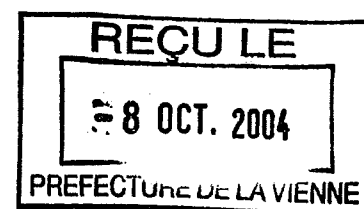


MARIGNY-BRIZAY

REVISION N°3

PROJET D'AMENAGEMENT
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



Document mis à jour le 20.09.2004

Approbation :

30 SEP. 2004

2b



Catherine TREBAOL
8, quai Napoléon 1er
86100 CHATELLERAULT

Commune de Marigny Brizay

Plan Local d'urbanisme

Orientations Générales

Septembre 2004

Introduction

Le projet d'aménagement et de développement durable expose les orientations de développement et d'aménagement adoptées par le conseil municipal lors du débat ayant eu lieu lors du passage du plan d'occupation des sols en plan local d'urbanisme.

Le P.A.D.D. de Marigny-Brizay se présente en 4 grands principes de développement, qui constituent **le cadre de référence des opérations d'aménagement et de développement du territoire** que la commune lancera à court et moyen termes.

Ces choix se sont effectués en regard d'un **développement durable**. « Répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre à leurs propres besoins », à Marigny-Brizay, cela s'est traduit notamment par la mise en oeuvre de ces principes:

- Poursuivre ou renforcer la protection des espaces naturels présentant des qualités environnementales et/ou paysagères,
- Valoriser les paysages singuliers par l'affectation d'un nouvel usage (développement touristique sur la base des vignobles et troglodytes, vocation loisirs dans la zone humide des Rappines et la vallée de la Lière),
- Limiter le développement de l'habitat dans les secteurs risquant d'être exposés à long terme aux nuisances du TGV,
- Adopter un développement démographique mesuré, en cohérence avec une vocation agricole et rurale très dominante,
- Permettre la mise en place de programmes élaborés dans un cadre intercommunal, tels que l'habitat et les développements culturel et économique,
- Permettre un développement économique pour pérenniser l'animation de la commune, qui est vieillissante, et créer des richesses locales,
- Bannir l'urbanisation linéaire et le mitage de l'espace, de sorte à préserver au maximum les espaces naturels et agricoles,
- Favoriser l'usage des modes de déplacements doux notamment dans les bourgs, et limiter les frais d'entretien des réseaux par la collectivité,
- Favoriser le développement d'une centralité à Marigny, en y groupant les équipements et services publics, de sorte à diminuer les déplacements entre habitat et fonctions centrales.

Sommaire

Les orientations d’urbanisme et d’aménagement.....	4
A. Préservation et valorisation du patrimoine architectural et paysager.....	5
1. Maintien ou renforcement des zones naturelles pour leur intérêt environnemental ou paysager	5
2. Préservation des zones agricoles	5
3. Valorisation particulière de certains paysages.....	5
B. Un développement mesuré, orienté sur l’habitat	7
1. Un développement de l’habitat comme simple soutien démographique.....	7
2. Un développement des activités	7
C. Une organisation du territoire centrée sur Marigny	8
1. Un programme habitat développé prioritairement à Marigny	8
2. Des possibilités d’évolution des équipements publics dans le centre bourg	8
D. Une urbanisation en harmonie avec les paysages	10
1. Un aménagement public pour les Rappines, sans volumes bâtis importants.....	10
2. Préservation d’un écrin autour des bourgs	10
3. L’impact anticipé du TGV	10

***Les orientations
d'urbanisme et
d'aménagement***

A. Préservation et valorisation du patrimoine architectural et paysager

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

Il s'agit surtout de boisements, mais aussi de paysages façonnés par l'agriculture : vignobles, prairies, bocages, maraîchages. Les coteaux, au Nord du bourg de Marigny (la Croix l'Abbé, l'Habit d'or, la Saître) ne sont plus considérés comme des extensions du bourg mais assimilés à des paysages à préserver, compte tenu du relief et de la présence de vignes et d'ensemble bâtis isolés à haute valeur architecturale.

2. Préservation des zones agricoles

L'agriculture reste l'activité et le paysage dominant de la commune, et constitue de ce fait une richesse. La multiplicité des paysages cultivés justifie même un développement par le tourisme. Les zones agricoles sont maintenues au maximum, et peu affectées par les extensions urbaines.

