.38 (en considérant toujours 0.75% de baisse annuelle depuis 1999). Si la moyenne de construction de tient à 6.5 logements par an entre 1999 et 2013, un gain de population est encore possible.

Le PLU devrait donc permettre la réalisation de 55 à 70 logements et réserver en zone d'urbanisation future la possibilité de réaliser une vingtaine de logements, pour anticiper sur les besoins qui se présenteraient après 2008.

NB : cette prospective ne saurait en aucun cas garantir l'évolution réelle du parc de logements et de la démographie, tant ces évolutions sont dépendantes de transactions privées (lignes A, B et C du tableau), et de comportements sociaux difficilement envisageables à si petite échelle (ligne D).

Le profil futur du parc de logements ne peut pas ignorer l'existence d'une demande en locatifs, et l'évolution du profil des ménages : plus d'actifs, des ménages plus petits. Le ralentissement de la réduction de la taille des ménages doit être la ligne directrice du développement des logements si la commune souhaite maintenir sa population. Compte tenu du vieillissement, une dizaine d'année est encore nécessaire pour voir un renouvellement de la population et une hausse démographique sans avoir recours massivement à la construction.

6 logements par an sont nécessaires pour maintenir le niveau démographique. Au-delà de ce rythme, l'accroissement pourrait être plus fort en fonction du renouvellement, mais celui-ci est inévitable étant l'âge du parc de logements. Les efforts doivent donc être portés sur la qualité du parc (introduction de logements locatifs) plutôt que sa quantité.

Les hypothèses de développement du PLH orientent Marigny-Brizay vers un développement mesuré, qui est en effet en phase avec sa population, son parc de logements, ses activités et son caractère rural.

2. Les options prises par le conseil :

Le conseil municipal a opté la solution n ° 2, c'est-à-dire la construction de 55 à 70 logements nouveaux entre 2003 et 2010. Cette solution assure le renouvellement des générations et permet des opérations de constructions sur des lieux choisis. Cette option est consommatrice d'environ 24 hectares compte tenu de parcelles moyennes de 1000 m² (12000 m² voirie comprise) et d'un coefficient de rétention foncière de 2 ($70 \times 1200 \times 2 = 168\ 000$). La municipalité souhaite orchestrer le développement : les zones AUa représentent 30 hectares. La zone Aua correspondant à une première phase d'urbanisation sur 8 hectares est en cohérence avec les capacités d'accueil de l'école et les travaux de réseaux projetés. Les zones AUb représentent 20 hectares sont réparties géographiquement entre St Légeret le Bourg.

Les possibilités d'urbaniser les dents creuses en zone U, ne s'ajoutent aux capacités d'accueil des zones AUa.

B. Les besoins en matière d'équipements

Les jeunes enfants :

Compte tenu de l'accroissement démographique prévisible et de l'apport de constructions neuves (70 nouvelles familles avec sans doute 70 enfants d'âge multiple qui néanmoins fera naître des besoins nouveaux en matière de places à l'école et en structure petite enfance). Actuellement, des besoins existent déjà pour la petite enfance La seule crèche de proximité est intercommunale et sur Dissay. Un projet de halte garderie est en train d'éclore à S^t-Cyr.

Il faut mettre en corrélation les besoins de logements et les services spécifiques à rendre à la population, notamment les besoins en équipement liés à la petite enfance pour les jeunes familles où les 2 parents sont susceptibles de travailler.

En 2003, on dénombrait à Marigny :

- 24 enfants scolarisés à l'école ayant entre 2 et 4 ans,
- 14 places chez les 6 assistantes maternelles

Il est possible d'établir les besoins du nombre de places en crèche sur la base de la formule suivante :

(Nombre d'enfants (0-4 ans) x (taux d'activité des femmes) – (total nombre d'enfants susceptibles de bénéficier d'un autre mode de garde (assistante maternelle- AGED- école) → soit $80.3 \% \times 60 - 38 = 10$. cependant ce besoin est très relatif car :

- d'une part, l'école de Marigny a encore de la disponibilité compte tenu des nouvelles constructions de classe, et du phénomène de migrations journalières qui poussent les parents à trouver des solutions de garde sur leur trajet (Jaunay Clan)
- d'autre part l'accueil peut être assuré dans le cadre du projet de halte itinérante prévu sur les communes de Marigny, S^t Cyr et Beaumont

C. Les Besoins pour l'activité économique

L'étude du tissu commercial et artisanal à Marigny a fait l'objet d'une démarche d'analyse avec l'aide de la CCI lors d'une réunion intercommunale dans le cadre du PLU. Les besoins ont été analysés de manière plus globale à l'échelle du Val vert de manière à saisir les besoins au niveau de la zone de chalandise.

Le secteur du Val Vert a comme caractéristiques d'être en situation péri-urbaine en plein développement. Les éléments d'analyse doivent donc prendre en compte ces constantes. On parlera de commerces et d'activités de proximité. Les équipements de la maison et de la personne ne seront pas abordés. L'analyse portera donc sur les services (coiffure, pressing, garage), les commerces alimentaires et les cafés restaurant.

Le tissu commercial actuel

Les cinq communes comptent 10 000 habitants. On y recense les établissements cités ci-dessous.

Leur répartition par secteur est la suivante :

- 14 ou 15 dans l'alimentaire, essentiellement sur Jaunay-Clan,
- 14 ou 15 cafés-restaurants-tabacs,
- le reste (coiffure, pressing, garages...) représente 14 ou 15 établissements.

La répartition géographique est la suivante :

- 40 sur Jaunay-Clan

- 6 sur Avanton
- 12 sur Beaumont
- **3 sur Marigny-Brizay**
- 1 sur St Cyr

La surface des commerces ne dépasse pas 300 m².

La question essentielle est de savoir s'il y a de la place pour l'installation d'autres établissements. A titre de comparaison, le département de la Vienne a une moyenne de 73 commerces pour 10000 habitants. Compte-tenu du caractère péri-urbain du secteur du Val Vert, le nombre de commerces est inférieur.

Ces chiffres sont affinés de la manière suivante :

établissements	Val vert du Clain	Vienne
	Pour 10000 habitants	
boulangeries	4 à 8	9.1
Boucheries-charcuteries	2.8	4.3
Epiceries	5.5	3.7
Garages	5.7	13.2

Ces chiffres ne suffisent pas à émettre des souhaits de développement, il faut croiser ces données avec les flux, les formes que prennent l'urbanisation et les constats de manque qu'a établi la CCI. Ils portent notamment sur les domaines des fleurs, des fruits et légumes, des quincailleries et drogueries. L'idée à poursuivre est avant tout de renforcer l'activité locale, car dès que l'offre commerciale se réduit, l'achat d'un article est différé géographiquement, vers secteurs proposant des services multiples.

Pour renforcer l'activité globale par l'enrichissement de l'offre, l'étude plus approfondie du secteur du Val Vert nous donne les éléments d'analyse suivants :

- 1°) L'évolution du secteur depuis cinq ans
Six suppressions : 2 garages, 2 alimentations, 1 boulanger, 1 boucher
Deux créations.
- 2°) L'âge des commerçants actuels
Cinq alimentations ont des gérants âgés de plus de 55 ans.
- 3°) La démographie
Une augmentation de 15 à 20% de la population est prévue sur dix ans dans le Val Vert. Ces 1500 à 2000 habitants ne modifieront pas fondamentalement le comportement des commerçants présents sur le secteur ou à venir, ni le comportement des usagers.
A titre d'illustration, en 1997 le commerce de proximité représentait 40% du chiffre d'affaires alimentaire en France, aujourd'hui il représente 23%.
- 4°) Le profil du secteur du Val Vert conduit à conclure que le niveau du Chiffre d'Affaires de chaque commerce reste convenable. La question suivante mérite d'être posée : Comment stopper l'évasion commerciale ?

Les conseils de la Chambre de commerce sont les suivants :

- avoir de bons professionnels c'est-à-dire une offre diversifiée
- la complémentarité de l'offre
- la qualité de l'offre
- de nouveaux services (ex : un point banque, un point internet, etc...)
- Avoir des options d'urbanisme plutôt favorables : d'une part localisation des zones d'habitat sur le chemin des zones de travail, et, d'autre part une mixité habitat commerce en centre bourg et un

regroupement des services avec les commerces. Ces options d'urbanisme tiennent bien évidemment compte des flux de circulation en matière d'implantation. Le stationnement doit être privilégié, et l'accessibilité facilitée par des implantations sur les zones de passage. La modernisation des locaux doit aussi être envisagée.

Dans le cadre précis de Marigny, les élus ont exprimé à l'occasion du PLU le souhait de renforcer l'armature commerciale existantes par l'apport de nouveaux quartiers d'habitat à proximité de ceux existants déjà favorisant par là les déplacements domicile/ école/ commerces à pied.

Accueillir les besoins d'extension de l'appareil artisanal et commercial

La zone d'activité de l'écu accueille des ateliers relais ;le principe fonctionne sur initiative intercommunal et semble porter ses fruits ; la présence de deux restaurants sur Marigny et sur st Léger favorise les salariés et le passage à proximité de la zone. De ce fait, leur isolement par rapport aux axes de communication importants est tout à fait relatif et leur attractivité pour des petites entreprises bien réel.

IV. Justifications et mise en oeuvre des dispositions du P.L.U.

I. Prise en compte des documents planificateurs supra-communaux

1. Le PLH

Le PLH prévoit la construction de 55 à 70 logements à partir de janvier 2003, jusqu'en 2008 à 2013. Si l'on considère l'hypothèse haute de 70 logements, à raison d'une moyenne de 1000m² par logement voirie comprise, 7 ha sont nécessaires. Les 9 ha de zones AUa permettent donc de réaliser ces objectifs. Les zones Aub préfigurent les développements à long terme.

2. Le schéma directeur

Le 6 novembre 2002, l'entière de la communauté de communes du Val vert du Clain a adhéré au syndicat mixte du Seul du Poitou, maître d'ouvrage du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme approuvé en juin 2000, qui vaut schéma de cohérence territoriale. Ce schéma directeur d'édicte donc pas d'exigence vis-à-vis de Marigny-Brizay puisque la commune n'était pas intégrée au périmètre.

Néanmoins, la commune a défendu l'ouverture à l'urbanisation de zones anciennement classées ND au POS devant le syndicat mixte, conformément à l'article L 122-18 du code de l'urbanisme.

3. La ligne LGV

La commune est concernée par la mise à l'étude du projet de la Liaison Grande Vitesse Sud-Europe Atlantique. Les terres concernées par le fuseau sont en très grande majorité classées A ou N. A l'intérieur du fuseau, des possibilités de développement et d'aménagement existent mais sont extrêmement limitées et n'entravent pas de façon massive la définition d'un tracé :

- Quelques possibilités de construction nouvelle à Ivernay qui apportent une cohérence au hameau et valorisent la dépense publique réalisée dans le réseau d'assainissement
- Une valorisation du pôle sportif avec un espace loisirs en réponse à une demande sociale.

II. Découpage du territoire en zones

Le découpage du territoire en zones s'est effectué en fonction des orientations d'aménagement et de développement affichées dans le P.A.D.D.. Pour mémoire, les choix ont été les suivants :

- Préservation et valorisation du patrimoine architectural et paysager
- Un développement mesuré, orienté sur l'habitat
- Une organisation du territoire centrée sur Marigny
- Une urbanisation en harmonie avec les paysages

L'adoption de ces orientations s'est traduite par :

- la création de sous-secteurs dans les zones A, N, U et AU prévues par la loi SRU.
- la création de nouveaux emplacements réservés
- la définition d'alignements
- la création d'espaces boisés classés

Reprenons point par point les orientations du P.A.D.D., et leur traduction réglementaire :

A. Préservation et valorisation du patrimoine architectural et paysager

1. Maintien ou renforcement des zones naturelles

La commune poursuit la politique de préservation des espaces naturels qui était adoptée à l'ancien POS. Les anciennes zones N sont reprises en tout ou partie sous l'appellation Np. Dans ces zones, les constructions nouvelles sont interdites pour ne pas affecter les paysages : plateau viticole, plaines agricoles ponctuellement boisées dans la partie Ouest de la commune, et au Nord-Est du bourg de Marigny, berges de la Pallu et abords de l'autoroute, vallée de la Lière, coteaux cernant le bourg de Marigny.

Les possibilités de construction des coteaux autour du bourg sont limitées et plus organisées que dans le P.O.S. de 1997, de sorte à préserver l'écrin dans lequel s'est installée ce bourg dans lequel on trouve des vignes. Les zones N sont circonscrites au périmètre déjà construit des hameaux existants et n'offrent pas de possibilité pour les constructions nouvelles hormis les extensions d'existant.

Les capacités d'accueil pour de l'habitat nouveau se limitent aux dents creuses (secteur Ne en respect de l'article 123-8 du code de l'urbanisme) ou réservent de petites possibilités d'extension pour accroître le confort de l'habitat ancien.

La zone Nc correspond à un cas particulier : la commune est confrontée à l'existence d'un chenil non dépendant d'une exploitation agricole. Le maintien de ce chenil est pris en compte.

De nombreux bois, qui faisaient l'objet d'un classement, sont maintenus dans leur protection. Néanmoins, à St-Léger la Pallu, l'espace boisé classé en limite Nord de la zone de la Sapinière a été réduit pour être conforme à la réalité. En effet, les limites qui lui avaient été données au précédent POS s'étendaient sur des espaces non boisés.

2. Préservation des zones agricoles

Des adaptations de l'ancienne zone NC ont été effectuées : en certains lieux, la zone A a été circonscrite aux secteurs où des implantations de bâtiment à usage agricole pourraient être acceptés. Chaque siège d'exploitation a été évoqué en réunion pour ne pas bloquer l'évolution des exploitations (ex : au lieu dit la Baudragère, la Maillettrie, Château des Roches,...). La zone A permet également la construction de bâtiments d'accueil ou d'hébergement de touristes en lien avec les exploitations agricoles. Ainsi que le changements de destination dans les secteurs A1.

Un secteur a été créé pour permettre la construction de bâtiments agricoles dans le virage du chemin rural à la Saître.

3. Valorisation particulière de certains paysages

Les caves et troglodytes

Un secteur Nt est créé dans les zones naturelles où des aménagements pour l'accueil de touristes et des activités de loisir en lien avec les caves seront possibles. Il s'agit de 2 petits secteurs le long de la route des troglodytes, à l'écart de la servitude liée à l'exploitation des carrières, et des coteaux entre Marigny et la Saître.

Les Rappines

Le secteur au Sud du bourg de Marigny sort de l'ancienne zone NAs pour passer en zone Np.

Vallée de la Lière

Les abords de la Lière, entre la RD21 et l'A10, sont affectés aux loisirs. Un secteur NI est créé à cet effet pour permettre des aménagements et constructions légères. Un emplacement réservé permet à la commune d'achever l'acquisition du foncier pour établir un projet d'ensemble. La possibilité de construction d'une halle de sport est prévue dans ce secteur, dans la continuité des équipements sportifs existants.

B. Un développement mesuré, orienté sur l'habitat

1. Le développement de l'habitat comme soutien démographique

Les zones d'urbanisation future permettent la réalisation des objectifs du PLH en terme de construction neuve.

Une zone AUa est inscrite à St-Léger-la-Pallu, où l'ancien POS prévoyait déjà une urbanisation à long terme. L'état du foncier permet de rendre cette zone prioritaire par rapport à celle du Champ des vignes. Ces deux zones permettront un développement du village confiné entre vallée de la Pallu et les bois.

Les zones AUa près de Marigny sont plus importantes, pour conforter ce bourg dans son rôle central. Celle des Beauvois pourra, à terme, être étendue vers l'est. Dans ces 2 zones, la voirie, matérialisée par des emplacements réservés, épouse à peu près les courbes de niveaux pour une meilleure implantation des bâtiments par rapport au relief. La superficie minimale en zone Aua est de 900 m² compte tenu des conditions environnementales et de l'intégration nécessaire du bâti nouveau dans l'écrin du Bourg. Dans le même registre, la hauteur de bâtiments futurs est limitée à 9 m dans la partie basse et à 6 m dans la partie haute (préservation d'une certaine densité et d'un trop grand impact visuel afin de permettre aux édifices monumentaux de se détacher de la masse bâtie (Montfaucon pour les Beauvois, nécessité de similitude au niveau de la densité existante sur St Léger).

2. Un développement des activités

La zone artisanale de l'Ecu a permis un apport de quelques activités qui se sont bien intégrées à la vie de la commune. La commune prévoit d'étendre cette zone de l'autre côté de la RD20, dans des proportions similaires : c'est l'objet de la zone Aua*. S'y applique un alignement dans le prolongement de celui des habitations voisines. A l'Est de la zone 'activité existante, un espace boisé classé est créé pour atténuer l'impact des bâtiments depuis la plaine.

En soutien avec l'activité viticole qui accueille déjà du public dans les domaines (Les Roches, la Tour Signy), la zone Nt permet des aménagements pour des activités artistiques saisonnières, de la vente, etc. L'emplacement n°110 est réservé pour la création d'une petite aire de stationnement. Le secteur agricole recèle des bâtiments remarquables qui ont indiquées sur le plan de zonage en secteur A1 aux Chais et aux Champs des Chelles. Conformément aux possibilités offertes par l'article L123-3-1 du Code de l'urbanisme, le changement de destination est possible sur ce secteur.

Un sous-secteur Nc remplace l'ancien secteur NCc pour l'activité d'un chenil de 50 unités.

C. Une organisation du territoire centrée sur Marigny

1. Un programme habitat prioritaire à Marigny

Les plus grandes zones d'urbanisation future se trouvent à Marigny, mais le PLU prévoit également des évolutions dans les villages de St Léger et Ivernay.

