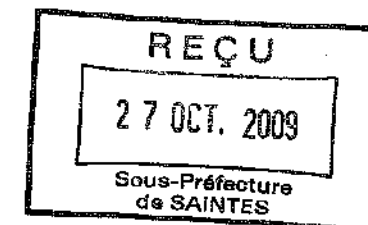


Commune
De **MARIGNAC**

CARTE COMMUNALE



PIECE N°1
RAPPORT DE PRESENTATION

CARTE COMMUNALE	Prescription du	Projet approuvé par délibération du Conseil Municipal du	Projet approuvé par arrêté préfectoral du
Elaboration	05 septembre 2002	15 décembre 2003	13 février 2004
Révision n°1	02 décembre 2008	26 octobre 2009	

Vu Le Maire : Claude ESTEVE

REALISATION DE L'ETUDE PAR :

B. E. P E R N E T S.A.R.L.

Architecture - Eco-conception - Urbanisme
16, rue Louis Aragon - 17000 LA ROCHELLE
Tél. : 05 46 45 43 44 - Fax. : 05 46 45 43 54
b.e.pernet@wanadoo.fr - Site : www.cabinet-pernet.fr

Vu pour être
annexé à mon Arrêté
N° 09 - 4742

Pour le Préfet
Le Secrétaire Général

Julien CHARLES

SOMMAIRE GENERAL

RAPPELS ET OBJECTIFS	p. 3
I. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET AGRAIRE	p. 4
II. CARACTERISTIQUES SOCIO-ECONOMIQUES	p. 23
III. CHOIX RETENUS ET INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT / RECOMMANDATIONS	p. 38
ANNEXE : IDENTIFICATION DES ELEMENTS PAYSAGERS A PROTEGER ET A METTRE EN VALEUR	

RAPPELS ET OBJECTIFS

RAPPELS DE L'ABROGATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (EX-P.O.S) ET DE L'ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE

Le territoire de la commune de Marignac a jusqu'ici été ait couvert par un Plan d'Occupation des Sols (P.O.S), dont l'élaboration a été prescrite en 1985 et qui a été approuvé le 14 février 1990.

La loi relative à la **Solidarité et au Renouvellement Urbain** (dite loi S.R.U) du 13 décembre 2000 a réformé en profondeur le Code de l'Urbanisme, notamment en remplaçant le P.O.S par le **Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)**. Outre une redéfinition des différentes zones qui planifient la vocation et le développement du territoire et du règlement qui s'y applique, le P.L.U se voit doter d'un nouveau document opposable au tiers, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D)** qui définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement en vue notamment de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité de l'architecture et de l'environnement. Le P.L.U est donc un document d'urbanisme adapté aux communes ayant une problématique plus urbaine et/ou ayant des enjeux ou des contraintes importants. La procédure de modification du P.L.U devient plus contraignante et limite fortement l'extension des zones constructibles sur les espaces naturels ou agricoles.

Pour les communes plus rurales, la loi S.R.U crée un nouveau document d'urbanisme ; la **Carte Communale**, document plus souple qui définit, après un diagnostic du territoire communal, les zones constructibles et les zones inconstructibles (où seuls l'adaptation, la réfection et l'agrandissement des constructions sont autorisés, tout comme les constructions liées à l'activité agricole ainsi que les équipements publics).

La Carte Communale n'a pas de règlement propre et reste soumise au **Règlement National d'Urbanisme** pour toutes les règles de salubrité, de desserte et d'implantation. Cependant la nouvelle **loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003** vient renforcer son cadre législatif en lui offrant la possibilité de se munir du **Droit de Préemption**, outil nécessaire de réserve foncière et de maîtrise des projets publics. De nouvelles dispositions permettent également de **préserver des éléments paysagers** identifiés par délibération du Conseil Municipal (et soumis à enquête publique).

La loi S.R.U permet également aux communes qui le souhaitent **d'abroger leur ancien P.O.S (devenu P.L.U), afin d'élaborer une Carte Communale** (elles peuvent également retourner sous le régime simple du R.N.U).

Après une procédure avortée de révision de son P.L.U en 2001, **la commune de Marignac a décidé, par délibération du Conseil Municipal du 5 septembre 2002 d'abroger son P.L.U et d'élaborer une Carte Communale.**

Le principal objectif de l'élaboration de la Carte Communale est l'ouverture de nouveaux terrains à l'urbanisation afin de répondre aux demandes d'urbanisation, et de se doter d'un document d'urbanisme plus souple (l'ancien P.O.S s'étant montré trop contraignant et difficile à réviser).

L'abrogation du P.L.U est une étape importante qui demande la consultation des personnes publiques à l'origine associées à l'élaboration du P.O.S, ainsi qu'une **enquête publique** conjointe à celle de la Carte Communale.

