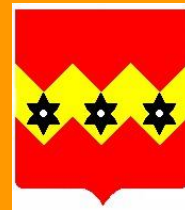


COMMUNE DE MARÇAY ⁽⁸⁶⁾



Plan Local d'Urbanisme

Elaboration du PLU prescrite le 24 septembre 2014

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



DOSSIER ARRETE LE :

Vu pour être annexé à la délibération,

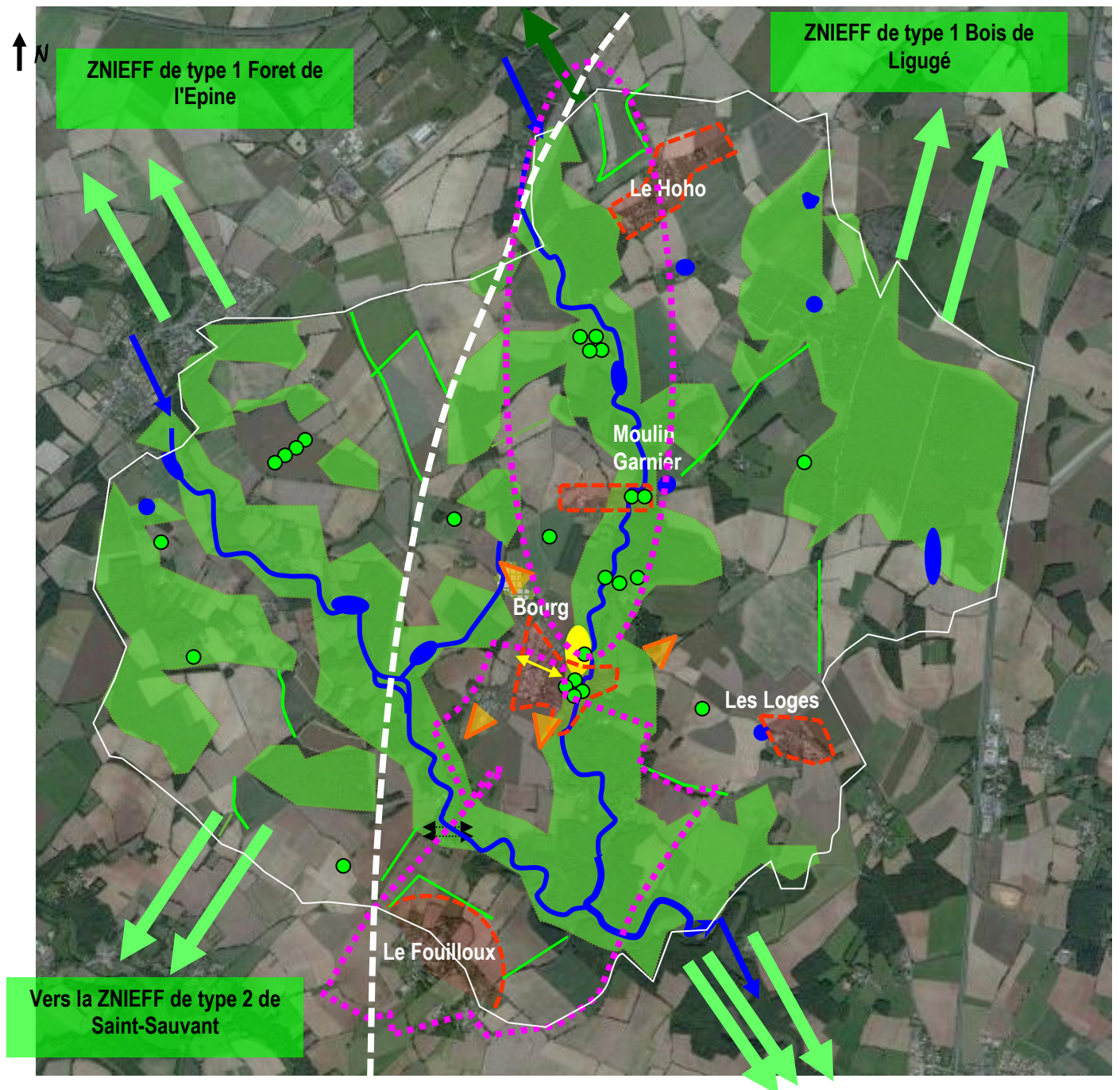
Monsieur le Président

PRÉAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune de Marçay constitue « **le projet politique** » du PLU. À partir des enseignements du diagnostic, il affirme la politique de la commune et présente les grands choix stratégiques des élus pour les 10 prochaines années. Le PADD du PLU de Marçay a été conçu de façon à répondre aux objectifs énoncés aux **articles L101-2 et L151-5 du code de l'urbanisme**. Il s'organise autour de quatre grands objectifs :

1. **Renforcer et préserver la richesse écologique et paysagère**
2. **Développer la synergie entre les potentiels économiques sur la commune**
3. **Retrouver un territoire d'équilibres**
4. **Valoriser la qualité de vie et renforcer les dynamiques communales**

Le PADD conditionne la révision ou non du PLU. Enfin, le règlement, le zonage et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) traduisent les objectifs du PADD sans être contradictoires avec eux.



Source fond cartographique : <http://cartographie.observatoire-environnement.org/visualiseur/>, mars 2016

1 km

Remarque : Tous les symboles et tracés indiquent des principes de localisation ou des localisations préférentielles. Ils n'ont en aucun cas un caractère de délimitation géographique précis et exhaustif. Le repérage schématisé des mares et autres points d'eau ou des éléments de patrimoine paysager n'est pas non plus exhaustif.

RICHESSSE ECOLOGIQUE ET PAYSAGERE

L'environnement de Marçay a été modifié au cours de son histoire, notamment avec les changements liés à l'urbanisation, au modèle agricole et la disparition progressive des haies et des bois. La commune souhaite garder et consolider **son identité bocagère et boisée**, supports de la **biodiversité (passage de cervidés par exemple)**. Le **respect de l'environnement** passe aussi par l'utilisation économe et équilibrée des ressources naturelles.

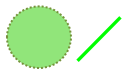