Les opportunités de développement de projets en zone U sont étudiées par le conseil municipal : l'aménagement du carrefour de la route de Vendeuvre ainsi que la construction

éventuelles de logements collectifs pourront se faire à l'acquisition souhaitée des parcelles B 344 et B 343 actuellement en vente. La caractéristique des terrains indique 700 m² comme minimum constructible afin de ne pas générer d'impacts négatifs au niveau de l'environnement : impacts dus à la trop grande imperméabilité des terrains en cas de densité trop forte qui provoquerait des ruissellements sur des terrains qui absorbent peu ou des terrains en forte pente.

Un secteur Ua est créé à Ivernay, secteur équipé d'un réseau d'assainissement collectif. La densification du hameau n'étant pas souhaitée, l'emprise au sol est limitée à 20% de la parcelle compte tenu de la probabilité du fuseau TGV qui invite à construire au minimum dans les dents creuses. Un tissu similaire était souhaité à la périphérie de St-Léger-la-Pallu, où l'urbanisation se fonde progressivement dans les zones boisées.

Les schémas des zones AUa intègrent des emplacements réservés de petite largeur pour création d'accès piétonniers et cyclables vers le cœur de St-Léger ou celui de Marigny.

2. Préservation d'un écrin autour des bourgs

Autour du bourg de Marigny, la « ceinture de vieux domaines » identifiée au diagnostic est classée en zone N ou Np, de sorte à n'y autoriser que d'éventuelles extensions au bâti existant. Les châteaux et vieilles demeures ont été classés en zone Np. La zone N comprend un secteur Ne constructible sur des parcelles de 1500 m² minimum avec une emprise au sol maximum de 25% de la superficie du terrain : ces précautions sont prises pour garantir des possibilités d'assainissement individuel dans des terrains fragiles du point de vue hydrogéologique, le coefficient d'emprise limite les surfaces bâties et donc imperméabilisées donc le risque de ruissellement.

A St-Léger-la-Pallu, l'église, le Prieuré et le château sont aussi classés en zones N ou Np. Pour l'animation du Prieuré, des actions culturelles y sont prévues. C'est pourquoi la commune se dote d'un emplacement réservé pour création d'espaces de stationnement.

Dans la zone AUb du Champ des vignes, un alignement est institué pour préserver l'axe de vue vers le clocher de l'église qui donne, à cette entrée du village, une grande qualité.

La zone Ui est créée le long de la RD20, où l'assainissement collectif est installé. Le règlement de cette zone prend des précautions compte tenu de l'hygrométrie du sol.

Justifications de la règle sur autres points particuliers :

Une certaine liberté est laissée aux implantations par rapport aux voies et emprises publiques dans les zones AUb et Uy car pour ces zones dont les projets sont liés aux infrastructures existantes ou à créer (zone AUb), les règles permettent une adaptation plus fine au moment de la définition du projet (zone Aub) ou permettent la gestion de contraintes inhérentes au contexte autoroutier (réseaux...)

III. Emplacements réservés

1. Des emplacements réservés ont été simplifiés :

'fusion' des E.R. n° 71 et 92 (élargissement du chemin rural de S^t Léger à la plaine)
'fusion' des E.R. n° 105 et 106 sous le n°105 pour désenclavement de la zone de la Sapinière

2. Suppressions :

ER n° 96 comme accès à la zone de la Sapinière. Cet emplacement réservé n'était plus utile.

ER sur les ouvrages réalisés : n°21, 53, 55, 63 partiellement
ER n° 61,64,65,88,99 concernant l'élargissement de chemins

3. Modifications :

ER n° 63,72,73 73, réduit en largeur. ou en surface ER n ° 101 et 108
ER n°98, agrandi : les parcelles 267, 268, 269 sont désormais entièrement incluses dans cet

ER.

ER n° 112 réduit en superficie car la commune est propriétaire d'une partie des bois

Les autres emplacements réservés ont été créés pour désenclaver des zones à urbaniser ER
n°114, 115, 105, 106.

IV. Prise en compte des contraintes physiques

Diagnostic	Prise en compte
Topographie liée à la présence du coteau	Inscription du coteau en zone naturelle.
Formation géologique Turonienne Sources et écoulements hydrauliques	Constructibilité limitée et urbanisation circonscrite dans des périmètres réduits entre les 2 bourgs. Les zones sensibles aux pollutions superficielles situées sur les flancs de coteaux sont mixtes dans leur occupation : vignes, bois et bâti. Article 2 du règlement dans toutes les zones concernant le principe de précaution à appliquer en cas de cavités ou d'argiles gonflantes. L'obligation d'assainissement collectif dans les cas sensibles existe dans le règlement sans toutefois restreindre l'utilisation du sol. (zone Ni)
Pédologie	Sols agricoles maintenus dans leur vocation. Des zones 'N' importantes mais qui n'empêchent pas la poursuite des cultures.
La Pallu et l'Envigne Périmètre de captage de Parigny	Pas d'urbanisation prévue autour de l'Envigne. Vallée de la Pallu protégée de l'urbanisation par le zonage et des utilisations du sol à risque par le règlement et le périmètre de protection du captage de Parigny.
Paysage, abords des monuments historiques	Utilisation du zonage 'Np' dans les secteurs méritant une attention particulière.
Nuisances sonores de l'A10	Les constructions doivent respecter les prescriptions de la loi "bruit" et l'arrêté préfectoral du 30 mai 1996.

V. Incidences des orientations du PLU sur l'environnement

I. Les incidences sur le milieu naturel

A. Le paysage

Globalement, les zones d'urbanisation future auront peu d'impact sur le paysage communal. Elles combleront les dents creuses entre les branches d'extension linéaires déjà dessinées (autour de Marigny-Brizay et de Saint-Léger-La-Pallu). Le relief, bien qu'assez prononcé, ne risque pas de marquer l'urbanisation nouvelle car l'étagement et la réglementation des hauteurs des futures constructions et un accompagnement paysager (conservation de haies et boisements par le biais du classement en espaces boisés classés) sont prévus.

Sur le secteur de l'Ecu, l'urbanisation permettra une mise en continuité des éléments bâtis.

Sur celui des Beauvois, visible en partie haute depuis les ruines du château de Montfaucon, quelques arbres (chênes) offrent un écran visuel intéressant à conserver. En outre, la prévision d'un recul du bâti sur la voie existante aménagera des vues sur le château.

Le secteur de La Sapinière s'inscrit dans une dent creuse de l'entrée Est du bourg de Saint-Léger-La-Pallu. Cerné par un boisement classé et des constructions existantes, son intégration semble acquise et le défrichement des arbres existants sur les parcelles concernées est acceptable.

B. La Faune et la Flore

Les territoires des Beauvois, de La Sapinière et de L'Ecu sont déjà occupés par de grandes parcelles à dominante céréalières où règne très peu de biodiversité (Faune et Flore). En revanche, en proximité directe, de nombreux boisements ont été classés afin de maintenir des niches écologiques.

En outre, le nouveau zonage ne perturbe pas, à court terme, les parcelles viticoles nécessaires à la diversité paysagère de la commune.

C. Les ressources en eau

L'ensemble du bourg de Saint-Léger-La-Pallu et le Sud du territoire communal de Marigny-Brizay sont inclus dans le périmètre de protection éloigné du captage de Parigny, appartenant à la commune de Jaunay-Clan. Cela implique une mise en conformité des systèmes d'assainissement compris dans le périmètre de protection éloigné.

Etant donné l'occupation essentiellement par de l'habitat et la très petite extension de la zone artisanale de l'Ecu, il n'y a pas de risque accidentel de pollution de la nappe.

Le classement de la haie implantée en bas de pente entre la zone d'urbanisation future des Beauvois et les ruines du château Montfaucon permettra de minimiser le débit de fuite des eaux de ruissellement.

L'urbanisation a été réduite au maximum à proximité des cours d'eau de La Pallu et de l'Envigne afin d'éviter tout développement urbain en secteur inondable. En parallèle, les pratiques agricoles (pompages, traitements etc...) doivent respecter des bandes enherbées en bord de cours d'eau afin de créer des zones tampon, nécessaires à la réduction des risques d'inondation et de pollution.

II. Les incidences sur le milieu humain

Nuisances sonores et qualité de l'air

La zone d'urbanisation future de La Sapinière (à Saint-Léger-La-Pallu) est concernée par la bande de protection sonore des 300m liée au passage de l'autoroute A10. Cette contrainte n'influence pas fortement l'implantation des constructions nouvelles car elles compléteront une dent creuse située en 2^{ème} façade (en arrière d'une 1^{ère} façade existante). Aucun autre secteur d'urbanisation future n'est traversé par cette bande de protection de 300m.

III. Les incidences sur l'activité agricole

L'urbanisation des secteurs des Beauvois et de L'Ecu est prévu en territoire agricole. Cette ponction (au profit des zones AUa) ne concerne pas les vignes, considérées comme culture pérenne, permet le passage des engins, en effet les chemins d'accès ont été préservés.

Tableau de surface des zones

TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES

(en hectares)

ZONES URBAINES	AVANT REVISION N°2	Révision 2 approuvée le 11/12/97		Arrêt projet révision n°3
UB	9.10	8.57	U	33,05
UBH		0.51	Ua	12,13
UD	57.75	23.22		
UDH		4.35	Ui	14,18
UY		18.10	Uy	19,46
			U*	1,11
TOTAL U	66.85	54.75		79,93

ZONES NATURELLES	AVANT REVISION N°2	Révision 2 approuvée le 11/12/97		Arrêt projet révision n°3
HNA HNAA	4.40	1.08	AUa*	2,16
NA NAa	11.02	3.21	AUa	8,01
NAS		6.85	AUb	19,63
TOTAL NA	15.42	11.14	AU	29.80
NB NBa	27.07	45.91 16.39	Ne	14,03
NCc		8.69	Nc	8,70
ND	661.96	949.99	N	54,30
NDc		8.60		
NDe		18.43		
NDI		21.16	NI	12,16
			Np	912,06
			Nt	3,85
			Ni	0,48
NC	1309.70	945.94	Total N	1005.58
			A1	0,26
TOTAL N	2014.15	2026.25	A	965.43

Superficie de la commune		2.081 Hectares	
Dont Espaces Boisés Classés		234.49 Ha	231.49 Ha

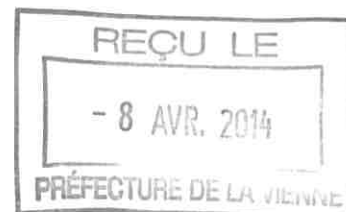
Table des illustrations

Figure 1: Carte géologique.....	7
Figure 2 : Carte pédologique.....	12
Figure 3 : Carte d'occupation des sols.....	18
Figure 4 : Planche paysages.....	20
Figure 5 : Environnement et paysages	22
Figure 6 : Synthèse des contraintes du milieu naturel.....	28
Figure 7. Typologies de bâti.....	32
Figure 8. Fonctionnement des quartiers : Marigny	33
Figure 9. Fonctionnement des quartiers : S ^t Léger la Pallu	34
Figure 10. Contraintes d'assainissement.....	36
Figure 11. Les contraintes liées au bâti : Nord de la commune	38
Figure 12. Les contraintes liées au bâti : Sud de la commune.....	39

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

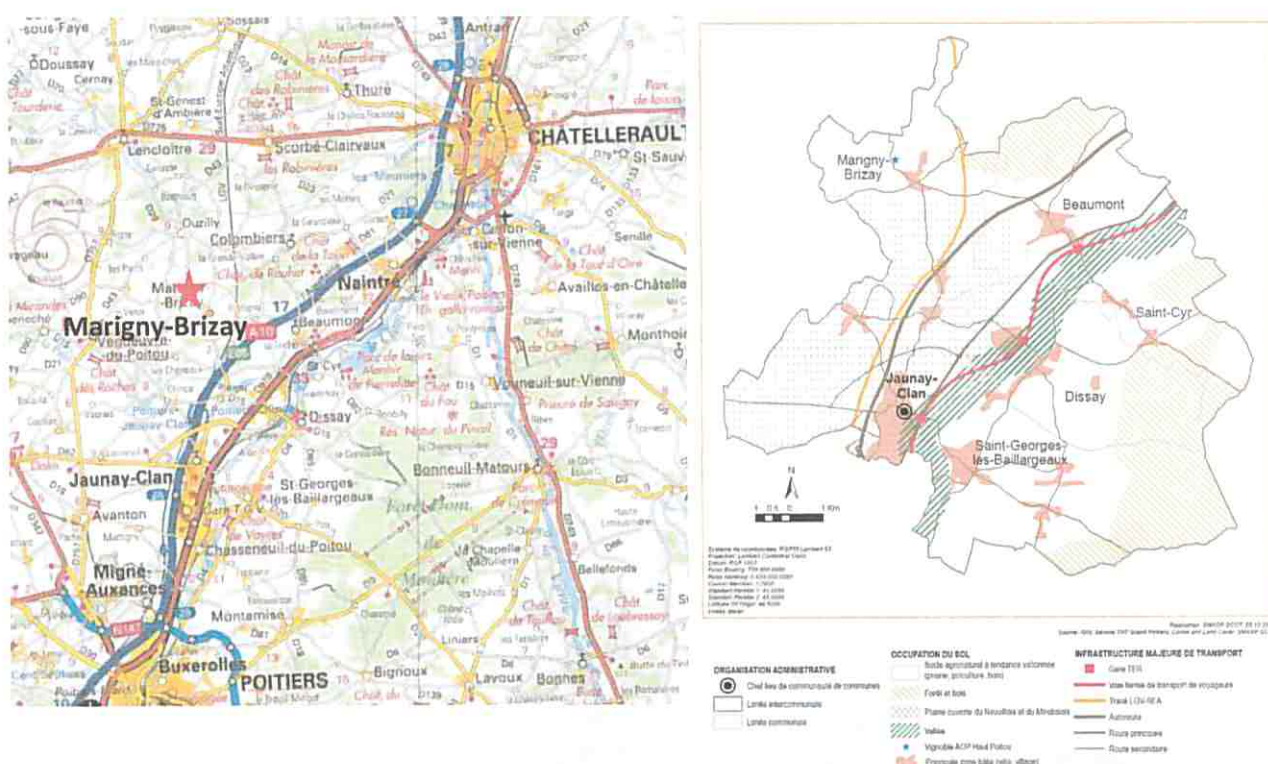
I. LE CONTEXTE	3
1) Les objectifs et orientations fixés par le PADD	3
2) Eléments du diagnostic territorial	4
2.1 Démographie	4
2.2 Logement	5
2.3 Activité - Emploi	6
2.4 Equipements et services	6
3) Les possibilités d'urbanisation résiduelles dans le cadre du PLU	8
4) Le projet d'écoquartier des Fonds 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
II. LE PROJET DE MODIFICATION	18
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
3. LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION	48

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 :

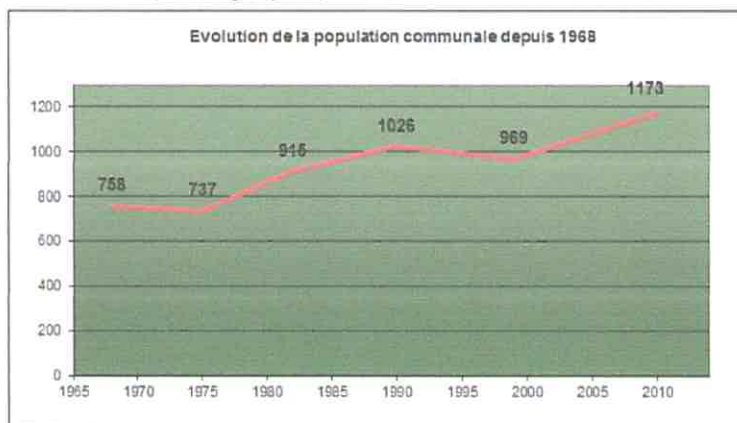
A. La préservation et la valorisation du patrimoine architectural et paysager :

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



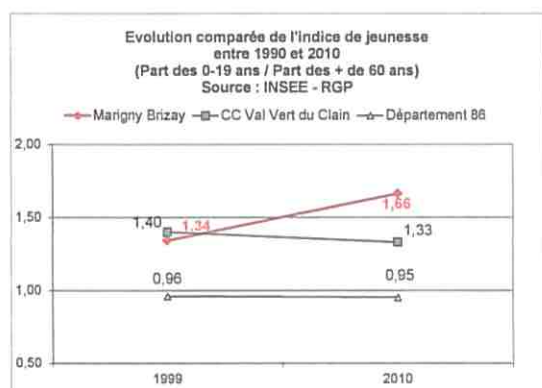
Atteignant 1173 habitants en 2010, la population communale a connu une évolution variable suivant les périodes intercensitaires.