3. Valorisation particulière de certains paysages

La commune lance plusieurs initiatives de valorisation de paysages singuliers, qui pourront éventuellement motiver la valorisation d'autres secteurs.

Il s'agit, d'une part, d'élaborer, conjointement avec Jaunay-Clan, un programme de mise en valeur des berges de la Pallu. Ce programme tiendra compte des possibilités d'accès au public pour faire de la vallée un véritable accompagnement de l'habitat.

Le long de la route des troglodytes, un accord avec les propriétaires des caves le long de la route des troglodytes est à rechercher pour y organiser, en saison, des animations artistiques, en complément des visites des domaines viticoles déjà en place. Des aménagements de belvédères sont à prévoir. Ce programme pourra être réalisé en maîtrise d'ouvrage intercommunale, parallèlement à la valorisation culturelle du Prieuré à S^t Léger.

Le secteur des Rappines, près du bourg de Marigny est valorisé à l'occasion d'un changement d'usage. Cette zone, au caractère humide, devient un espace de détente (voir également partie C.2.).

Dans la vallée de la Lière, des aménagements légers sont mis en place pour affecter une vocation loisir à la zone, en accompagnement du pôle sportif qui pourra être renforcé.

Préservation et valorisation du patrimoine architectural et paysager			
Les clés du développement durable	Action	Lieu	Voir...
Environnement	Protection des espaces à valeur environnementale	les Varennes, la vallée de la Pallu, le Chillot,...	Carte 1, le zonage
	Protection des bois menacés de déboisements	La Vaudiot notamment	Carte 1, le zonage
Agriculture	Maintien des zones agricoles existantes	Bourg Joly, les Lises, la Lande, l'Erable, Brétigny, la Chaume,...	Carte 1, le zonage
	Préservation maximale des zones agricoles compte tenu des réalités géographiques (le mitage de la vigne par l'habitat est freiné).	St Léger, Marigny, autres hameaux	Cartes 2 et 3
Paysage	Préservation des coteaux de l'urbanisation	La Croix l'Abbé, l'Habit d'or, la Saître	Carte 2
	Valorisation des troglodytes par un projet touristique	Route des troglodytes	Carte 4
	Mise en valeur des berges de la Pallu par un programme conjoint avec Jaunay-Clan	Berges de la Pallu à St Léger	Carte 4
	Valorisation de la zone humide des Rappines et de la vallée de la Lière par une affectation de zone de loisir	Rappines et vallée de la Lière	Cartes 2 et 6

B. Un développement mesuré, orienté sur l’habitat

La commune souhaite conserver son aspect rural et envisage un développement principalement par l’accueil de population, et de touristes en saison. Le développement économique autre qu’agricole est permis mais reste secondaire dans le fonctionnement de la commune.

1. Un développement de l’habitat comme simple soutien démographique

Le diagnostic a démontré qu’un accroissement démographique n’était envisageable qu’avec une forte relance de la construction, ce qui n’est pas en conformité avec l’image souhaitée pour la commune. Dans l’attente d’une période plus favorable au renouvellement démographique (après 2010 environ), la commune développe son parc de logements dans un seul objectif de soutien à la démographie, soit une moyenne de 6,5 nouveaux logements par an.

2. Un développement des activités

La fréquentation des domaines viticoles est renforcée par le circuit touristique mis en place le long de la route des troglodytes. Le territoire, à l’écart des grands axes de circulation, ne se dispose pas à accueillir des activités commerciales ou autres unités nécessitant du passage.

La commune laisse tout de même la possibilité d’accueillir de nouvelles petites unités, artisanales, pour contribuer à l’animation de la commune. Pour cela des possibilités d’extension de la zone de l’Ecu sont prévues.

Un développement mesuré, orienté sur l’habitat			
Les clés du développement durable	Action	Lieu	Voir...
Social	Accueillir de nouveaux ménages pour maintenir le niveau démographique	Marigny et S ^t Léger	Cartes 1,2 et 3, le zonage
Activités économiques	Soutien à l’agriculture par préservation maximale des zones agricoles, et valorisation des caves en complément à la route des vins	Plaines céréalières, coteaux viticoles, route des troglodytes	Cartes 1 et 4
	Evolution du tissu économique par une extension légère de la zone d’activités	Zone de l’Ecu.	Carte 5

C. Une organisation du territoire centrée sur Marigny

Le développement bi-pôle mis en oeuvre jusqu'à ce jour atteindra ses limites, puisque St Léger est très contraint dans ses extensions par l'A10 et les zones naturelles. De plus, l'éloignement des 2 bourgs sera accentué par le passage du TGV. La commune souhaite donc affirmer un développement principal du bourg de Marigny. Dans ce contexte, St Léger devient un quartier d'habitat agréable, dont la population accepte d'avoir une plus grande dépendance à la voiture pour ses déplacements quotidiens.