La commune de Marçay souhaite préserver les éléments de patrimoine paysager présents sur le territoire et qui participent à la trame verte et bleue communale :



- En conservant les **arbres remarquables** pour leur intérêt patrimonial et historique,



- En préservant et entretenant les **principaux éléments de la trame bleue constituée par les vallées du Palais et de La Rhune, les points d'eau et mares, les sources**



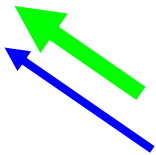
- En protégeant les **haies d'intérêt écologique et paysager et les bois**,



- En protégeant et en développant les **sentiers de randonnées vers le nord** (rejoindre le GR 655), rejoindre le Chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle (en lien avec le travail réalisé par la Communauté de Communes).



- En protégeant les chemins comme celui de la Grappière



L'idée est aussi de s'inscrire à plus large échelle en favorisant le maintien et consolidation des continuités paysagères et environnementales (zones humides, zones de protection environnementale, ...) qui relie les espaces en ignorant les limites administratives : **protection et renforcement de la trame verte (flèche verte) et bleue (flèche bleue)** par le biais d'actions multiples et complémentaires. Elles s'inscriront dans le cadre des divers recensements faunistiques et floristiques présents à proximité de la commune : ZNIEFF de la FORET DE L'EPINE et de la ZNIEFF du BOIS DE LIGUGE et de la ZNIEFF de SAINT-SAUVANT ...



Porter une attention particulière sur les transitions et les co-visibilités entre les espaces urbanisés (bourg et principaux hameaux) et les espaces agricoles ou naturels. La volonté est donc **de travailler l'intégration paysagère des constructions existantes, mais aussi des constructions nouvelles** (habitat, agricole, économie,...) en autorisant l'architecture contemporaine. Il s'agit notamment de repenser l'intégration de certaines constructions de grandes dimensions implantées en limites urbaines du bourg et qui s'intègrent aujourd'hui difficilement dans le paysage (**travail sur les franges urbaines existantes et futures, les entrées de bourg**, obliger la réalisation d'un minimum d'espace vert dans les futurs quartiers, être vigilant concernant les clôtures entre espaces urbains et espaces naturels, limiter la hauteur des murs de séparation entre deux parcelles...).