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

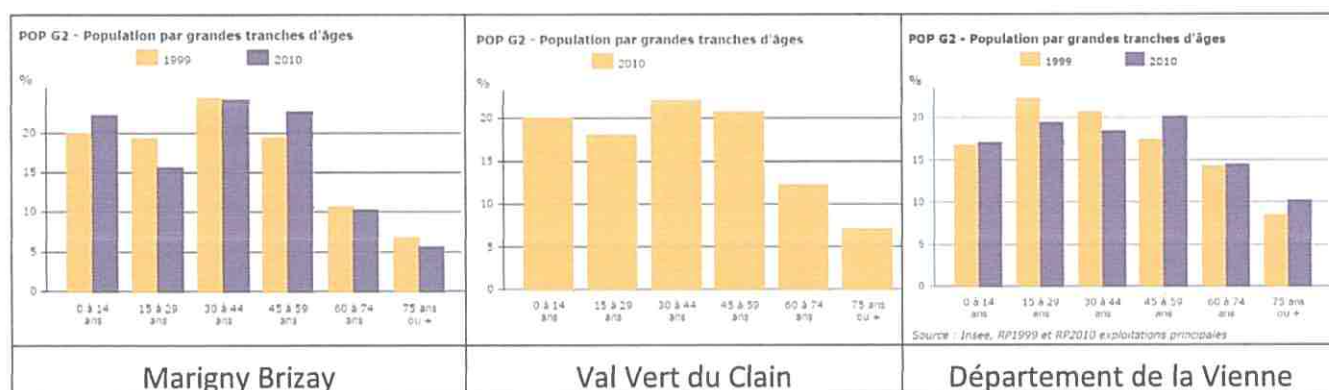
Le taux d'accroissement démographique de Val Vert du Clain est nettement supérieur à celui du département de la Vienne. Il est fortement lié au solde migratoire (arrivée de nouveaux ménages) et témoigne donc de l'attractivité locale, en particulier à Marigny Brizay.

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**¹ 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		
PC pour nouveau logement	10	8	17	18	19	11	10	3	96 logt	12,0 logt/an
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	78	

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.

¹ 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
LE BOURG					
Les Fonds Gautiers	AUa	Bourg côté sud	Terrain naturel, projet d'éco-quartier : à préciser 37 lots en accession et 6 logements sociaux.	2,37 ha	Oui
Rue François Rabelais	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
Impasse des Lilas	U	Centre-bourg	Permis d'aménager déposé	0,4 ha	Non
La Croix Gibaud	U	Centre-bourg	Pas de projet	1 ha	Non
Beauvois	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
La Pièce du cimetière	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
Boynet	AUa	Bourg-Ouest	28 lots, entièrement construite	Néant	Sans objet
ST LEGER					
La Petite Sapinière	AUa	Saint Léger la Pallu, lotissement central	26 lots, il reste 1 lot à vendre ; restent quelques dents creuses hors lotissement.	0,5 ha environ	Non
Saint-Léger	Ne	Saint Léger la Pallu Est, rue des Vignes	Terrains naturels ou jardins (faible densité alentour).	1,15 ha environ	Non

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.

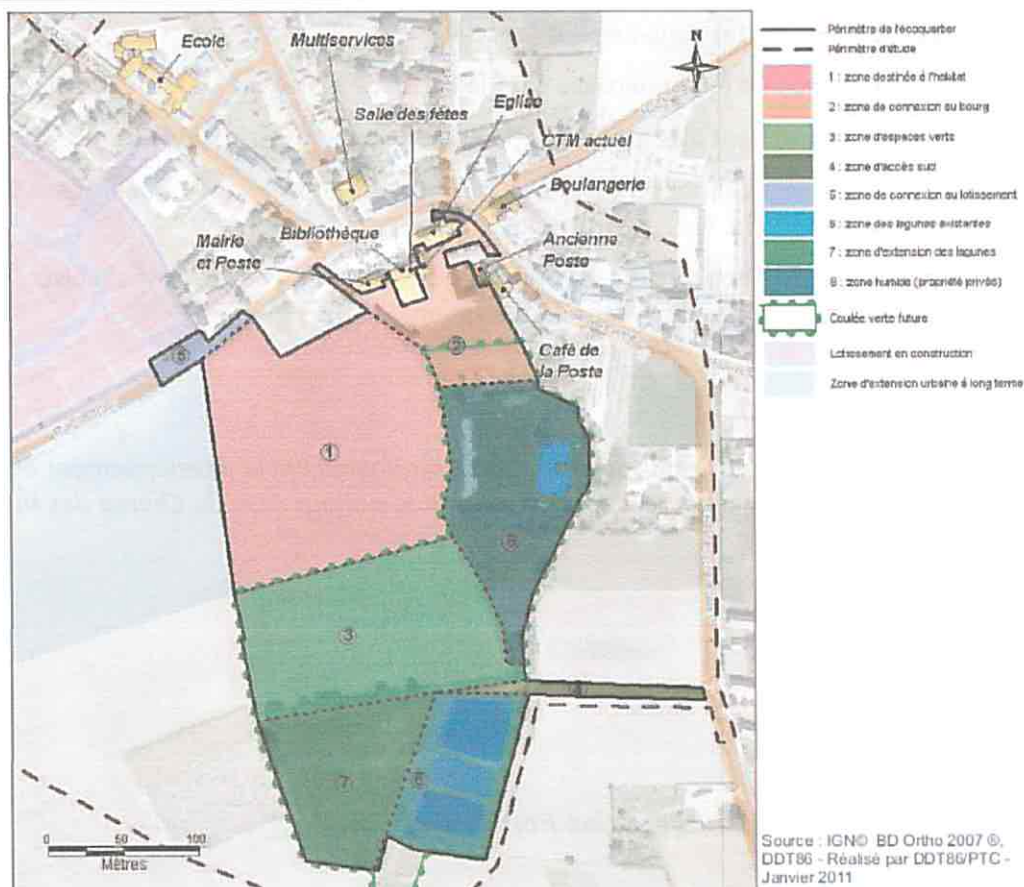
4) Le projet d'écoquartier des Fonds Gautiers

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 :

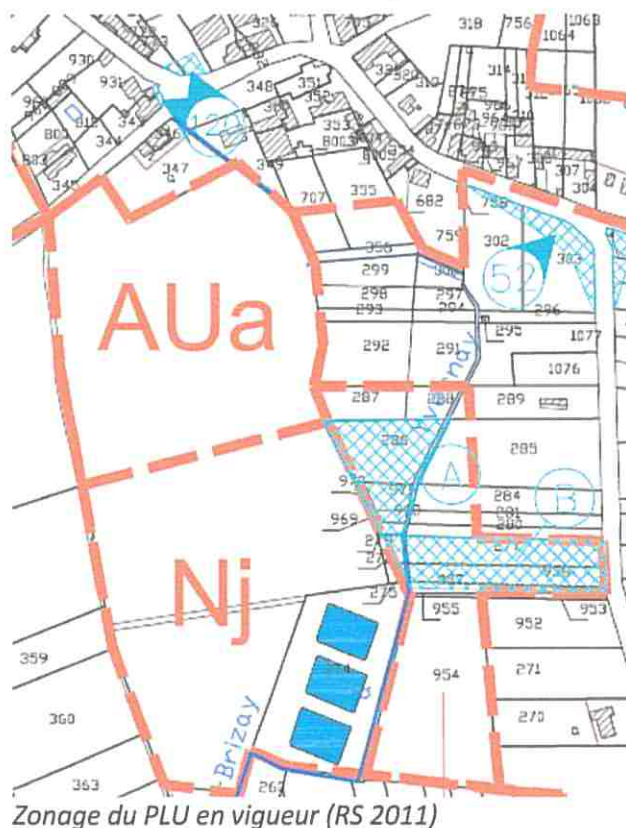
- de développer son parc locatif social, tant en direction des seniors que des jeunes ménages ;
- de conforter l'espace fonctionnel du centre bourg en développant les liaisons piétonnes avec les espaces périphériques et en créant des espaces verts publics et des jardins collectifs ;
- de renforcer la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

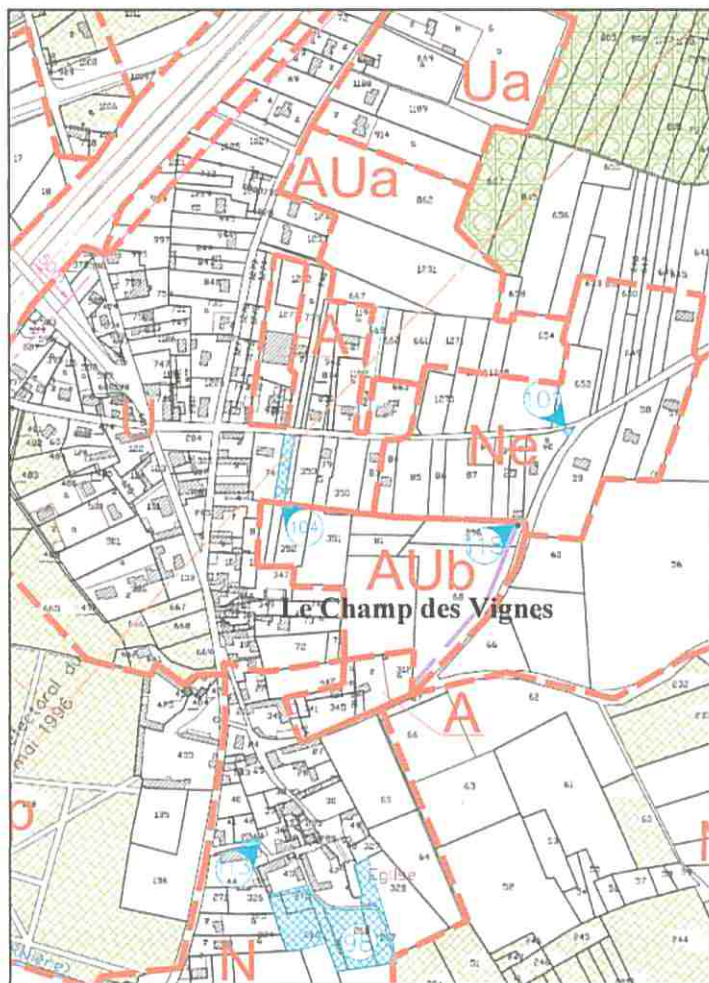
Corrélativement à la mise en valeur du cœur de bourg avec les Fonds Gautiers, la collectivité a engagé la construction d'un nouveau Centre technique municipal sur la route des Vignes, à proximité du cimetière. Les anciennes installations, voisines de la salle des fêtes et de l'église, sont donc démolies.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

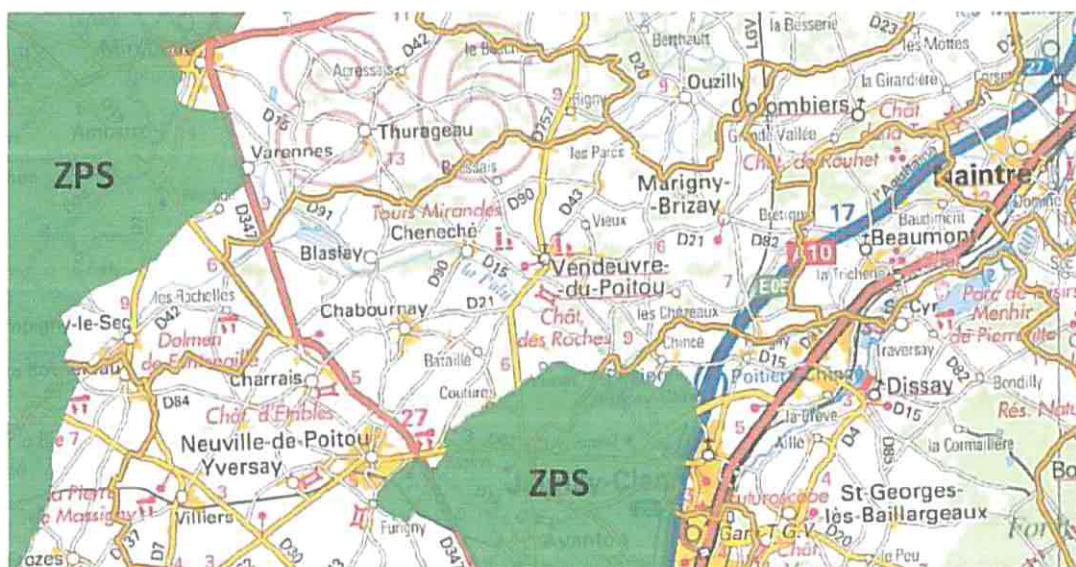
Les périmètres de protection de l'église de Saint Léger et du Château de Valette, au titre des monuments historiques, sont joints en annexe 1.

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 km². 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
Outarde canepetière	1	Restauration	Unité de gestion adaptée = ensemble des 2 ZPS (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	2	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	2	Maintien	Territoire de chasse très étendu (~60 km ²) ; secteur favorable entre les deux noyaux de ZPS 86	Alimentation en prairie, luzerne, friches ; nids au sol (céréales, colza).
Busard Saint-Martin	2	Maintien		
Bruant ortholan	1	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 :

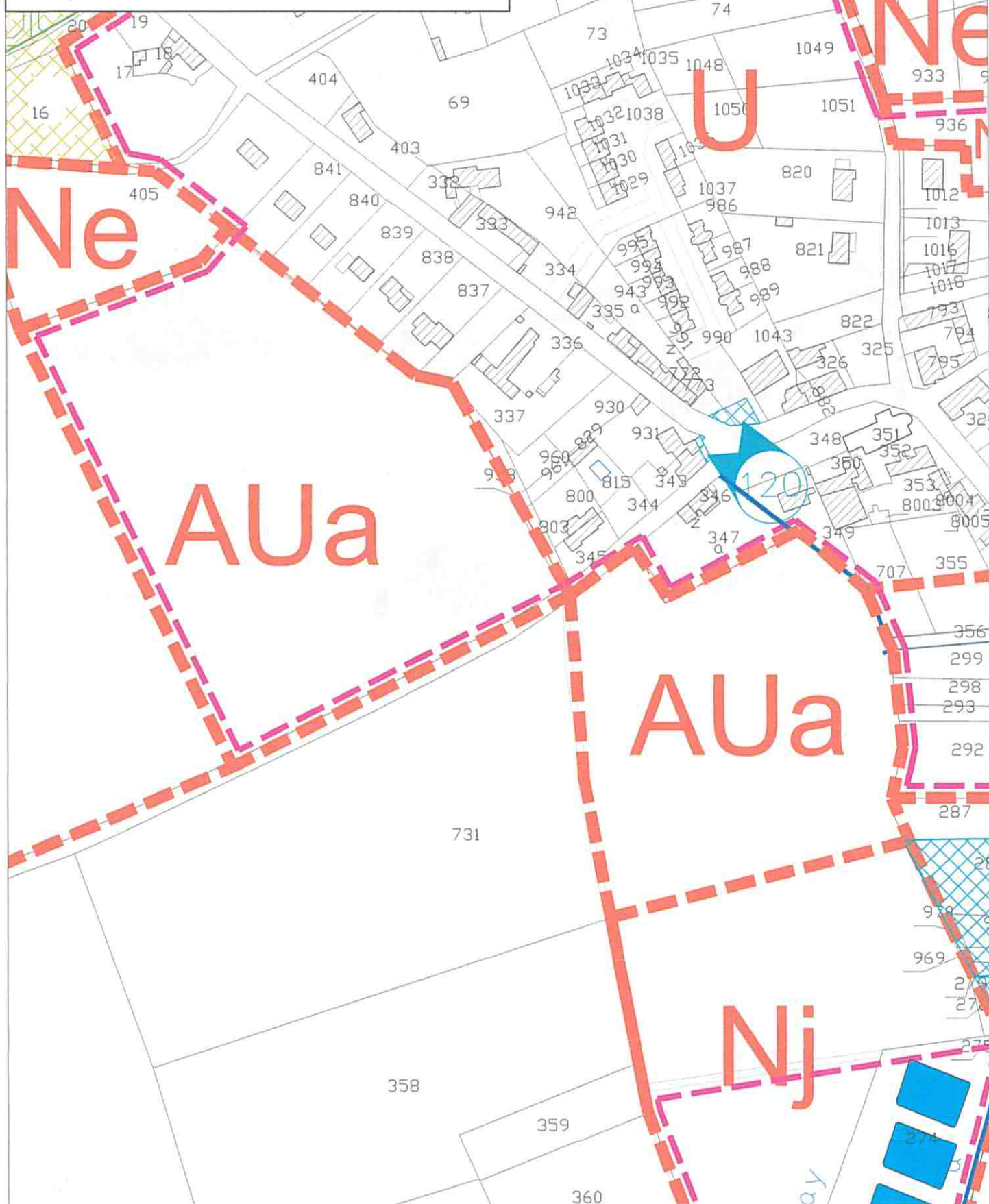
		
La Petite Sapinière		Place Philippe de Brissac
		 Eglise de Saint Léger
Accès depuis la rue de Longève		Vue depuis la rue du Champ des Vignes
Le Champ des Vignes		

Commune de Marigny Brizay

Modification n°3 du P.L.U.