LES OBJECTIFS DE LA REVISION DE LA CARTE COMMUNALE

Par délibération du Conseil Municipal du 8 décembre 2008, la commune de Marignac a décidé d'engager une « révision » de sa Carte Communale, soit quatre ans après son approbation en 2004. Cette volonté découle d'un constat de blocage des possibilités de constructions nouvelles lié à plusieurs facteurs :

- L'urbanisation de terrains classés constructibles par la Carte Communale, notamment dans le secteur du Til (en partie sud-est du bourg) et du Rocher (en partie est du bourg). La Carte Communale a permis de dégager des espaces urbanisables qui se sont rapidement comblés, notamment à cause de superficies de terrains importantes. Les densités projetées par la Carte Communale n'ont pas été atteintes. La commune n'ayant pas souhaité réaliser d'opérations sous maîtrise foncière, les pétitionnaires privés ont eux même procédé à des découpages fonciers très vastes, d'où une consommation d'espace rapide.
- Le second facteur reste la forte rétention foncière qui sévit sur le centre bourg, gelant les possibilités de construction sur les terrains libres constructibles qui représentent des surfaces non négligeables. D'autres terrains, situés en partie nord du bourg, constituent une réserve foncière à long terme, qui restent à court terme classés en zone inconstructible compte tenu de leur vocation agricole, mais qui pourront après cessation de l'activité, faire l'objet d'une opération de greffe de bourg en lien avec les équipements publics.

Compte tenu de ces constats fonciers, la commune souhaite dégager à court et moyen terme des possibilités de construire autour du bourg, notamment dans le secteur du Til.

Ces possibilités passent par une extension des zones constructibles du Til et de l'entrée sud-est de l'agglomération en bordure de la RD 146, et plus particulièrement :

- par une extension de la zone récemment aménagée du Til en partie Nord,
- par une reconversion d'une partie de la zone A1 de Chez Nicot à vocation d'activité en zone constructible A,
- par une recomposition des arrières fronts urbains situés entre la RD 146 et la zone récemment urbanisée,
- par une extension de la zone constructible en partie Sud-Est en bordure de la RD 146.

La révision de la Carte Communale permet également d'anticiper l'urbanisation future de la partie Nord du bourg entre l'école et le cimetière, en déclassant des terrains constructibles, afin de réaliser à terme une opération d'ensemble et de ne pas bloquer les possibilités de desserte et de configuration du bâti.

La révision permet également la suppression de la zone A1 de la Guilletterie (ancien quad) compte tenu de la cessation d'activité du quad.

La révision étend quelques secteurs constructibles autour des hameaux de Pelouaille, Chez Sirop, le Chiron, Saint Blaise et Chez Thérot.

Ces extensions mesurées découlent de demandes formulées au moment de l'enquête publique. elles ont été étudiées au cas par cas et ne portent pas atteinte aux paysages et à l'environnement. Elles s'inscrivent dans la continuité d'espaces bâtis et ne dénaturent pas les cellules villageoises par leur localisation ou leur surface.

I. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET RURAL

Approche physique, environnementale, paysagère et patrimoniale

1. LOCALISATION ET SITUATION ADMINISTRATIVE ET URBAINE	p. 6
2. SITUATION PHYSIQUE, AGRONOMIQUE, PATRIMONIALE ET PAYSAGERE	p. 7
3. TOPOGRAPHIE, GEOLOGIE ET HYDROGRAPHIE	p. 9
4. RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAIN	p. 9
5. LA VALLE DU TREFLE : ATLAS DES ZONES INONDABLES DES COURS D'EAUX SECONDAIRES	p. 10
6. LES DIFFERENTS MILIEUX NATURELS ET AGRAIRES DE LA COMMUNE : APPROCHE PAYSAGERE	p. 11
6.1. L'ANTICLINAL DE JONZAC	p. 13
La Z.I.E.F.F N°625 « Les Peux »	p. 14
6.2. LES BOURGS DE MARIGNAC ET D'USSEAU	p. 15
6.2.1. Le bourg de Marignac et ses extensions récentes	p. 15
6.2.2. Le bourg d'Usseau et ses extensions récentes	p. 16
6.3 LA ZONE DE TRANSITION SYLVO-VITICOLE A L'HABITAT DISPERSE	P. 18
6.4. LA VALLEE DU TREFLE	P. 19
Mesures de protection de la richesse écologique de la vallée du Trèfle	
Description des zones NATURA 2000 n° 79 et 70	
6.5 LA CEINTURE BOISEE	p. 21
7. PATRIMOINE BATI REMARQUABLE PETIT PATRIMOINE RURAL	p. 22
8. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	p. 22
9. TYPOLOGIE DE L'ARCHITECTURE LOCALE	p. 23

VOIES DE COMMUNICATION

1. LOCALISATION ET SITUATION ADMINISTRATIVE ET URBAINE

Situation Administrative et intercommunale

La commune de Marignac est située dans la partie sud du département de la Charente-Maritime et appartient à l'arrondissement de Saintes et au canton de Pons qui regroupe 19 communes.