Les ressources du sol et du sous-sol (terres à grande valeur agronomique, zones humides, nappe d'eau...) sur la commune de Marçay présentent d'importants enjeux de protection. Ainsi les **orientations des documents-cadres tels que le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE Clain** seront pris en compte dans les choix de développement urbain. La commune souhaite notamment s'inscrire dans la valorisation des zones humides. Elle a d'ailleurs pour projet d'aménager **un espace public naturel, une prairie humide au cœur du bourg et d'encourager à la valorisation d'autres zones humides présentes sur la commune.**



Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :

consommation d'environ 5 ha d'espaces naturels et agricoles sur ces 10 prochaines années pour l'extension de l'urbanisation du bourg (développement de l'habitat), la construction d'équipements publics (nouvelle station d'épuration du bourg notamment) et le développement touristique. Ainsi, Marçay modère notablement sa consommation d'espaces naturels et agricoles (la commune avait consommé environ 15 ha entre 2005 et 2014 pour les logements, équipements et développement touristique).

2

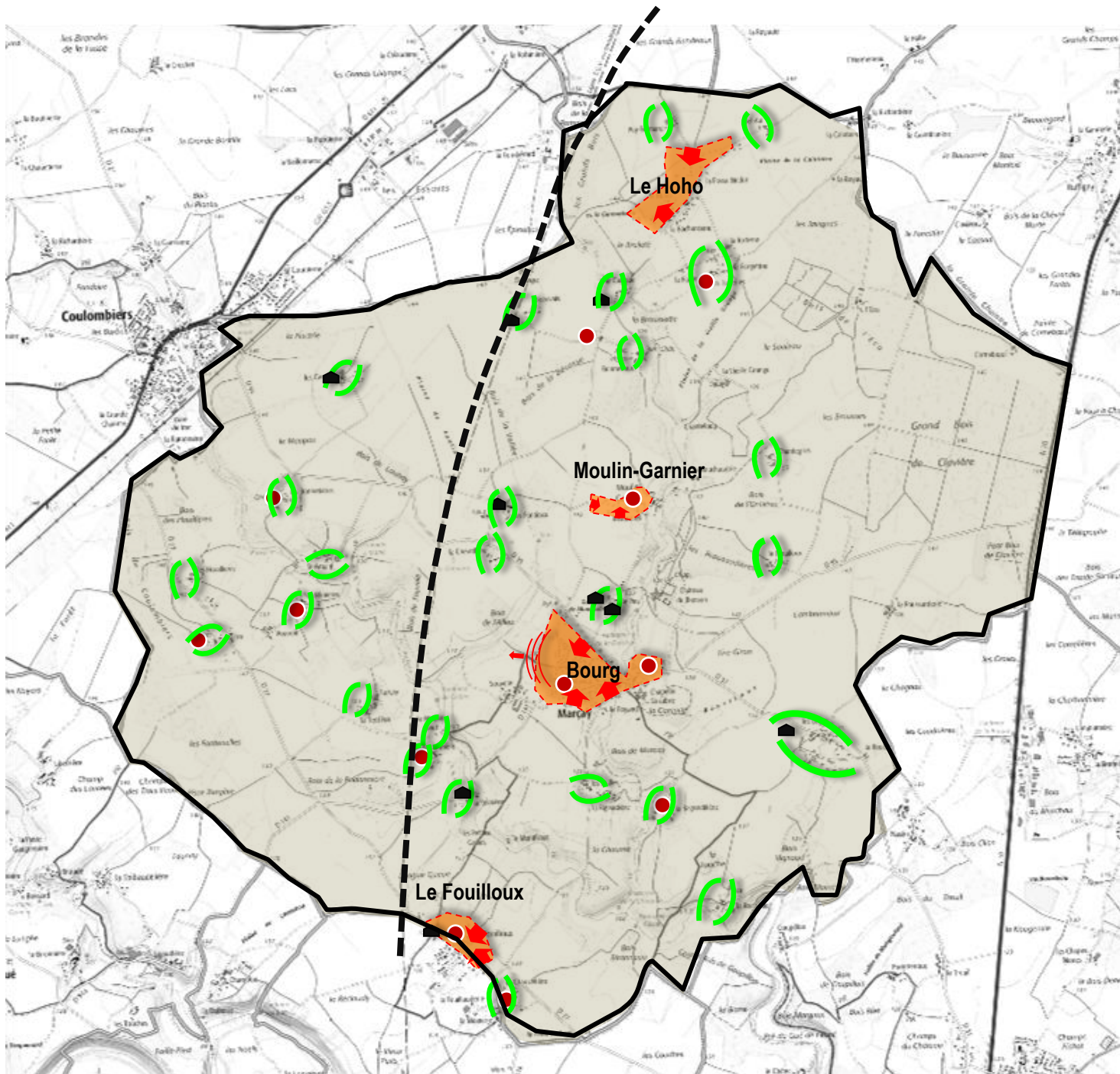
DEVELOPPER LA SYNERGIE ENTRE LES POTENTIELS ECONOMIQUES SUR LA COMMUNE

La commune de Marçay dispose d'une position géographique attractive puisque située dans le sud-ouest de la Vienne (dans la deuxième couronne de l'agglomération de Poitiers), entre deux axes routiers structurants : la RD 611 (axe Poitiers/La Rochelle) et la RN 10 (axe Paris/Bordeaux). Cette attractivité favorise un tissu économique varié composé de micro-entreprises, d'une économie de proximité, de potentiels touristiques et de loisirs et d'agriculture. Toutes ces activités sur la commune concourent à la création d'un cadre de vie agréable et attractif pour de nouveaux habitants qu'il s'agit de développer et d'encourager. Ainsi la commune de Marçay souhaite **poursuivre son développement** et affirmer son attractivité au sein de la Communauté de Communes des Vallées du Clain. Il s'agit notamment d'accueillir de nouveaux ménages, éventuellement de nouvelles entreprises et des touristes. Pour ce faire, elle souhaite **mettre en valeur ses atouts, ses richesses, son image ou encore sa qualité de vie**.