Avant modification
Extrait n°1 : le Bourg de Marigny

Echelle : 1/2 500



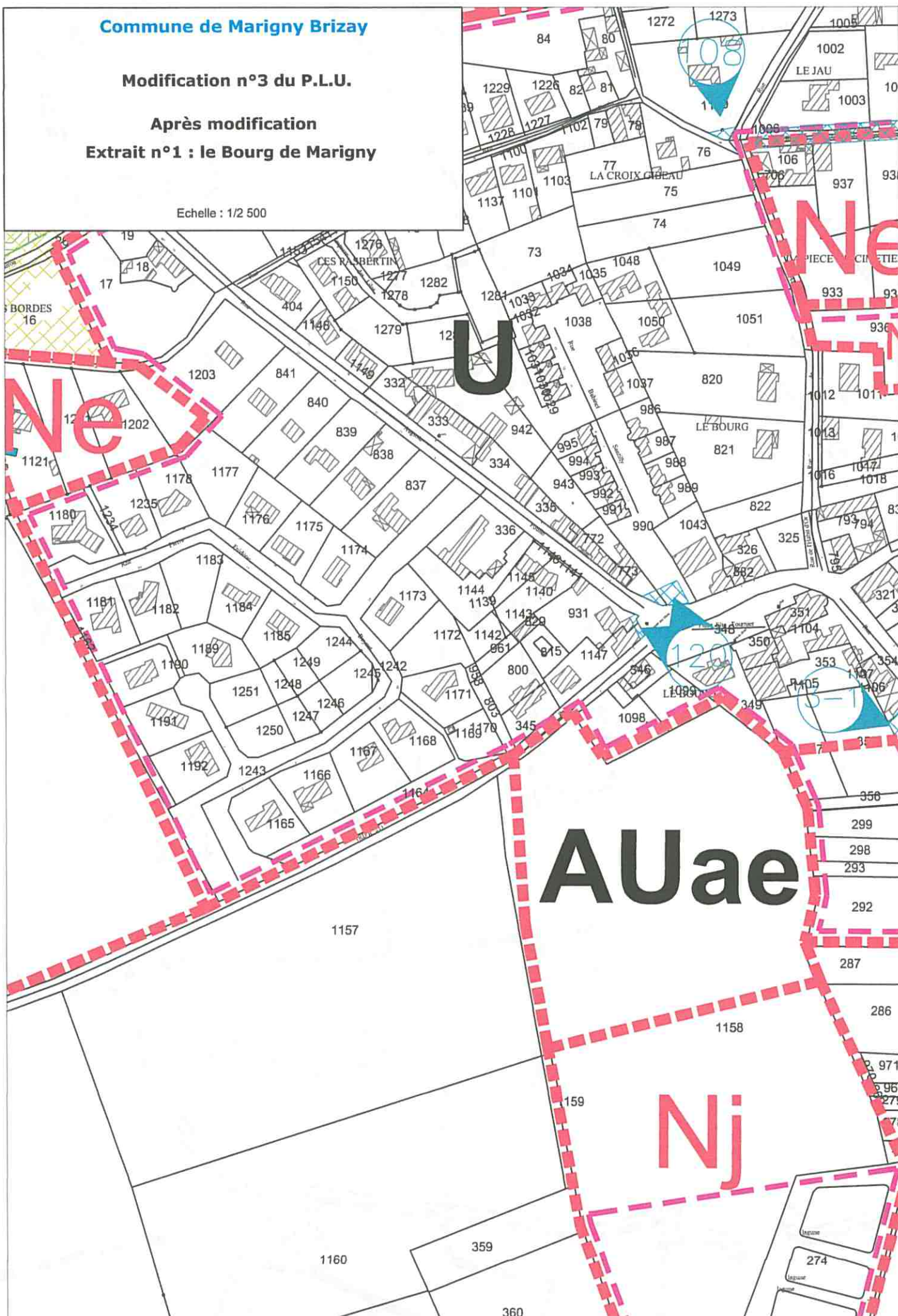
Commune de Marigny Brizay

Modification n°3 du P.L.U.

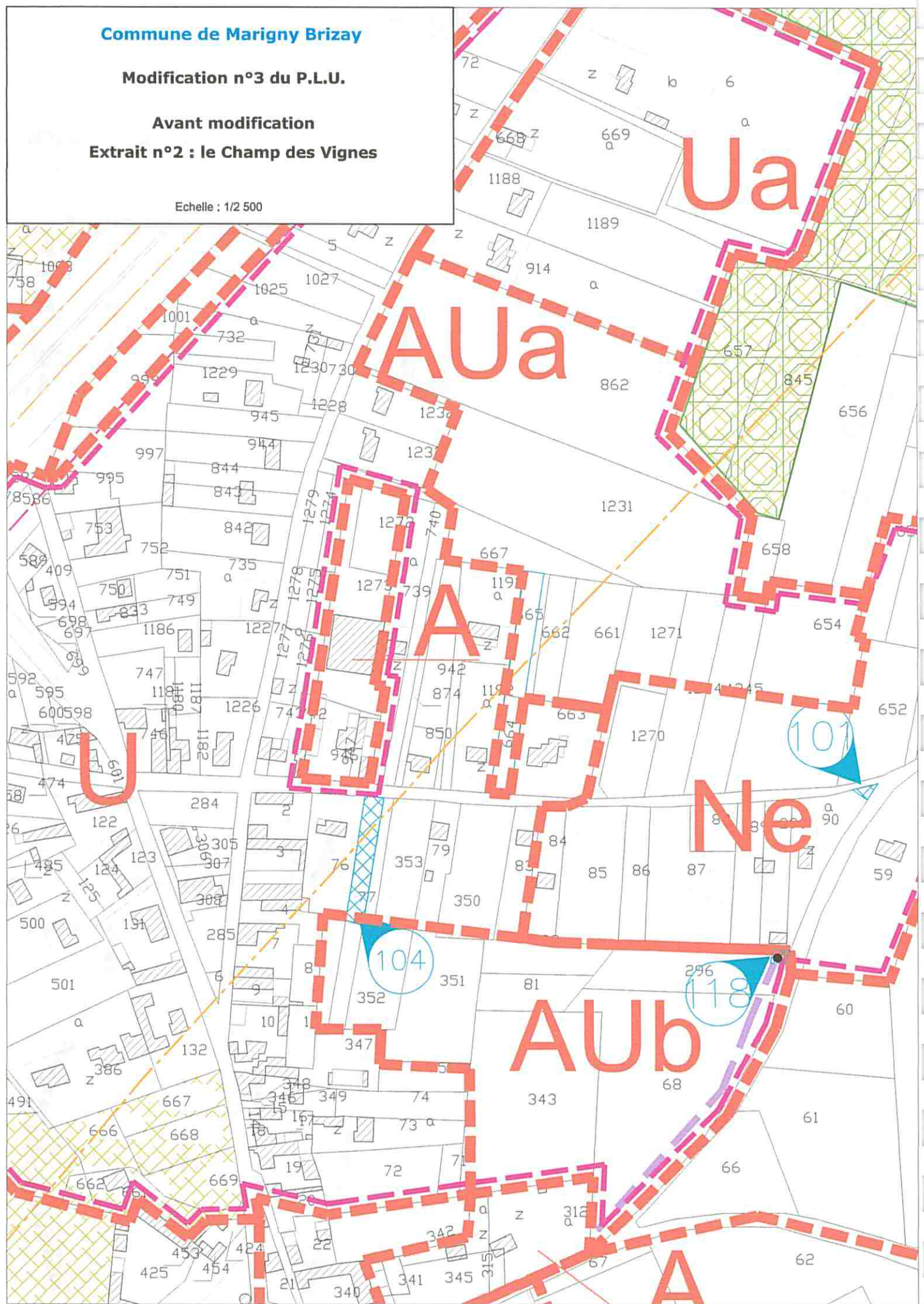
Après modification

Extrait n°1 : le Bourg de Marigny

Echelle : 1/2 500



Echelle : 1/2 500



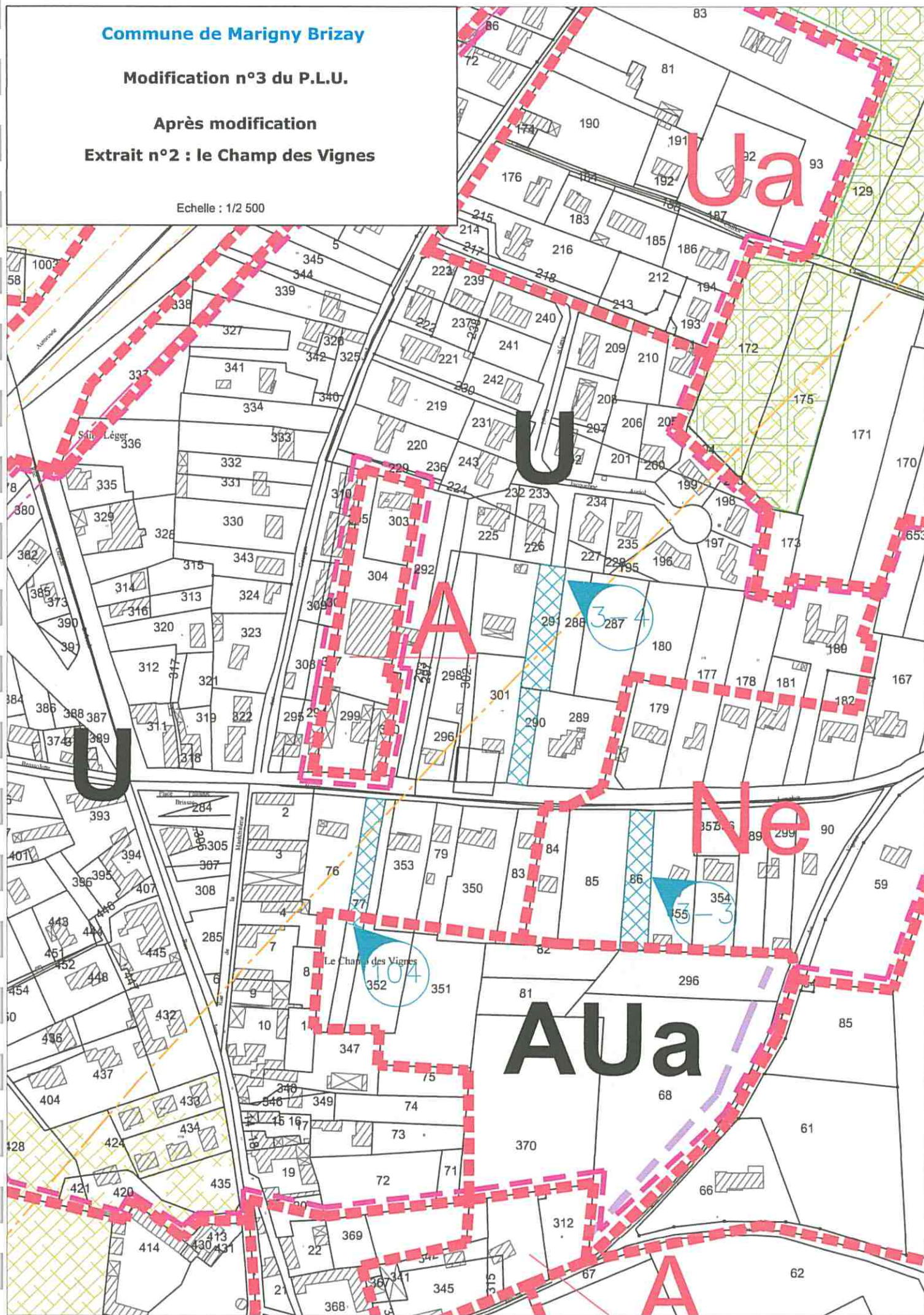
Commune de Marigny Brizay

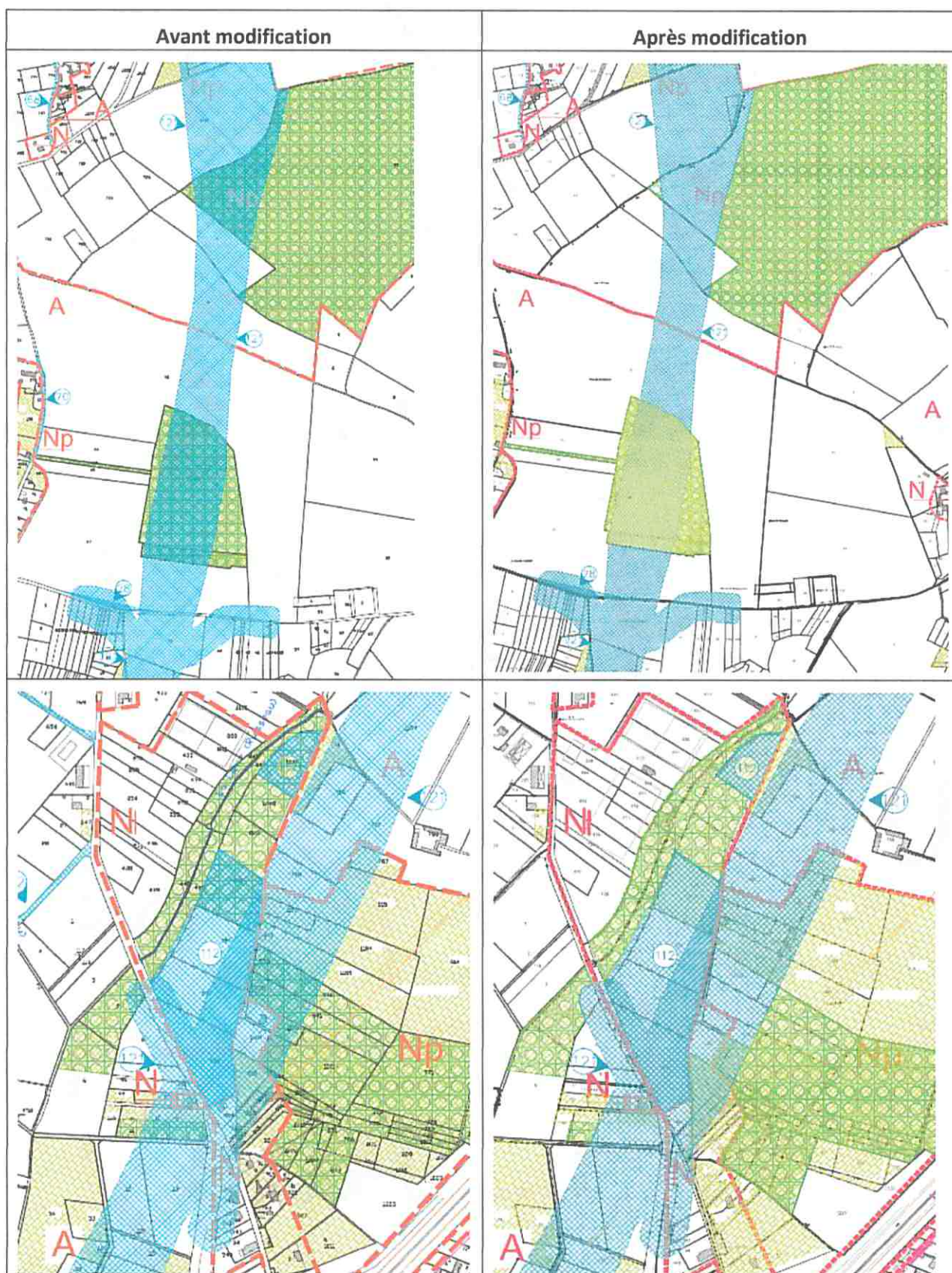
Modification n°3 du P.L.U.

Après modification

Extrait n°2 : le Champ des Vignes

Echelle : 1/2 500

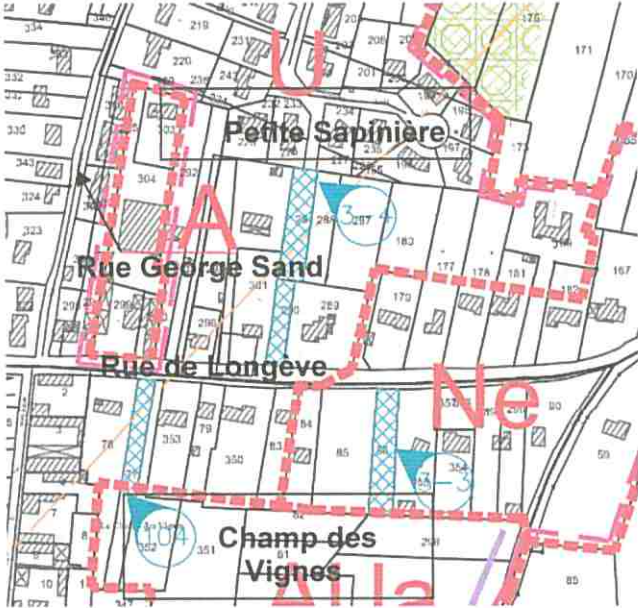




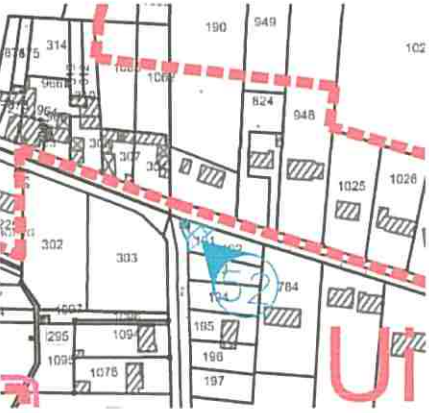
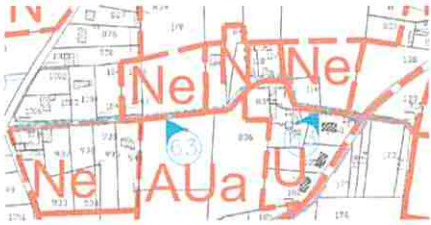
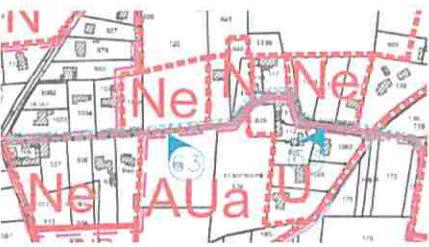
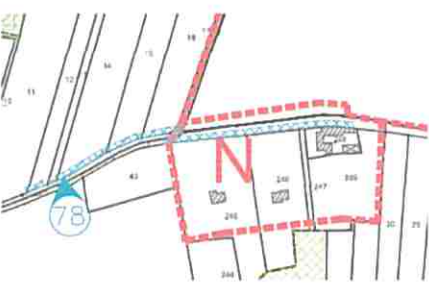
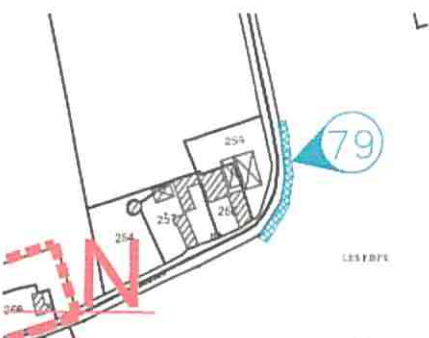
2) Modifications des emplacements réservés (liste jointe en annexe)