1. Un programme habitat développé prioritairement à Marigny

Un peu plus de 6 ha accueillent environ 2/3 du parc de nouveaux logements. Cette urbanisation nouvelle s'opère dans la géométrie du bourg. L'implantation des quartiers autour du centre bourg favorise les échanges avec le pôle de services, commerces et équipements publics de la Place Ellie Fournier. Elle permet aussi le parcours du bourg par des modes de déplacement doux. Dans le schéma d'urbanisation des extensions, des connexions entre quartiers sont prévues, pour les véhicules comme pour les piétons et cyclistes.

Pour favoriser le renouvellement de population, l'habitat à Marigny pourra être diversifié en taille et modes d'occupation.

St Léger, compte tenu de l'attractivité de son cadre de vie et de son accès aisé depuis Jaunay-Clan, se prête à également à l'accueil de logements supplémentaires. L'absence de commerces et de services de proximité oriente le hameau vers un développement modeste. La possession d'au moins un véhicule étant nécessaire aux ménages de St Léger, l'habitat qui s'y implantera devra être plus spécialisé qu'à Marigny, de sorte à accueillir en priorité de jeunes ménages actifs, en parc privé ou social. L'introduction de logements locatifs favorisera le renouvellement de population dans ce bourg.

La production de logements nouveaux dans les autres hameaux reste exceptionnelle et économe en réseaux.

2. Des possibilités d'évolution des équipements publics dans le centre bourg

L'entrée dans le bourg de Marigny par la route de St Léger n'est actuellement pas significative du passage en zone agglomérée. De plus, les cultures de part et d'autre de la RD 21 constituent en saison un obstacle à la visibilité des automobilistes. Une densification de la construction à l'intersection des RD20 et RD21, et des implantations en vis-à-vis favoriseraient l'identification du bourg. La commune réserve les abords de la RD21 pour y implanter des équipements et services qui seront rendus nécessaires à long terme avec l'évolution démographique (par exemple : service médical, commerce, local associatif,...). L'urbanisation du secteur des Rappines étant confrontée à l'hydromorphie du sol, la commune tire parti de la contrainte pédologique pour y valoriser un nouveau paysage : une vocation de loisir est affectée à cette zone.

L'aménagement paysager de la zone mettra en avant le caractère humide (végétation de marécage, construction légère, valorisation de la source et du ruisseau, etc...). Une architecture particulière pourra s'appliquer au nouveau pôle commerces-services-équipements le long de la RD21, de sorte à s'adapter aux contraintes de sol et signifier l'esprit de la zone de loisirs. La conception de la zone intégrera les restes d'un mur de pierre et une loge de vigne.

Cette zone de loisir répondra ainsi à un manque d'espaces libres dans la commune pour des manifestations rassemblant plusieurs centaines de personnes. Elle agrmente le cadre de vie des habitants, améliore l'image du centre bourg en provenance de St Léger, Beaumont et Vendevre, et contribue à l'enrichissement de la 'mosaïque de paysages' de la commune.

Une organisation du territoire centrée sur Marigny			
Les clés du développement durable	Action	Lieu	Voir...
Social	Proposer un habitat différent selon le lieu d'implantation, pour améliorer l'adéquation entre le type de ménages et son rapport à l'espace urbain	Programme diversifié de logements à Marigny Logements pour jeunes ménages, actifs, à St Léger	Le règlement
Environnement – cadre de vie	Favoriser l'usage des modes de déplacement doux dans le bourg	Dans les extensions de Marigny	Carte 2, schéma des zones d'urbanisation future
	Maintien du secteur des Rappines en espace libre, valorisation de la zone humide par une vocation de loisir	Les Rappines	Cartes 1 et 2
Paysage	Renforcement du caractère urbain de l'entrée Sud du bourg de Marigny, par l'affectation d'un usage public, et le fonctionnement en vis-à-vis des abords de la RD20 et de la RD21.	Les Rappines	Carte 2
Dépenses publiques	Implantation privilégiée des équipements publics sur le bourg central, pour limiter les dépenses en entretien et en réseaux	Marigny	Carte 2

D. Une urbanisation en harmonie avec les paysages

L'urbanisation nouvelle est considérée comme un levier pour protéger des paysages ou les valoriser, en les intégrant au fonctionnement de la trame urbaine.