- **La commune souhaite valoriser les commerces, artisans et les services présents sur la commune**, permettre aussi leur **éventuel développement dans le bourg** et y encourager l'installation d'autres micro-entreprises, services et commerces de proximité. La commune souhaite **encourager le regroupement des commerces** existants et à venir dans le bourg. Elle est également favorable au développement des circuits courts, des ventes directes de fruits et légumes, des productions locales qui permettraient de valoriser les savoirs faire sur la commune.
- La commune est favorable à l'amélioration de la desserte par les réseaux de communications électroniques. Notamment, elle souhaite anticiper la desserte des activités, des logements, des équipements.... par **les réseaux de communications électroniques**.
- **La commune souhaite promouvoir le potentiel touristique de la commune** (les châteaux, la basilique, les demeures anciennes, chemins pédestres, bois, bords de rivière, la faune et la flore, ...) en lien avec la politique intercommunale notamment celle de la Communauté de Communes des Vallées du Clain.
- La commune accueille un projet privé remarquable de développement en lien avec la basilique. Lorsque ce projet sera terminé, des besoins en hébergements touristiques seront plus prégnants sur la commune, il s'agit donc d'anticiper cette problématique tant dans le développement des offres existantes que dans l'évolution vers une offre plus variée et avec des formes différentes. Ainsi, la commune est favorable et **encourage le développement et la diversification de l'offre en hébergements touristiques sur l'ensemble du territoire (gîtes à la ferme, habitations légères de loisirs...)**
- Dans le même objectif de développement touristique, **la commune souhaite favoriser et développer les chemins de randonnées**. En particulier, les vallées de La Rhune et du Palais plus ou moins encaissées aux coteaux boisés qui ne sont pas très accessibles, il est plus aisé de les traverser que de les découvrir ; ainsi **la volonté communale est de favoriser l'accès aux vallées**.
- **Encourager et maintenir l'activité agricole sur Marçay** qui est aujourd'hui tournée principalement vers la polyculture et l'élevage. L'activité agricole est fortement liée à l'identité de la commune. Il est important que cette dernière puisse perdurer. Cet objectif passe notamment par la limitation au strict nécessaire de la consommation des espaces agricoles au profit de l'urbanisation en proposant une délimitation claire et à long terme des espaces d'urbanisation future, en évitant le développement de l'habitat autour des exploitations existantes et en adoptant une **densité moyenne minimale dans les nouvelles opérations d'ensemble de 15 logements par hectare**.