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>	
Modifications liées au projet		
Zone U		
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 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>Les façades peintes sont interdites.</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>Couvertures :</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"> - Les couvertures en ardoises sont autorisées pour les constructions nouvelles si certaines constructions alentours utilisent ce matériau. - Les couvertures seront réalisées en tuiles canal ou plates.- - L'usage de la tôle et du fibro-ciment sera interdit. <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"> - soit en tuiles canal ou plates. - soit en bois - soit avec des bardeaux bitumeux - soit avec des toiles bitumées ondulées <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>Couvertures :</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"> - Les couvertures en ardoises sont autorisées pour les constructions nouvelles si certaines constructions alentours utilisent ce matériau. - Les couvertures seront réalisées en matériaux traditionnels (tuiles canal ou plates, ardoises) ou en matériaux liés au projet architectural. Les couvertures seront réalisées en tuiles canal ou plates. - Il n'est pas fixé de règle concernant le matériau de toiture des vérandas. - L'usage de la tôle non peinte et du fibro-ciment brut sera interdit. <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"> - soit en tuiles canal ou plates, - soit en bois, - soit avec des bardeaux bitumeux, - soit avec des toiles bitumées ondulées. <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>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> <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"> - quatre secteurs AUa : les Beauvois, la Pièce du Cimetière et l'Ecu à Marigny, le Champ des Vignes à Saint Léger la Pallu ; - un secteur spécifique AUae : les Fonds Gautiers à Marigny, dédié à la réalisation d'un éco-quartier. <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 peints et masqués par la végétation 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 implantées à au moins trois (3m) mètres des limites parcellaires et des constructions et à proximité des constructions auxquelles elles sont attachées 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 et lorsque le réseau pluvial existe (canalisation, fossé, noue, ...), 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"> - soit attenantes au bâtiment d'habitation (intégrées harmonieusement au gabarit de la construction à usage d'habitation). - 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. <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>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.</p> <p>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.</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 implantées à l'alignement pour préserver le caractère du tissu bâti ancien.</p> <p>3 - Dans les secteurs AUa, les annexes* et servitudes dépendances* pourront être :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit attenantes au bâtiment d'habitation (intégrées harmonieusement au gabarit de la construction à usage d'habitation), - 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. <p>- Dans le secteur AUae, les annexes et dépendances pourront être implantées à l'alignement ou avec un retrait minimum de un centimètre (1 cm).</p> <p>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.</p> <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>	Densification

[illegible]

<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>Dans tous les secteurs AUa, 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"> - R + 1 pour les constructions individuelles, - R + 2 pour les opérations groupées. <p>Dans tous les secteurs de la zone à urbaniser, 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 conserver s'accorder avec 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>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'utilisation de matériaux innovants ou non traditionnels, - des formes et volumes adaptés à la topographie, à l'ensoleillement et aux constructions environnantes : toits terrasses, toits à pentes multiples ou arrondis. <p>Les enduits extérieurs doivent s'harmoniser avec les constructions environnantes.</p> <p>Les façades peintes sont interdites.</p> <p>Les peintures de façade sont autorisées sous condition de s'intégrer au projet architectural et environnemental.</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>Si le schéma d'aménagement de zone le permet, des hauteurs de clôture différentes, limitées à 2,00 m (mesurée par rapport au niveau de la voie) sont acceptées en limites séparatives si les clôtures sont constituées ou doublées de haies vives.</p> <p>Dans le secteur AUae, 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"> - les murs de construction, - le traitement des clôtures (hauteur, aspect...). <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>Couvertures : (pour le bâtiment principal et les annexes autres que les abris de jardin en bois).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les couvertures en ardoises sont autorisées pour les constructions nouvelles, si certaines constructions alentours utilisent ce matériau. - Les couvertures seront réalisées en tuiles canal ou plates. - L'usage de la tôle et du fibrociment sera interdit. <p>Pour les abris de jardin en bois :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - L'usage de la tôle et du fibrociment sera interdit. <p>Constructions contemporaines :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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>Couvertures :</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"> - Les couvertures en ardoises sont autorisées pour les constructions nouvelles, si certaines constructions alentours utilisent ce matériau. - Les couvertures seront réalisées en matériaux traditionnels (tuiles canal ou plates, ardoises) ou en matériaux liés au projet architectural. - Il n'est pas fixé de règle concernant le matériau de toiture des vérandas. - L'usage de la tôle non peinte et du fibrociment brut sera interdit. <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"> - soit en tuiles canal ou plates, - soit en bois, - soit avec des bardeaux bitumeux, - soit avec des toiles bitumées ondulées. <p>L'usage de la tôle non peinte et du fibrociment brut sera interdit.</p> <p><i>dans le secteur AUae :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les couvertures seront réalisées en matériaux traditionnels (tuiles canal ou plates, ardoises) ou en matériaux liés au projet architectural. - L'usage de la tôle non peinte et du fibrociment brut sera interdit. <p>Constructions contemporaines :</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"> - Constructions à usage d'habitation : 2 places par logement <p>...</p>	<p>A - Il est demandé de prévoir sur l'emprise du terrain pour chaque terrain un emplacement situé dans le bâtiment ou à l'extérieur de celui-ci, ou encore à proximité (50 m maximum) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Constructions à usage d'habitation hors logements sociaux : 2 places par logement. - Logements sociaux : 1 place par logement. <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"> - Le stationnement aérien, - Le stationnement sous abris couverts mais non clos, dont les pergolas*. 	<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
Article 13		
<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 qui sera aménagée en fonction des emplacements de stationnement.</p> <p>Dans le cadre d'opérations groupées, les espaces verts communs représenteront :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les secteurs AUa : au moins 20 % des espaces publics, - pour le secteur AUae : il n'est pas fixé de règle. <p>...</p>	<p>Précision</p> <p>Recherche de souplesse dans l'aménagement, densification.</p>
Zone AUB		
Préambule		
<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. 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>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>
Zone N		
Préambule		
<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"> - Ne : Zones naturelles comprenant du bâti sous forme de hameaux destinés à être confortés dans leur morphologie de village 	<p>... Cette zone comprend cinq sous-secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ne : Zones naturelles comprenant du bâti sous forme de hameaux destinés à être confortés dans leur morphologie de village. - Np: Zone naturelle incluant un patrimoine 	

<ul style="list-style-type: none"> - Np: Zone naturelle incluant un patrimoine paysager d'importance destiné à être protégé. - 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. - N1 : Zone naturelle située à proximité du pôle sportif existant pouvant être confirmée dans sa vocation de loisirs. - Nc : zone naturelle dans laquelle existe un chenil dont l'exploitation et l'extension restent possibles sans nuisances pour l'environnement. - Nj : Zone naturelle destinée à la création de jardins collectifs et à la réalisation d'équipements collectifs. 	<p>paysager d'importance destiné à être protégé.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - N1 : Zone naturelle située à proximité du pôle sportif existant pouvant être confirmée dans sa vocation de loisirs. - Nc : zone naturelle dans laquelle existe un chenil dont l'exploitation et l'extension restent possibles sans nuisances pour l'environnement. - 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). 	<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 sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - toutes les constructions, y compris les extensions et les carrières, les travaux d'endiguement et de remblais, - les affouillements et exhaussements du sol autres que 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. 	<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"> - que l'exploitation de la cave ne soit pas située dans le périmètre d'exploitation d'une champignonnière ou d'une carrière. - 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. <p><u>En zone Nj sont autorisés :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - les jardins familiaux 	<p>... Dans le secteur N « strict », les constructions d'annexes (abris de jardins, servitudes, dépendances*, 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 : - que l'exploitation de la cave ne soit pas située dans le périmètre d'exploitation d'une champignonnière ou d'une carrière. - 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. - Les terrasses non couvertes sont autorisées sous condition de ne pas excéder 20 m² et en prolongement de l'habitation. <p>... Dans le secteur Nj sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les jardins familiaux, prairies, vergers, sentiers arborés, espaces plantés divers, - les abris de jardins de 12 m² maximum, - les stationnements non clos dédiés aux constructions de la zone AUae, sous condition d'être prévus par le plan de composition général, - les terrasses non couvertes, accompagnées ou non de pergolas, sous condition de ne pas 	

<ul style="list-style-type: none"> - les aires de jeu et de loisirs - les aménagements et extensions d'équipements communaux, - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, - les affouillements et exhaussements du sol liés au traitement des eaux usées et à la réalisation de voirie adaptée au secteur. <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"> - excéder 20 m² et en prolongement de l'habitation (de la zone AUae), - les aires de jeu et de loisirs, - les aménagements et extensions d'équipements communaux, - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, - les affouillements et exhaussements du sol liés au traitement des eaux usées et à la réalisation de voirie adaptée au secteur. <p>En zone Dans les secteurs N et 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 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"> - Condition 1 : d'être correctement intégrées, en termes de paysage, à l'aménagement général de la parcelle et du quartier. - 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>Article 6 A 3</p> <p>3 - Les annexes et servitudes pourront être :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit attenantes au bâtiment d'habitation (intégrées harmonieusement au gabarit de la construction à usage d'habitation). - soit non attenantes au bâtiment d'habitation : dans ce dernier cas, un retrait d'au moins <ul style="list-style-type: none"> • 10 mètres par rapport à l'alignement ou une implantation jumelée avec une construction • mitoyenne équivalente devra être respectée. 	<p>3. Les annexes et servitudes dépendances* pourront être :</p> <ul style="list-style-type: none"> -soit attenantes au bâtiment d'habitation (intégrées harmonieusement au gabarit de la construction à usage d'habitation). -soit non attenantes au bâtiment d'habitation : dans ce dernier cas, <ul style="list-style-type: none"> 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, 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). <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>Couvertures : A - pour le bâtiment principal et les annexes autres que les abris de jardin en bois.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les couvertures en ardoises sont autorisées pour les constructions nouvelles, si certaines constructions alentours utilisent ce matériau. - Les couvertures seront réalisées en tuiles canal ou plates. 	<p>...Les enduits extérieurs doivent s'harmoniser avec les constructions environnantes.</p> <p>Les façades peintes sont interdites.</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"> - les murs de construction, - le traitement des clôtures (hauteur, aspect...). <p>Couvertures :</p> <p>A - pour le bâtiment principal et les annexes autres que les abris de jardin en bois :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les couvertures en ardoises sont autorisées pour les constructions nouvelles, si certaines constructions alentours utilisent ce matériau. - Les couvertures seront réalisées en matériaux traditionnels (tuiles canal ou plates, ardoises) ou en 	<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 - Pour les abris de jardin en bois :</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>C - Pour les bâtiments agricoles existants, 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>matériaux liés au projet architectural.</p> <p>Les couvertures seront réalisées en tuiles canal ou plates.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il n'est pas fixé de règle concernant le matériau de toiture des vérandas. - L'usage de la tôle non peinte et du fibro-ciment brut sera interdit. <p>B - Pour les abris de jardin en bois :</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"> - soit en tuiles canal ou plates, - soit en bois, - soit avec des bardeaux bitumeux, - soit avec des toiles bitumées ondulées. <p>L'usage de la tôle non peinte et du fibro-ciment brut sera interdit.</p> <p>Dans le secteur Nj, d'autres dispositifs sont possibles dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent (ex : bac acier).</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>Les façades peintes sont interdites.</p> <p>Les peintures de façade sont autorisées sous condition de s'harmoniser avec les constructions environnantes.</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>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.</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 L.311-1 L.341-1 et suivants 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, modifié par l'arrêté du 7 mars 2012 , 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 Surface Hors Œuvre Nette surface de plancher existante* . 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"> - 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. - les constructions ou extensions d'équipements publics ou les monuments historiques, pour lesquels il n'est pas fixé de règle de hauteur. 	<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"> - une partie de la construction, dont la Surface Hors Œuvre Nette surface de plancher sera limitée à 30% de la SHON surface de plancher totale, pour laquelle la hauteur sera limitée à neuf (9,00 m) mètres. - les constructions ou extensions d'équipements publics ou les monuments historiques, pour lesquels il n'est pas fixé de règle de hauteur. 	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"> - ...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. - Commerces couverts sans surface alimentaire : 1 place de stationnement pour 30 m² de surface hors œuvre nette (SHON). - 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. - Bureaux et cabinets de professions libérales : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface hors œuvre nette (SHON). 	<ul style="list-style-type: none"> -...Commerces couverts avec surface alimentaire : 1 place de stationnement pour 30 m² de surface hors œuvre nette (SHON) surface de plancher jusqu'à 180 m² et 1 place pour 10 m² de SHON surface de plancher supplémentaire au-delà de 180 m². -Commerces couverts sans surface alimentaire : 1 place de stationnement pour 30 m² de surface hors œuvre nette (SHON) surface de plancher. -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. -Bureaux et cabinets de professions libérales : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface hors œuvre nette (SHON) surface de plancher. ... 	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.	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.	Suite donnée à l'avis de l'ARS par courrier du 22 novembre 2013.
Modifications d'actualisation du langage		
Dans toutes les zones, dans l'expression : « annexes et servitudes »	le mot « servitudes » est remplacé par dépendances : « annexes et servitudes dépendances* »	Ambiguïté du mot servitude, inapproprié ici.

LEXIQUE :

ANNEXE

Une annexe est une construction de superficie limitée (le plus souvent : moins de 20 m²) 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 :

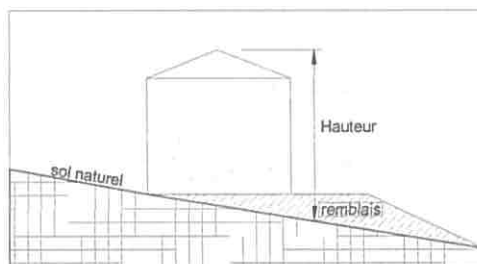
Le point haut de référence de la hauteur peut correspondre à différents éléments qui seront choisis en fonction du parti d'aménagement retenu par les auteurs du P.L.U. :

- **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.

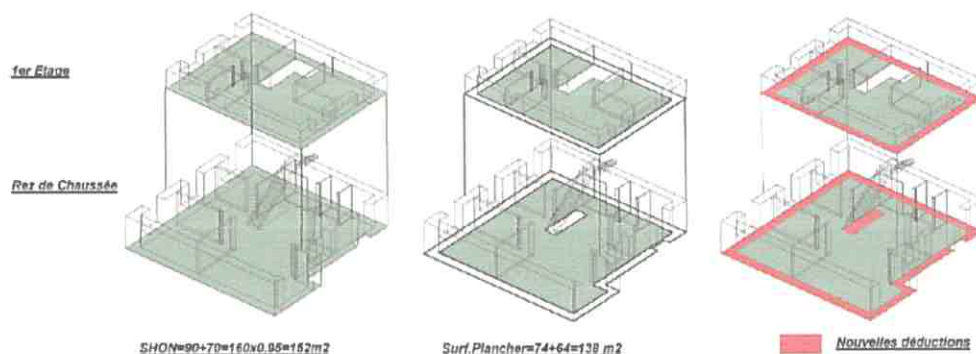


PERGOLA :

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

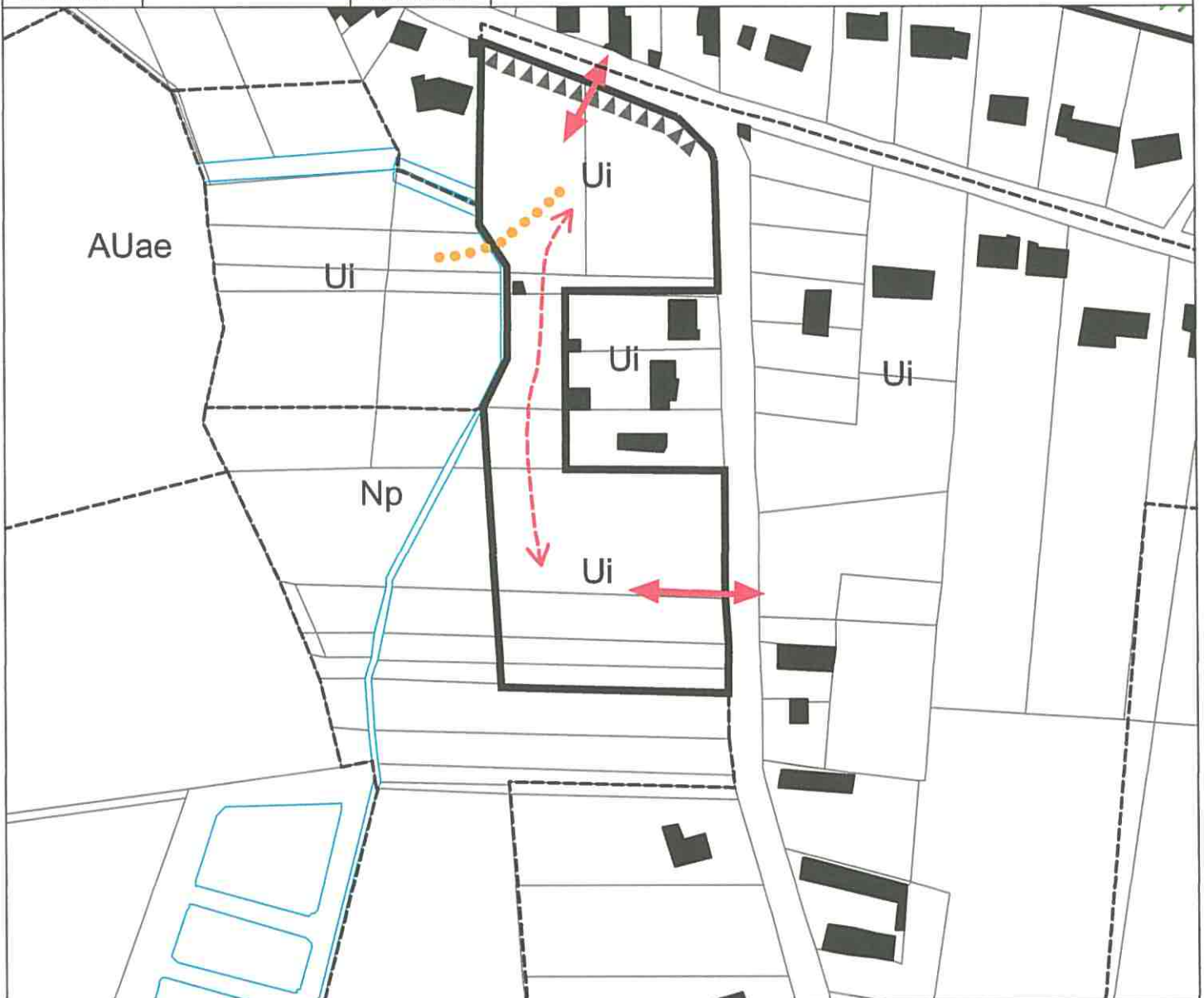
*Secteur de la zone Ui correspondant aux phase 7 et C
de l'aménagement du centre bourg*