1. Un aménagement public pour les Rappines, sans volumes bâtis importants

Les Rappines s'intègrent à la vie du bourg grâce à leur vocation nouvelle. L'aménagement, consistant principalement en des plantations, la mise en place de cheminements et d'éventuelles installations légères, n'affecte pas les vues sur l'ensemble formé par la mairie, la salle des fêtes et l'église. Un aménagement paysager assurerait même sa valorisation.

2. Préservation d'un écrin autour des bourgs

Les coteaux, au-dessus du bourg de Marigny, sont préservés de l'urbanisation. Une 'ceinture' en arc de cercle, d'environ 300 m de large, de la Tourette au lieu - dit 'la Pièce des Pierres', via le Puy, Montfaucon, la Fuye, l'Abbaye et l'Habit d'or, est considérée comme une zone naturelle pour sa haute valeur paysagère. L'implantation du bourg dans cet écrin de vieux domaines d'origines diverses, tous identifiés par une construction particulière, fait la singularité du bourg.

Le développement de St Léger s'effectue en respect du patrimoine bâti (Prieuré, église). Le Prieuré est valorisé par des actions de développement culturel dans le cadre d'une politique intercommunale. Les extensions à l'Est du bourg préservent les vues sur l'église depuis la route de Longève. La vallée de la Pallu demeure en zone naturelle. Cette vallée conforte le paysage environnant de l'église.

3. L'impact anticipé du TGV

La commune s'est constituée en association avec d'autres communes concernées par l'infrastructure. L'association « TGV – Qualité de vie » a notamment pour but d'obtenir du Réseau Ferré de France 'des aménagements nécessaires à la protection de l'environnement et de la qualité de vie'. Dans l'attente du tracé définitif, le P.L.U. ne peut que limiter l'urbanisation nouvelle dans le fuseau proposé par R.F.F. en avril 2002. Lorsque le tracé sera connu, le P.L.U. pourra mettre en place les outils nécessaires aux objectifs fixés (espace boisés, emplacements réservés notamment) pour réduire les impacts visuels et sonores aux intersections avec les routes, et depuis les points de vue remarquables.

La réduction des impacts de l'infrastructure doit demeurer une composante de la politique communale, même si les actions ne pourront être entérinées qu'après révision du PLU.

Une urbanisation en harmonie avec les paysages			
Les clés du développement durable	Action	Lieu	Voir...
Environnement	Anticiper sur les impacts visuels et sonores du futur TGV	Particulièrement Est du bourg de Marigny et franchissement des RD20, RD21, RD 82, VC1,	Carte 1
	Intégration du secteur des Rappines comme zone de loisir	Les Rappines	Cartes 1 et 2
	Protection des vues et de l'environnement du Prieuré et de l'église	S ^t Léger	Carte 3
Paysage	Protection et valorisation des paysages singuliers	'Ceinture de vieux domaines' Les Rappines La vallée de la Lière	Cartes 1 et 2

Commune de Marigny Brizay

Plan Local d'urbanisme








Orientations particulières

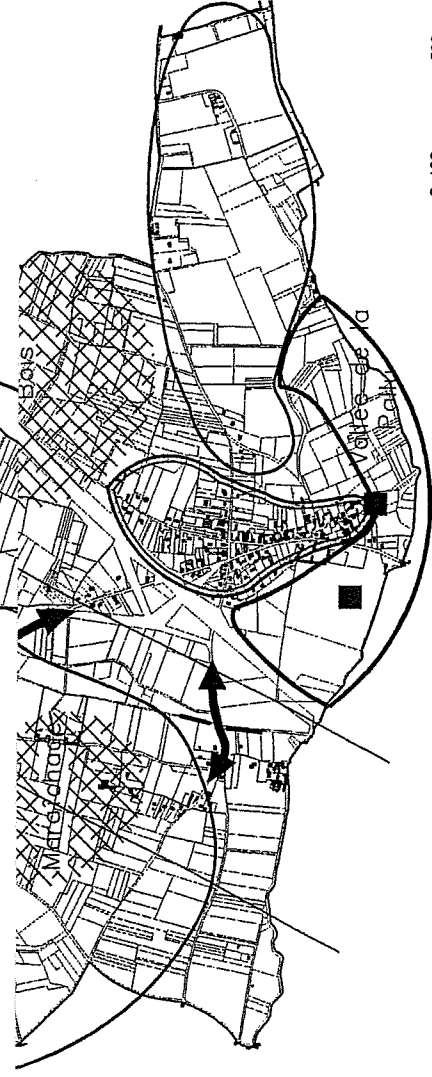
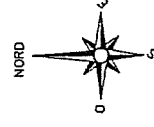
Septembre 2004