3

RETROUVER UN



200m

Source fond cartographique : carte IGN

Remarque : Tous les symboles et tracés indiquent des principes de localisation ou des localisations préférées. Ils n'ont en aucun cas un caractère de délimitation géographique précis et exhaustif. Le repérage schématique des écarts et hameaux, des éléments de patrimoine... n'est pas non plus exhaustif.

TERRITOIRE D'ÉQUILIBRES

La commune de Marçay a fortement été bouleversée ces dernières années. D'une part, le développement urbain important est venu perturber l'équilibre du territoire : consommations importantes de terres agricoles et naturelles, perte de lisibilité des franges urbaines du bourg et des hameaux, réseaux et équipements publics qui ne sont plus suffisamment dimensionnés (écoles, stations d'épuration, réseaux de télécommunication...). D'autre part, la construction de la Ligne à Grande Vitesse est venue scinder la commune en deux et nécessite aujourd'hui, au-delà de la reconstruction des trames viaires et végétales, de repenser le lien social entre ces deux parties de territoire.

6 logements/an



Accueillir environ 60 nouveaux logements dans les 10 prochaines années pour permettre l'accueil de **nouveaux ménages** de taille, d'âge et de revenus divers (infléchir le développement démographique pour mieux maîtriser le développement de l'urbanisation), mais aussi pour **répondre aux besoins de la population en place : offrir une gamme diversifiée de logements permettant une mixité sociale et générationnelle sur la commune** (logements en accession/location, encourager la création de logements sociaux dans les nouvelles opérations d'ensemble, tailles diversifiées, ...). **La population doit augmenter de façon raisonnée et harmonieuse à raison d'environ 140 habitants en dix ans pour que les infrastructures communales restent adaptées.**



Faire évoluer les espaces bâtis par comblement des **dents creuses** et **mobilisation des friches du bourg et des trois principaux hameaux (Moulin-Garnier, le Hoho et le Fouilloux)** qui disposent de potentiel encore mobilisable pour l'urbanisation. La mobilisation des dents creuses dans ces entités urbaines se fera en favorisant un travail sur des formes urbaines qualitatives (limiter le développement des parcelles « drapeau »)



Puis **si besoin, faire évoluer le bourg par le biais de zones à urbaniser en extension**, mais à proximité de l'enveloppe urbaine existante sous forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. La mise en œuvre de la densité sur les nouvelles opérations d'ensemble se fera en variant les typologies de logements.



Contenir les écarts et les hameaux (Les loges, la Chauvetière, la Rochette, la Ragondilière, Tarçay...) dans leur **enveloppe urbaine actuelle**, aucune extension de l'urbanisation n'est admise (uniquement évolution des habitations existantes, pas de nouvelle construction à destination d'habitation sauf constructions liées aux activités agricoles éventuellement et sous conditions).

Toutefois, afin de permettre le développement de projets touristiques et culturels, les hameaux et lieux dits (Bonnevaux, La Jotrie, La Bouchaudrie, Les Broussodnières) seront délimités pour tout ou partie en secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée.



Préserver et mettre en valeur les patrimoines bâtis et urbains de la commune. Au-delà des bâtiments inscrits et classés à l'inventaire des Monuments Historiques (la basilique Saint-Benoit-Labre, l'ancienne abbaye de Bonnevaux, le Château du Bierson), Marçay dispose de nombreux éléments de patrimoine secrets ou méconnus mais cependant remarquables (de nombreux châteaux et logis, des éléments de petit patrimoine tel que des puits, le bourg historique, l'ancienne école, ...) qu'il convient de conserver et valoriser.