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

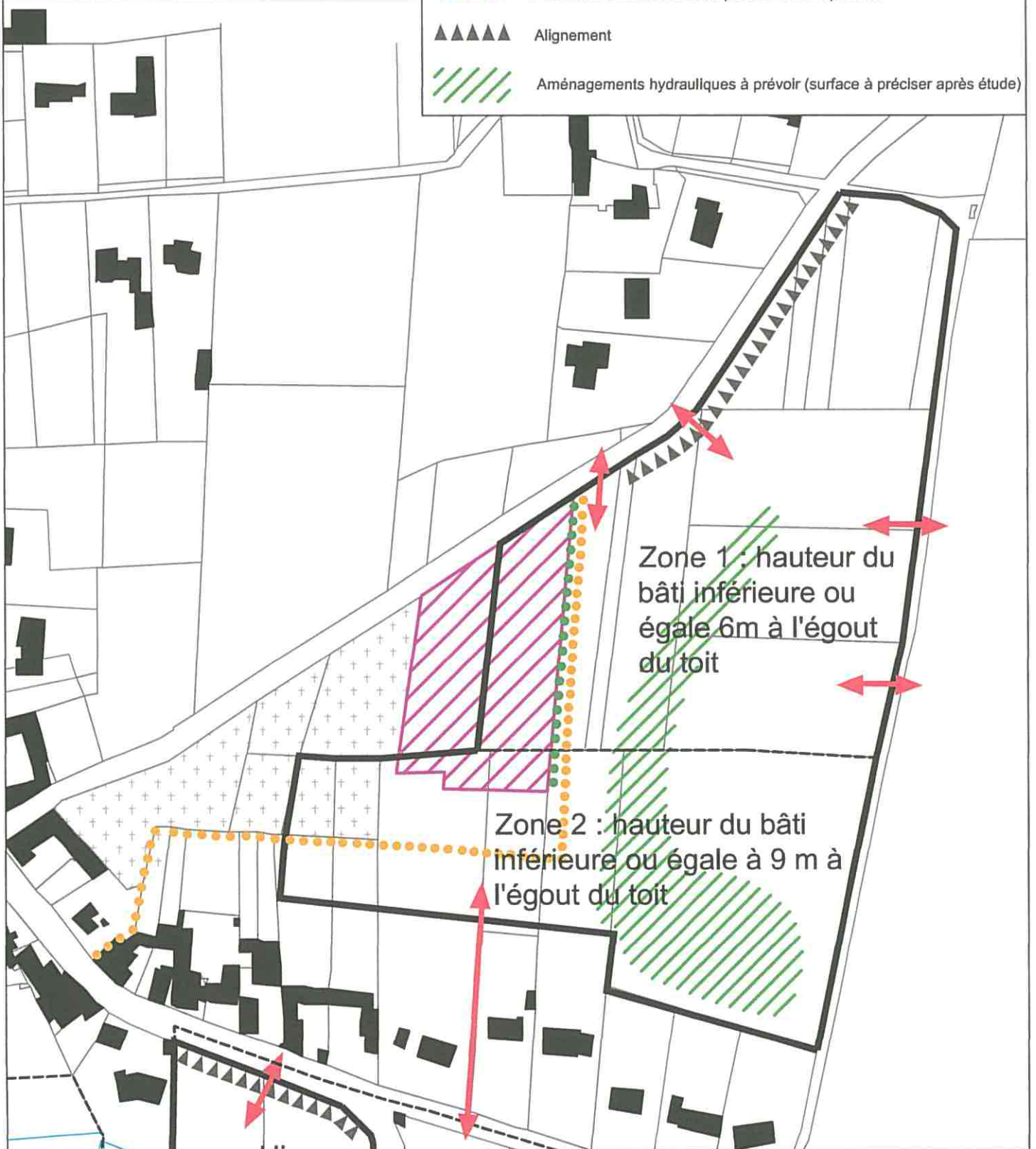
Secteur AUa des Beauvois

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

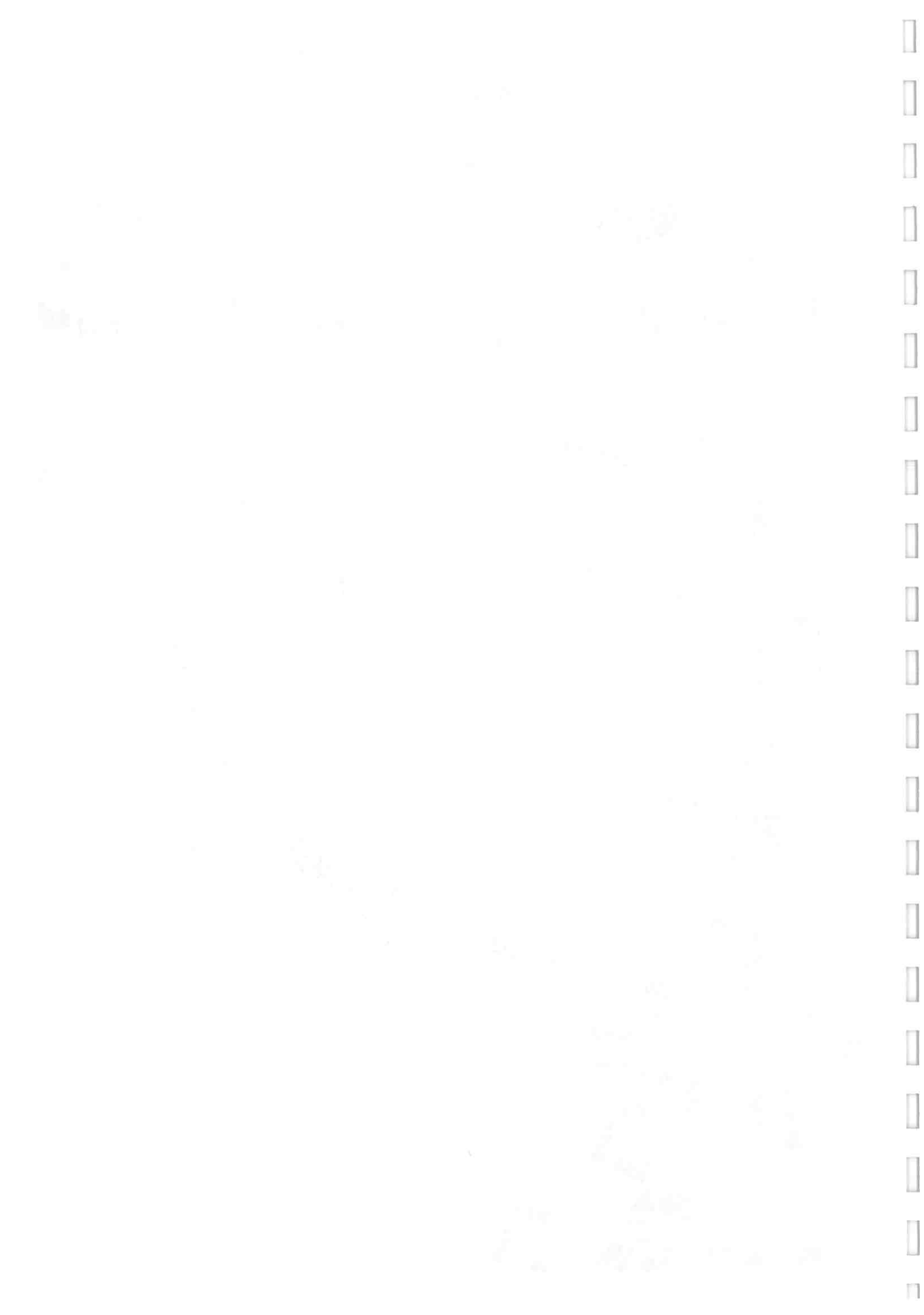


Bande dans laquelle la hauteur des clôtures et de toute végétation est limitée à 1,60 m

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) :

ZONES URBAINES	AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
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
TOTAL U	79,37	87,00

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

ZONES NATURELLES		
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
TOTAL N	1010,6	1010,6

ZONES AGRICOLES		
A	969,39	969,39

TOTAL	2081 ha	2081 ha
--------------	----------------	----------------

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

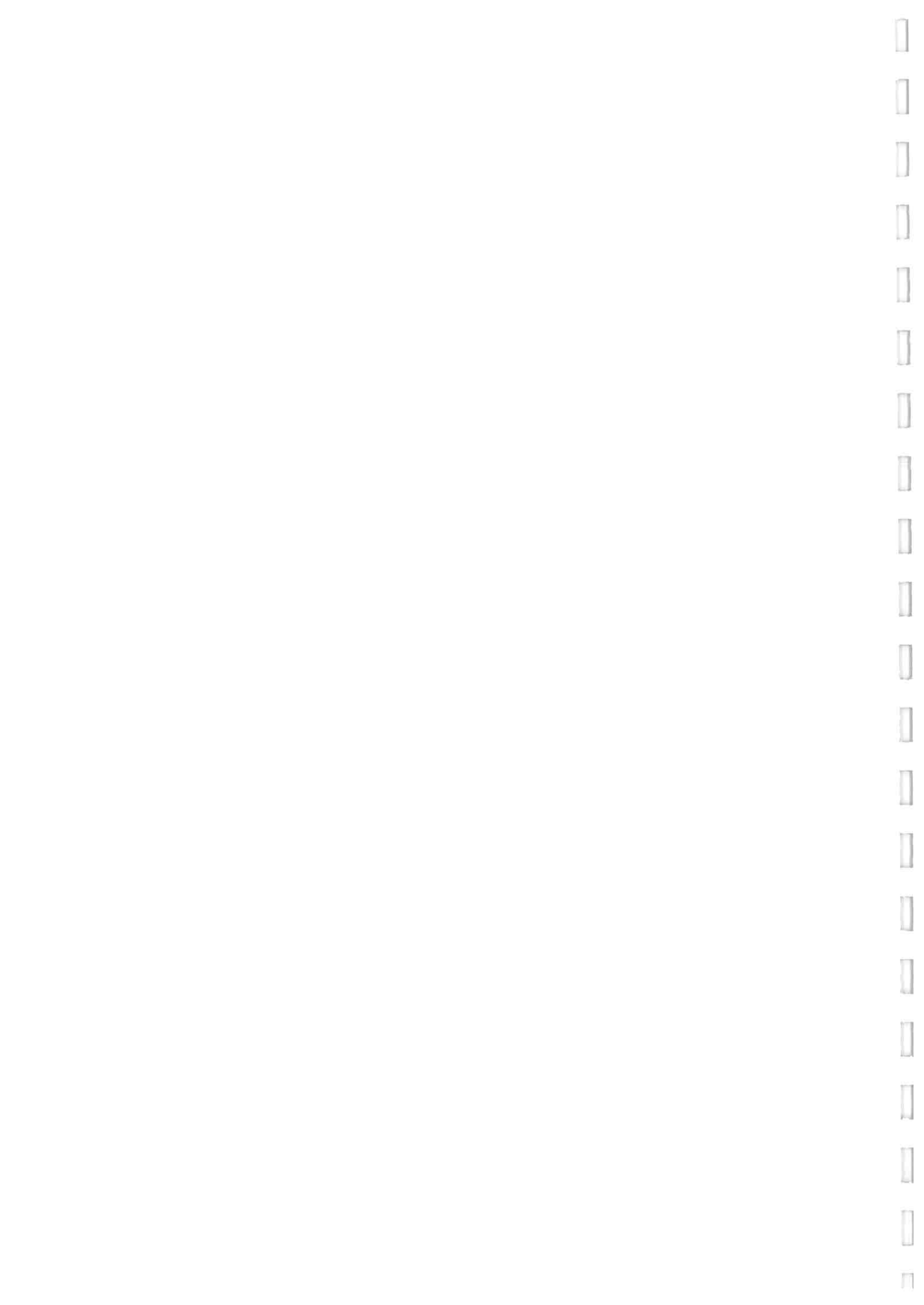
- Périmètres de protection au titre des monuments historiques
- Fiche Natura 2000 FR5412018
- Périmètres de protection des captages d'eau potable
- Liste des emplacements réservés