1 – Affirmation d'un pôle central, dans la mosaïque des paysages agricoles et naturels

Révision du PLU de Marigny Brizay - PADD

1 - Affirmation d'un pôle central, dans la mosaïque de paysages agricoles et naturels

-  Pôle urbain principal où la centralité est à renforcer
-  Pôle urbain secondaire voué à l'habitat
-  Pôle intermédiaire voué à l'activité économique
-  Pôle d'équipements sportifs
-  Zone agricole à préserver
-  Particularité, composante de la 'mosaïque de paysages'
-  Patrimoines architectural et/ou



La carte situe de façon générale les orientations d'aménagement indiquées au PADD. Seul le zonage du PLU indique la localisation précise des aménagements.

**2 - Un bourg organisé en radio-concentricité autour de la
Place Ellie Fournier et installé dans un écrin de vignobles
et vieux domaines**

Révision du PLU de Marignac

2 - Un bourg organisé en radio-comaines



Pôle de service et équipements publics et son extension à long terme, confortant les vis-à-vis en centre bourg

Implantation à l'alignement existante
à prolonger pour signifier l'approche du centre bourg et favoriser la convivialité

Voie de bouclage ou d'irrigation du bourg, à conforter ou à créer

Possibilité de connexion à des quartiers à urbaniser à long terme

Liaison pour modes de déplacement doux à intégrer dans les extensions

✕ Limite de la zone agglomérée du bourg, au-delà de laquelle l'urbanisation linéaire est bannie

▨ Espace libre à vocation de loisir qui pourra faire l'objet d'un aménagement paysager valorisant le caractère humide et les éléments naturels et bâtis présents (loge de vigne, fontaine, mur)

▤ "Ceinture" de vieux domaines et de vignes constituant un écrin de haute qualité paysagère, à préserver de l'urbanisation

⊠ Élément architectural remarquable

100 500m

La carte situe de façon générale les orientations d'a

**3 - St Léger la Pallu, un quartier calme d'habitat, privilégié
par un environnement architectural et paysager de haute
qualité**

Révision du PLU de Marignac
3 - St Léger la Pallu, un quartier c



Axe principal de desserte du bourg

Espace contribuant à l'identité du bourg, aux caractéristiques architecturales ou paysagères à préserver