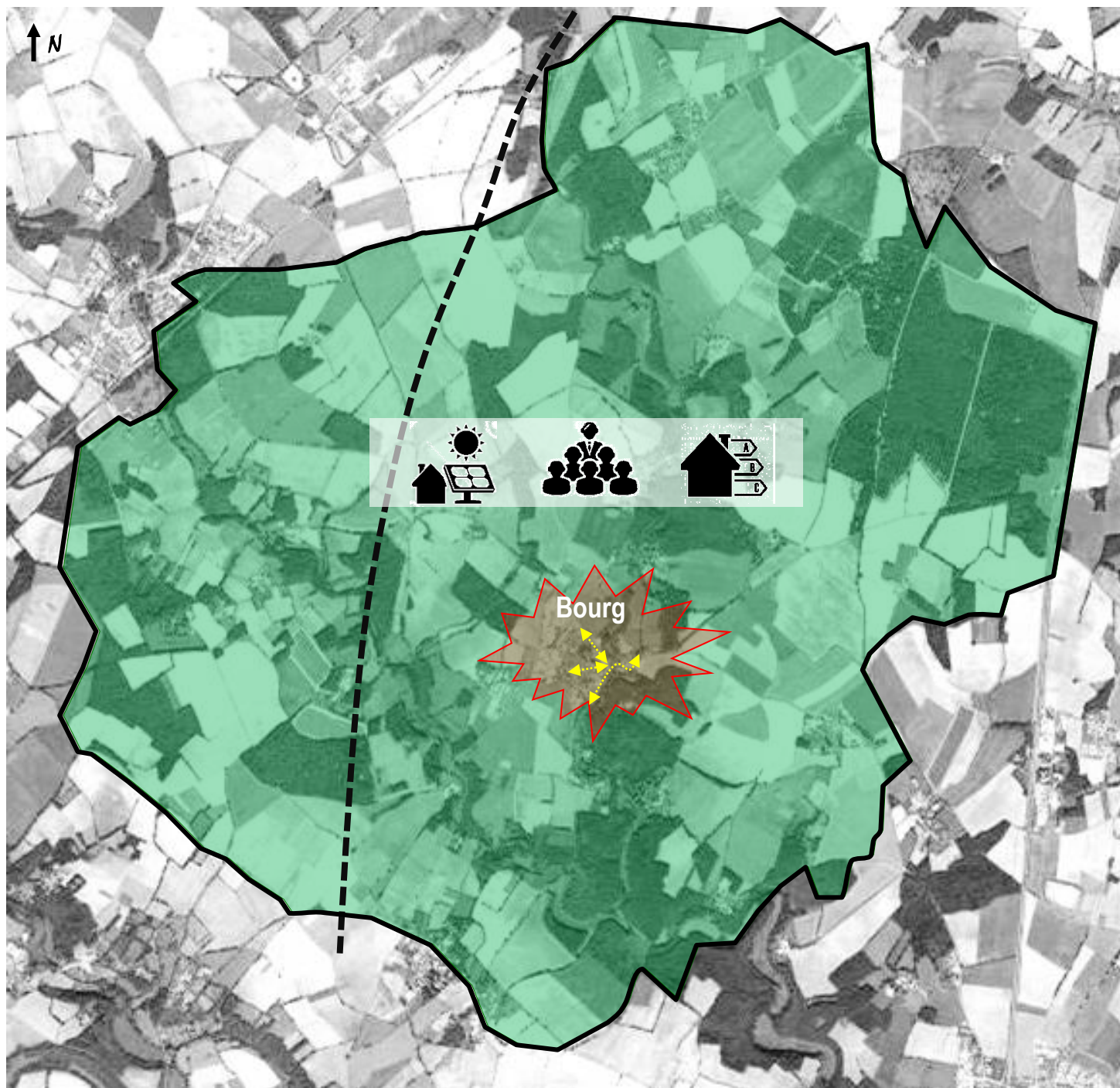


Encourager la réhabilitation ou la reconversion des granges traditionnelles qui ne sont plus utilisées pour des activités agricoles. Il s'agit de préserver et de permettre l'évolution d'un patrimoine agricole qui pourrait ne plus répondre aux besoins des exploitations agricoles aujourd'hui et risquerait de disparaître.