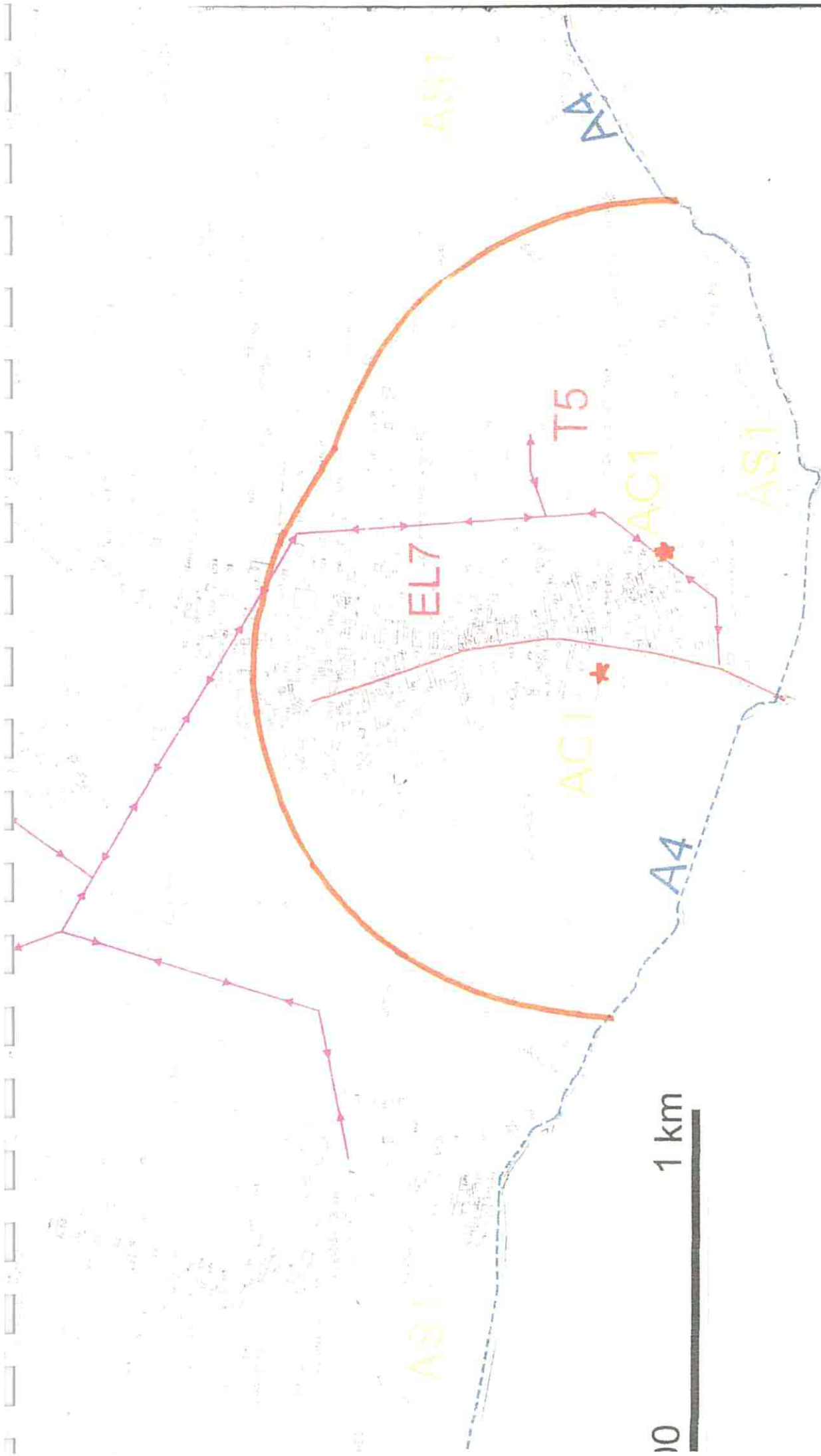
ANNEXE 1

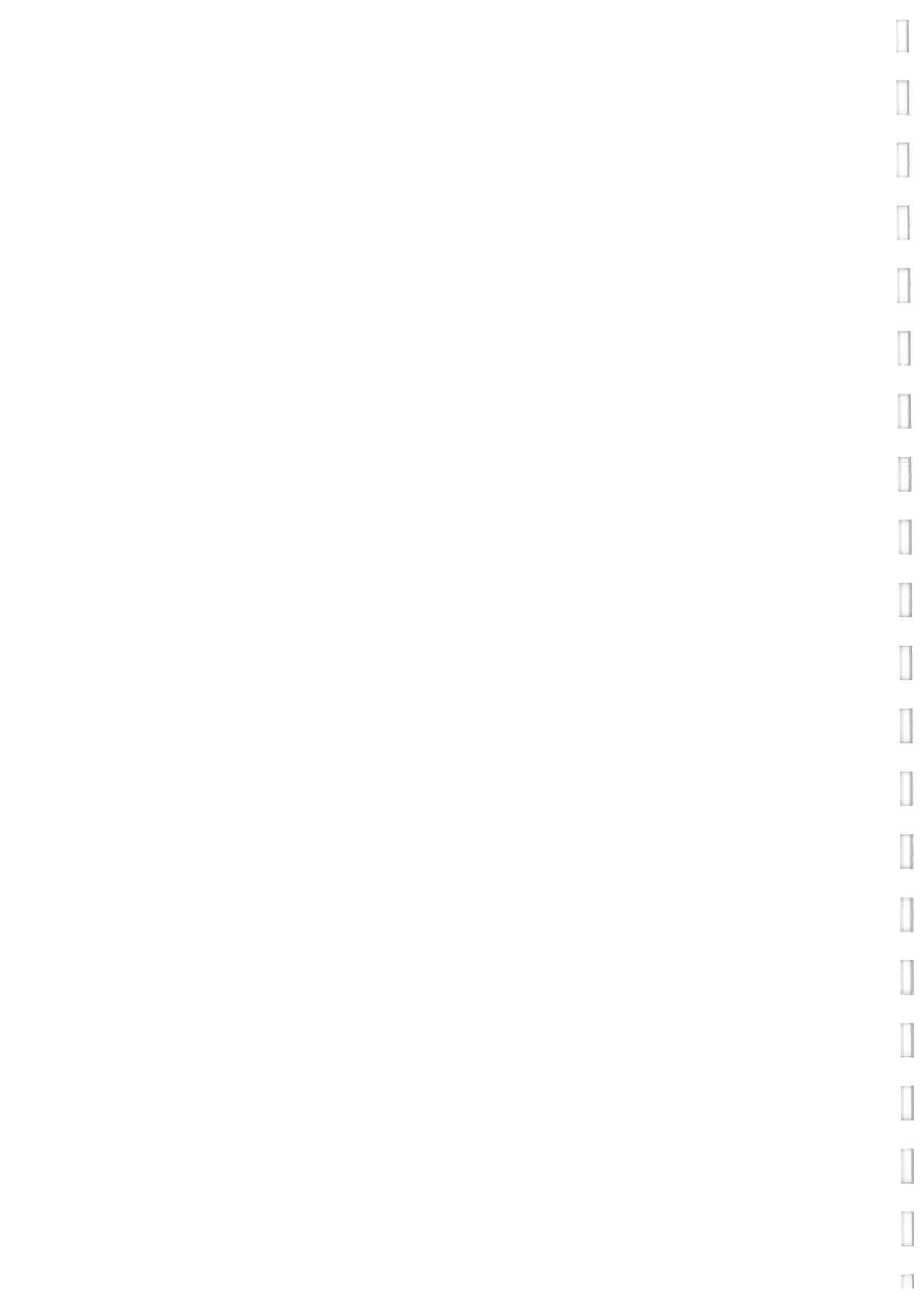
Périmètres de protection au titre des monuments historiques

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

Servitude AC1.

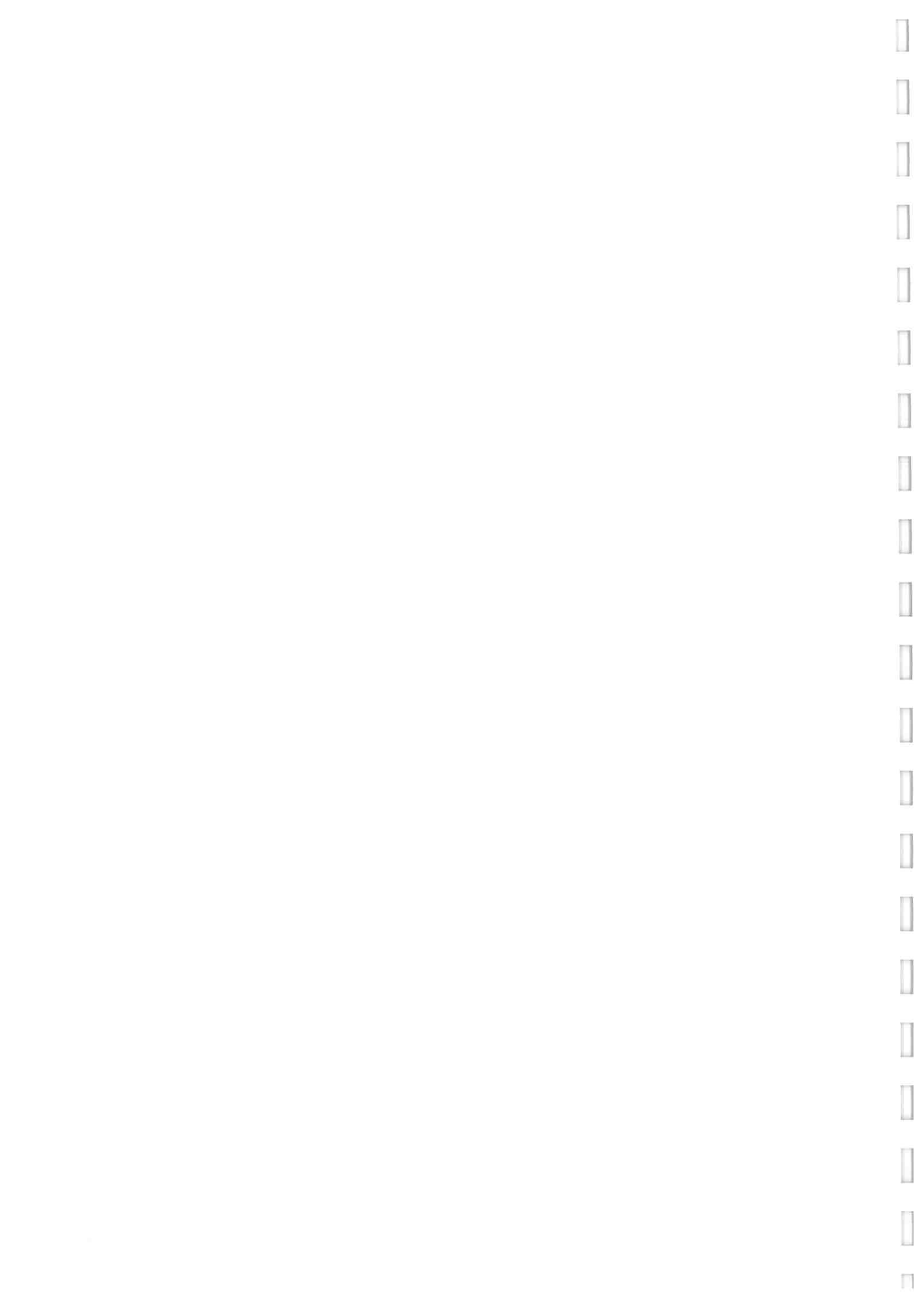






ANNEXE 2

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

DOCOB : 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

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

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
Habitats cités au titre de l'Annexe I de la Directive Habitat Faune Flore 92/43/CEE	66	-	-
Espèces animales citées au titre de l'Annexe II de la Directive Habitat Faune Flore 92/43/CEE	43	-	-
Espèces végétales citées au titre de l'Annexe II de la Directive Habitat Faune Flore 92/43/CEE	6	-	-
Espèces animales et végétales citées au titre de l'Annexe IV de la Directive Habitat Faune Flore 92/43/CEE	-	-	
Oiseaux cités au titre de l'Annexe I de la Directive Oiseaux 79/409/CEE	163	17	

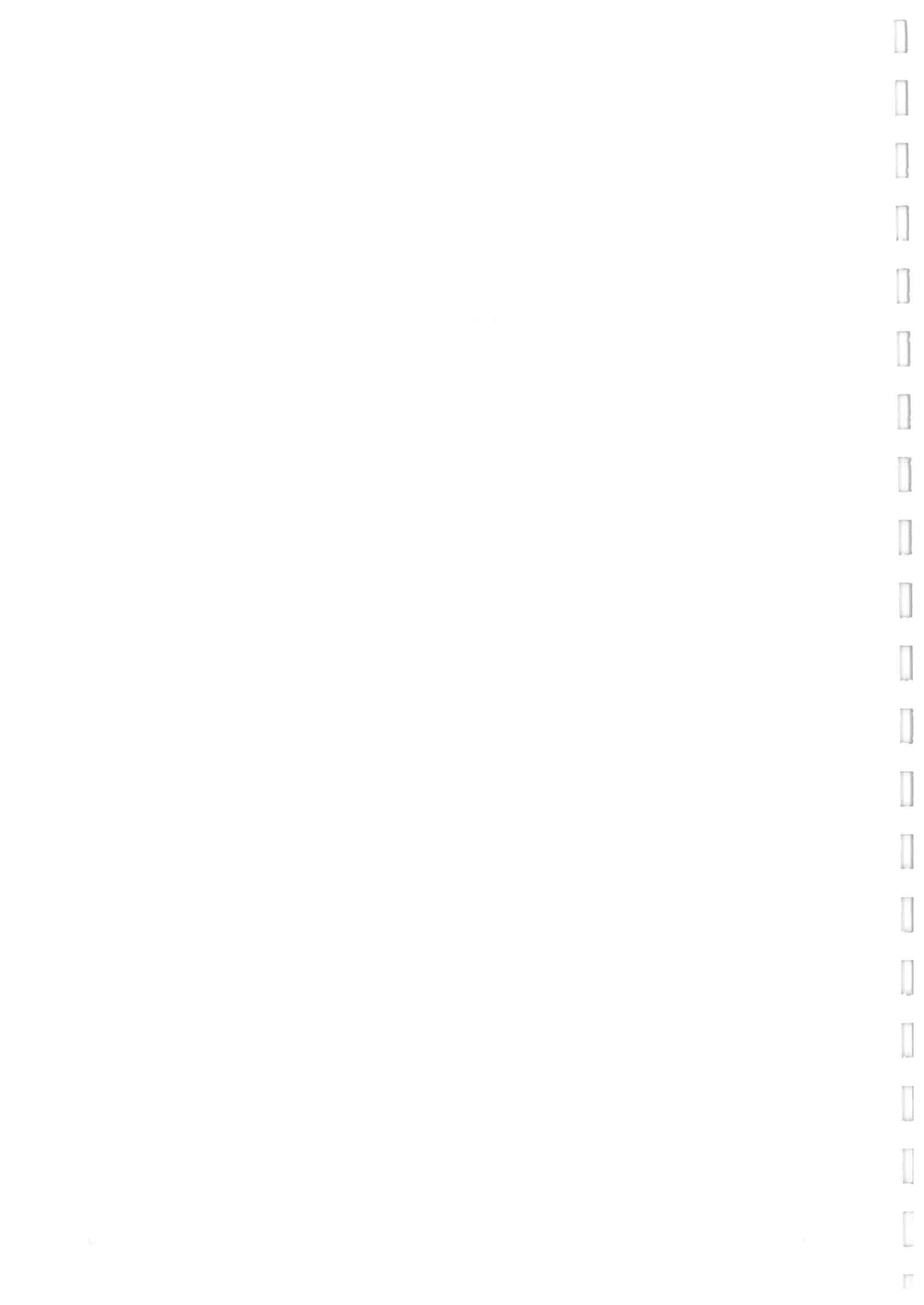
AUTRE SITE NATURA 2000 EN RELATION AVEC LE SITE

- 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

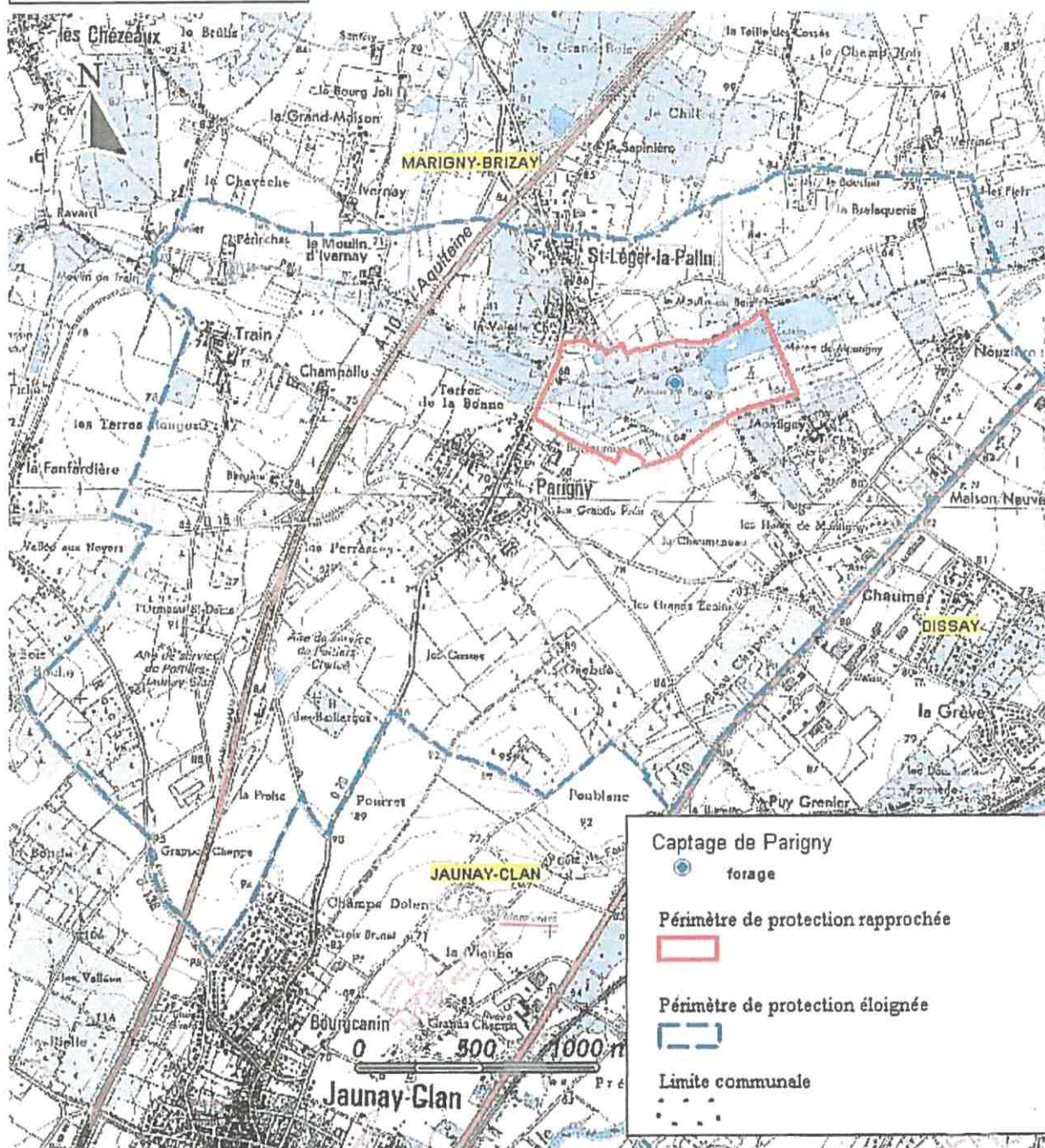




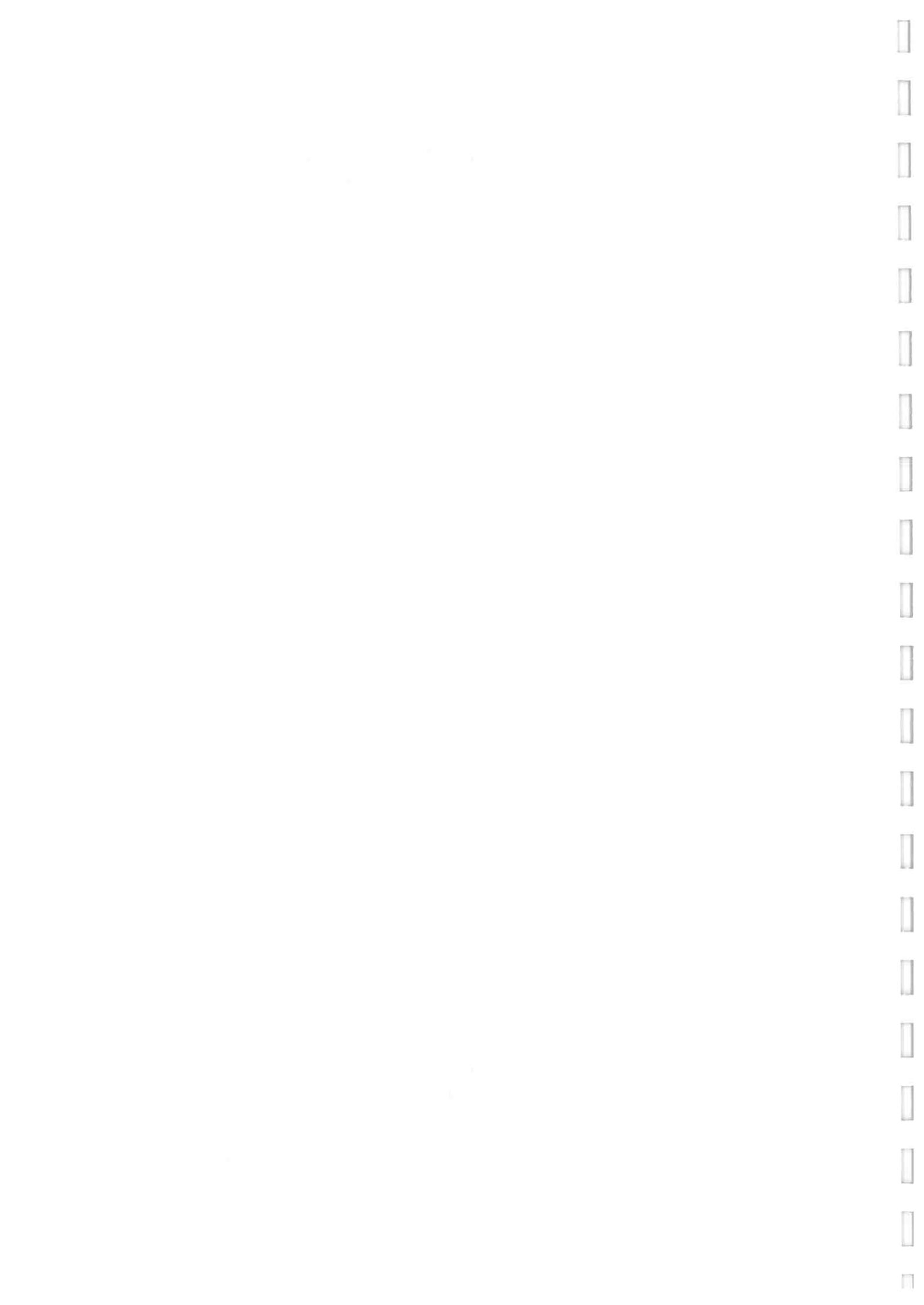
Commune de Jaunay-Clan périmètres de protection du captage de Parigny