Zone naturelle comme contrainte positive d'extension du bourg

Limite physique du bourg constituée par l'A10 et contrainte sonore

Principe de desserte des zones d'urbanisation future pour les automobiles

Construction en vis-à-vis affirmant l'entrée du Bourg

Cône de vue vers l'église à préserver

Recul du bâti et accompagnement paysager de la voie

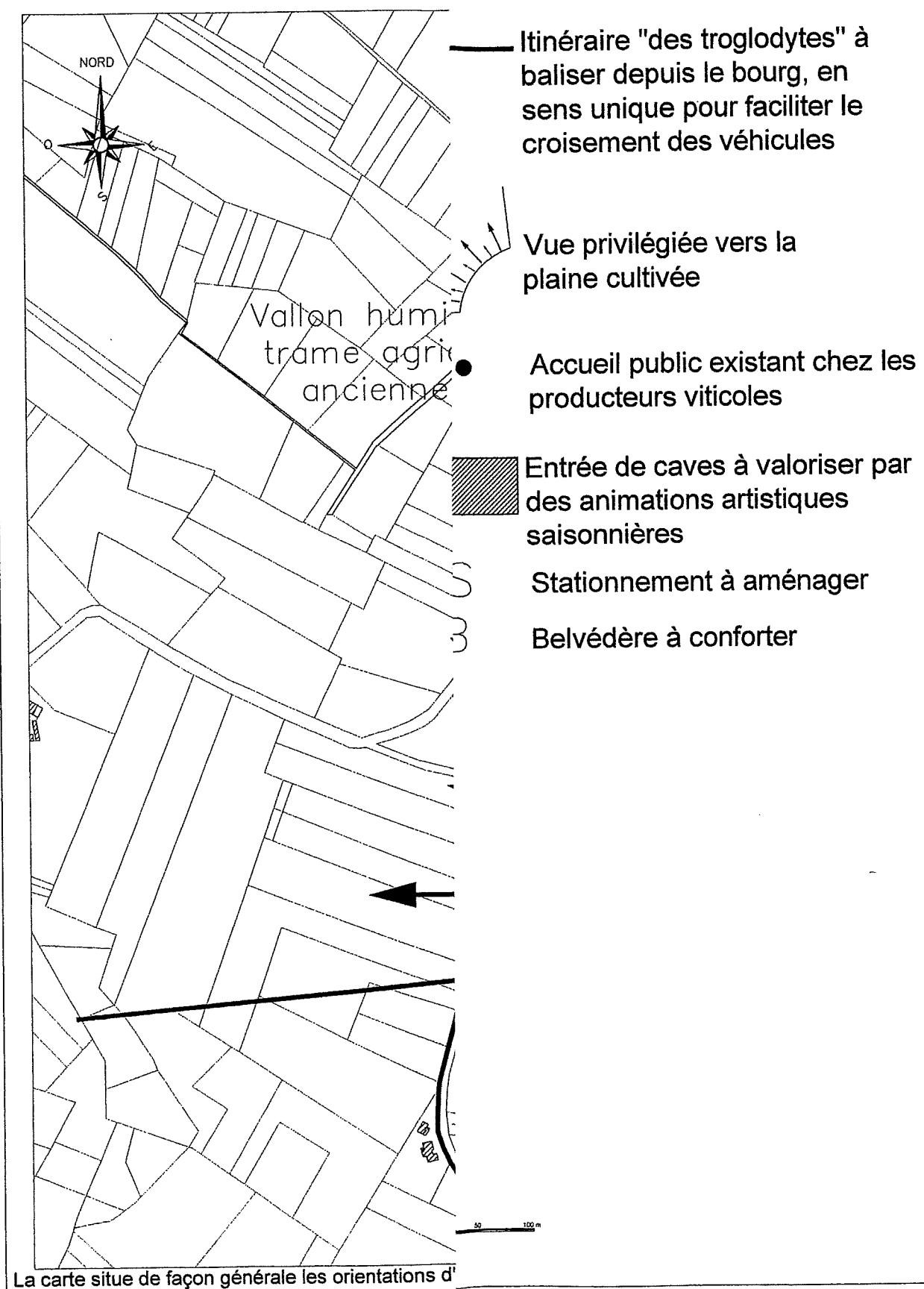
Zone d'extension de l'urbanisation vouée à un habitat adapté aux ménages motorisés (en location ou accession)

La carte situe de façon générale les orientations d'a

**4- Valorisation du patrimoine paysager par l'animation
des troglodytes, en complément à la route des vins et à
l'animation culturelle du Prieuré**

Révision du PLU de Marign







4- Valorisation du patrimoine paysan du Prieuré



**5 - L'Ecu, un petit pôle à vocation d'activités rythmant la
liaison entre les bourgs**

Révision du PLU de Marignac 5 - L'Ecu, un petit pôle à



-  Extention possible du pôle d'activité existant
-  Alignement des clôtures (favorisant le ralentissement des véhicules)
-  Recul des bâtiments
-  Vue à préserver vers la plaine et le bocage
-  Protection paysagère existante ou à créer, atténuant l'impact des zones de stockage et de stationnement depuis l'espace agricole
-  Affirmation de la desserte viaire de la zone, favorisant le ralentissement des véhicules

0 10 50 100 m

1/5000

La carte situe de façon générale les orientations d'a

6 – La vallée de la Lière, un espace de sport et loisirs

Révision du PLU de Marigny-Brizay - PADD 6 - La vallée de la Lière, un espace de sport et loisirs



La carte situe de façon générale les orientations d'aménagement indiquées au PADD. Seul le zonage du PLU indique la localisation précise des aménagements.

-  Zone d'équipements sportifs existant
-  Zone d'extension des équipements sportifs
-  Vallée de la Lière aménagée en zone de détente avec installations légères pour pique-nique, pêche, jeux, etc...
-  Aménagement d'un franchissement de la Lière

0 10 20 100 m