Prendre en considération les nuisances et pollutions (sonores, olfactives...) les risques naturels et technologiques (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, inondation, ...), pouvant impacter les biens et les personnes dans les choix d'urbanisation (prise en compte de la sécurité et la salubrité publiques). Concernant le risque routier en particulier, la commune souhaite travailler sur les circulations apaisées dans le bourg et certains hameaux (vitesse limitée).

VALORISER LA QUALITE DE VIE ET



1 km

Source fond cartographique : <http://www.bing.com>, mars 2016

Remarque : Tous les symboles et tracés indiquent des principes de localisation ou des localisations préférentielles. Ils n'ont en aucun cas un caractère de délimitation géographique précis et exhaustif.

RENFORCER LES DYNAMIQUES COMMUNALES

La vie associative à Marçay est diversifiée. Les principales associations portent sur les thématiques de loisirs et culturelles. Le cadre de vie rurale de la commune attire de nouveaux habitants. Néanmoins, certains nouveaux équipements sont aujourd'hui nécessaires ou certains existants doivent être réhabilités. La commune souhaite donc valoriser la qualité de vie sur le territoire et encourager le renforcement des dynamiques par des initiatives publiques.



Encourager le développement des mobilités alternatives à l'utilisation de la voiture individuelle.

Dans le bourg, mais aussi dans les nouveaux quartiers, il conviendra d'améliorer la desserte piétonne et cyclable (accessibilité des trottoirs, signalisation, confort...)

Des attentes et des exigences particulières seront imposées dans les nouveaux quartiers pour conserver voire renforcer la qualité du cadre de vie...

- Proposer des espaces de loisirs, lieu de rencontre des aires de jeux pour enfants, espaces publics végétalisés et qualitatifs ... dans les futures opérations d'ensemble.
- les nouvelles constructions et opérations d'habitat veilleront à ne pas reproduire certaines erreurs architecturales et urbanistiques en privilégiant des orientations au sud, en choisissant des implantations adaptées à la forme urbaine et à la topographie,
- mettre en place des liaisons douces (chemin) entre les quartiers existants et les futurs, le bourg étant à taille humaine, il est adapté à la marche à pied et au vélo.



Valoriser les espaces et les bâtiments publics du bourg. Plusieurs pistes d'aménagement ou projets seront envisagés pour les espaces publics et les équipements publics, dans et à proximité du bourg, au regard des capacités financières et des priorités communales. La commune pourra ainsi à l'avenir repenser le stationnement à proximité de l'école, valoriser les espaces publics du lavoir, du bois de la Garenne, du terrain de la salle des fêtes, restaurer les berges de la Rhune, améliorer l'aire de jeux, envisager l'agrandissement de l'école, relocaliser les ateliers communaux et repenser voire construire des locaux adaptés et accessibles pour les associations et les temps extra-scolaires, permettre la mise en œuvre des travaux d'amélioration de la gestion des eaux usées (nouvelle station du bourg)...



Maintenir et développer les dynamiques communales. La commune souhaite donner l'impulsion en privilégiant les relations intergénérationnelles, en favorisant le développement du tissu associatif (nouveaux locaux), en continuant à développer la participation citoyenne...



Encourager l'utilisation des énergies renouvelables et favoriser la réduction des consommations énergétiques dans les constructions (éolien, solaire, géothermie...). Les équipements destinés à la production d'énergie renouvelable seront autorisés et des recommandations seront données pour les intégrer au projet de construction. La commune encouragera aussi pour les nouvelles constructions ou opérations notamment des formes urbaines plus compactes et donc plus économes en énergie. L'idée est notamment de **permettre et d'encourager la mitoyenneté pour limiter les déperditions énergétiques.**



Favoriser la cohabitation des différents usages du territoire (agriculture, habitat, artisanat, loisir...). La commune souhaite interdire le développement de l'urbanisation à proximité des exploitations existantes pour leur permettre d'évoluer, mais aussi de réglementer l'implantation des bâtiments agricoles ou d'artisanat de dimensions imposantes à proximité des habitations existantes.