Maître d'ouvrage : MAIRIE de JAUNAY-CLAN

Gestionnaire : SIVEER



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





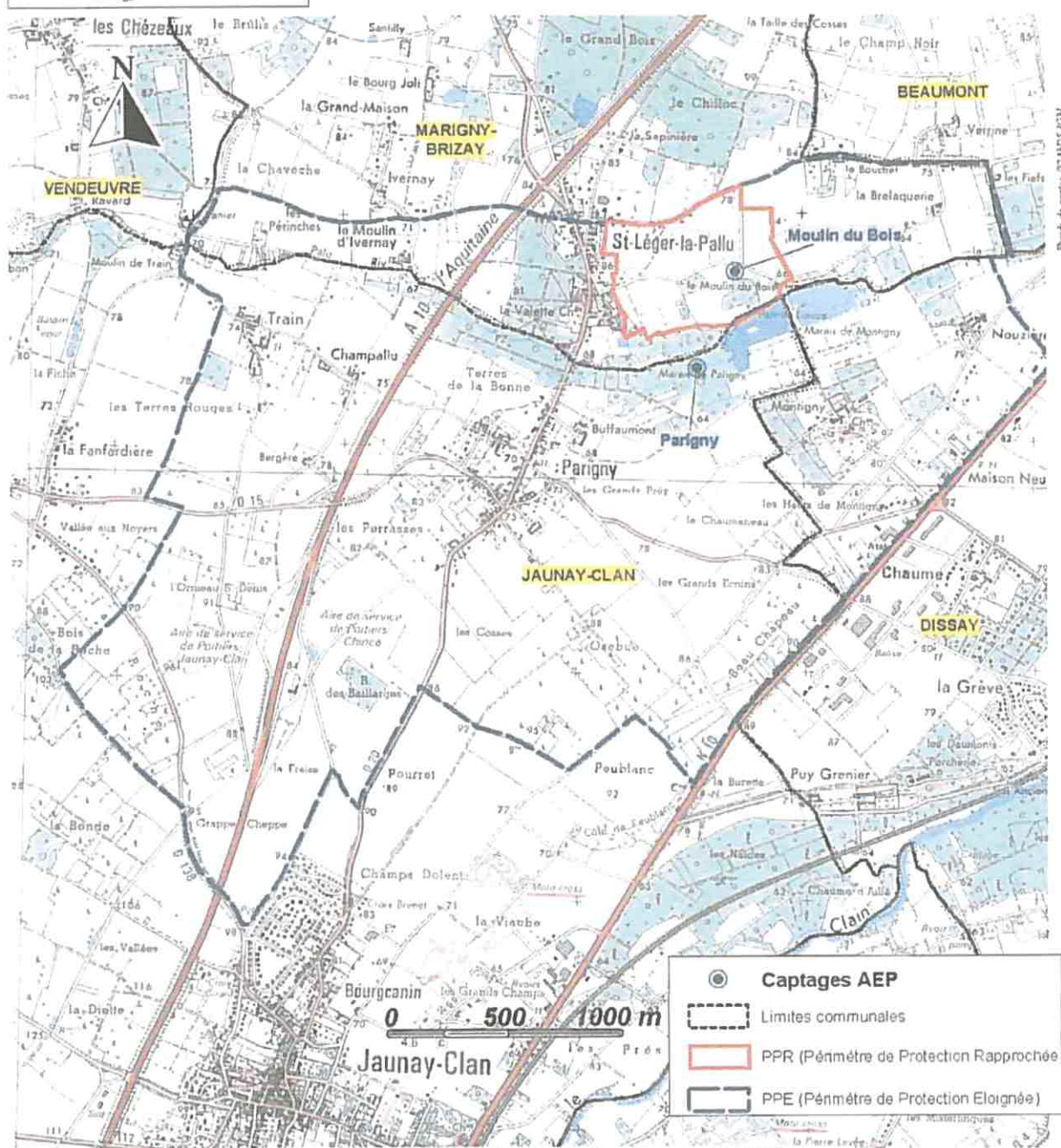
Commune de Marigny Brizay

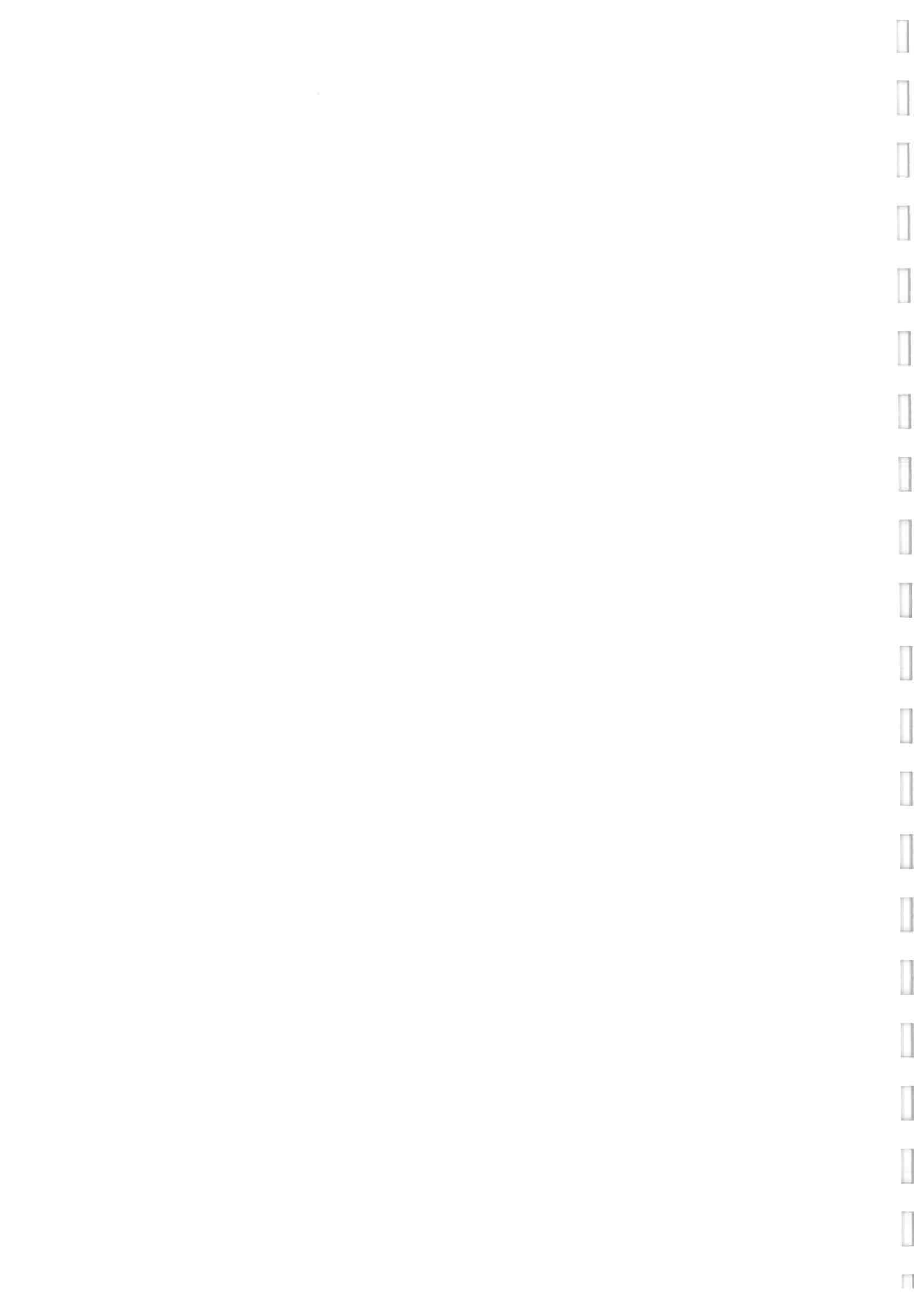
Périmètres de protection

du captage du Moulin du bois

Maître d'ouvrage : MAIRIE de JAUNAY-CLAN

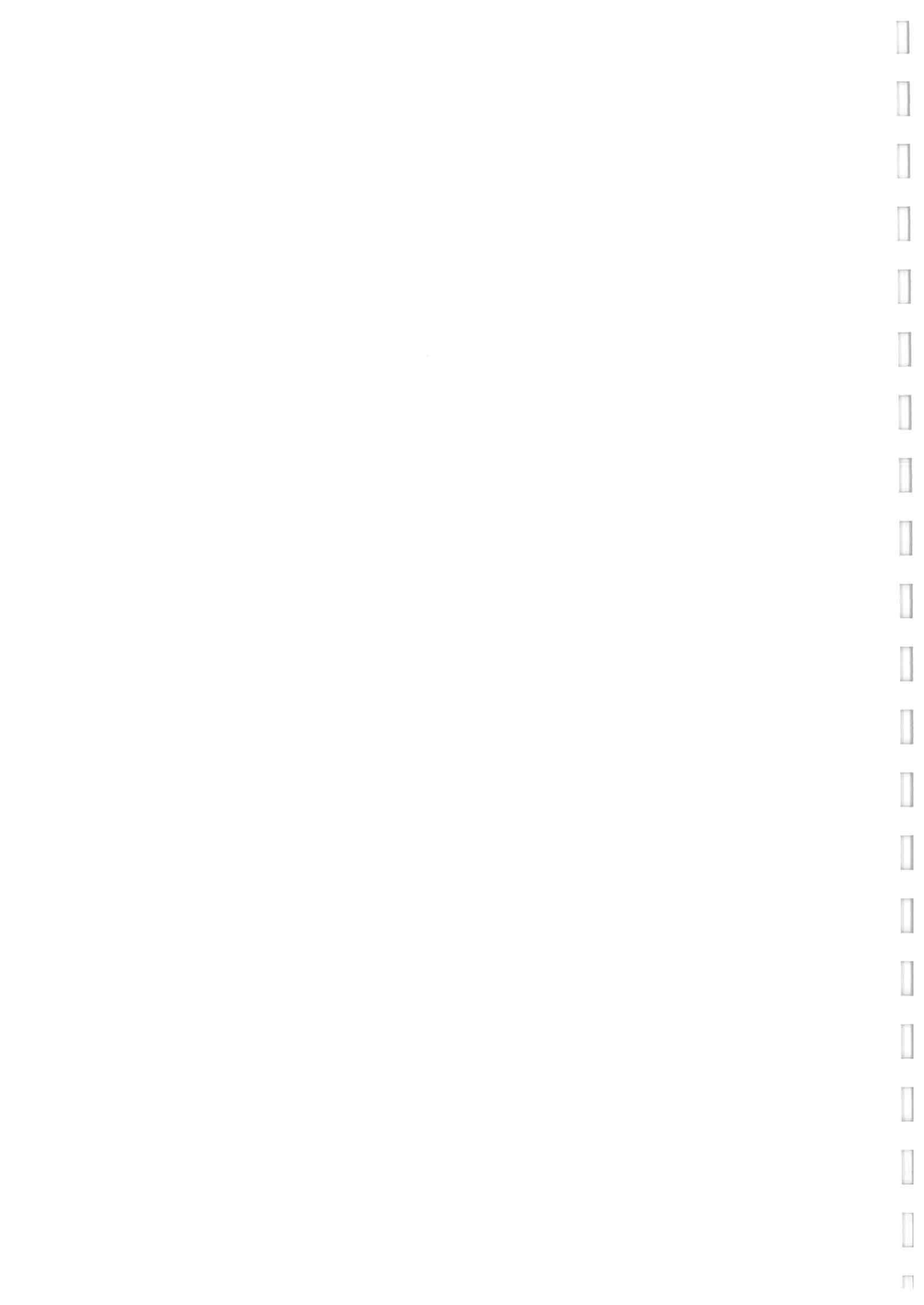
Gestionnaire : SIVEER





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 ²	Département	RAS	
25	Rectification de virages CD 21 au lieu-dit « les Bornais »	430 m ²	Département	RAS	
26	Rectification de virages CD 21 au lieu-dit « les Communaux »	1230 m ²	Département	RAS	
28	Rectification de virages CD 82 au lieu-dit « le Haut de Corchard »	1569 m ²	Département	RAS	
52	Aménagement d'un rond-point, carrefour route Beaumont/Jaunay Clan	4545 m² 145 m ²	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 ²	Commune	Sans utilité à ce jour	Supprimé
58	Rectification de virages VC n°3 au lieu-dit « les Lises »	561 m ²	Commune	Sans utilité à ce jour	Supprimé
59	Rectification de virages VC n°3 au lieu-dit « le Châtelet »	503 m ²	Commune	Sans utilité à ce jour	Supprimé
60	Elargissement du chemin rural du Coteau à la Tour de Signy	5 703 m ²	Commune	Sans utilité à ce jour	Supprimé
62	Aménagement de chemins ruraux desservant Muoc	6 122 m ²	Commune	Sans utilité à ce jour	Supprimé
63	Elargissement du chemin rural de la mare à l'Abbeïe + place de retournement	3 180 m² 4 443 m ²	Commune	Maintenir voire élargir	Modifié : largeur portée à 10 m
66	Elargissement du chemin rural de Blouzard à la Saitre	3 788 m ²	Commune	Sans utilité à ce jour	Supprimé
67	Aménagement de chemins ruraux desservant « Lavault »	6 131 m ²	Commune	Sans utilité à ce jour	Supprimé
68	Elargissement du chemin de la Mailleterie	1 860 m ²	Commune	Sans utilité à ce jour	Supprimé
70	Elargissement du chemin desservant « le Corchard » et « la Puye »	2 529 m ²	Commune	Sans utilité à ce jour	Supprimé
71	Elargissement du chemin rural de Saint Léger à la Plaine	4 599 m ²	Commune	Sans utilité à ce jour	Supprimé

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

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

Aménagements de carrefours

82	CD 21 – Chemin rural des Chézeaux à la Baron	466 m²	Département	RAS	
85	DC 20 – VC n°4 (carrefour)	730 m²	Commune	Sans utilité à ce jour	Supprimé
86	CD 20 – Chemin rural de la Mare aux Roches	521 m²	Commune	Sans utilité à ce jour	Supprimé
93	VC n°1 – Chemin rural d'Yvernay	406 m²	Commune	RAS	
94	VC n°1 – Chemin d'exploitation n°3	331 m²	Commune	RAS	
95	VC n°1 – Chemin rural des Fiefs	304 m²	Commune	Sans utilité à ce jour	Supprimé
Autres équipements					
97	Tour Signy	1 339 m²	Commune	RAS	
98	Espace public autour de l'église de Saint Léger	7 5 m²	Commune	RAS	
101	Aménagement de carrefour du CR de Saint Léger au Bouchet avec la VC n°1	53 m²	Commune	RAS	
104	Création d'un accès à la zone du Champ des Vignes	734 m²	Commune	RAS	
108	Acquisition des abords du calvaire	54 m²	Commune	RAS	
109	Acquisition des abords du calvaire	82 m²	Commune	RAS	
110	Création d'un espace de stationnement	856 m²	Commune	Sans utilité à ce jour	Supprimé
111	Acquisition des abords du calvaire	93 m²	Commune	RAS	
112	Création d'un espace de loisirs	41 225 m²	Commune	RAS	
113	Acquisition des abords du puits	56 m²	Commune	RAS	
118	Pompe de relevage au Champ des Vignes	60 m²	Commune	Réalisé	Supprimé
119	Pompe de relevage près de la Pallu	70 m²	Commune	Réalisé	Supprimé
120	Aménagement de l'intersection des RD 20 et 21 à Marigny	230 m²	Département	RAS	
121	Emprises de la ligne à grande vitesse Sud Europe Atlantique et de ses aménagements connexes	842 144 m²	RFF		

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

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