La commune fait partie de la Communauté de Communes de Haute Saintonge dont le siège est à Jonzac et qui regroupe 123 communes.

La commune appartient à la subdivision de la D.D.E de Pons.

Situation géographique urbaine

La commune de Marignac est située à une centaine de km de la Préfecture de La Rochelle et à une trentaine de km de Saintes.

Elle se situe dans un rayon de 50 km autour de trois agglomérations de plus de 10 000 habitants (Saintes, Royan, Cognac), de trois villes de plus de 4000 habitants (Jonzac, Pons et Barbezieu) et de trois petites villes de plus de 1000 habitants (St-Génis, Mirambeau, Gemozac).

Situation par rapport aux axes de communication

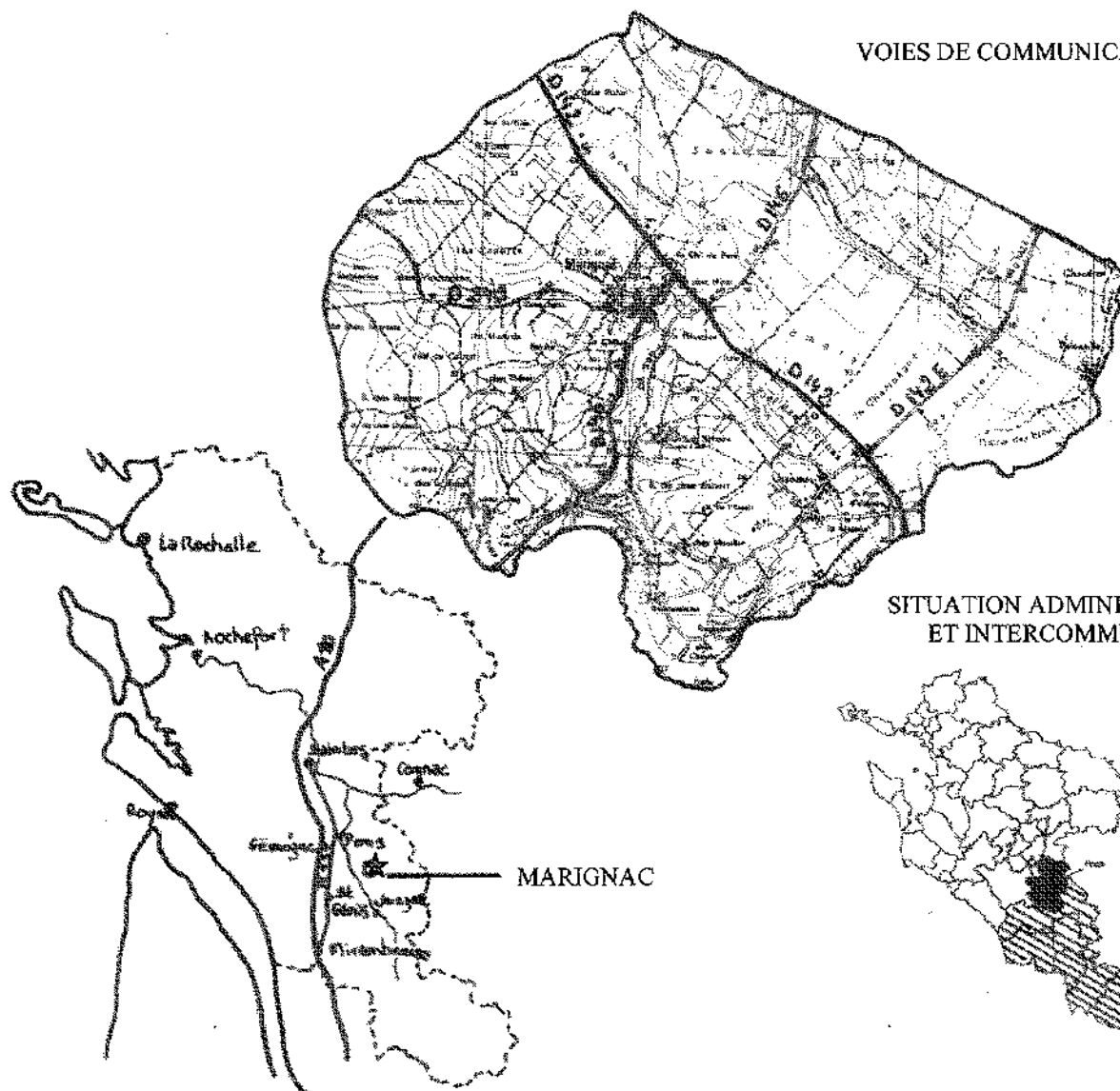
La commune de Marignac est traversée par la D.142 qui relie Pons à Jonzac et qui connaît un trafic relativement important.

Marignac se situe à proximité de la N.137 et de l'autoroute A 10 qui relie Saintes (Poitiers et Paris) à Bordeaux.

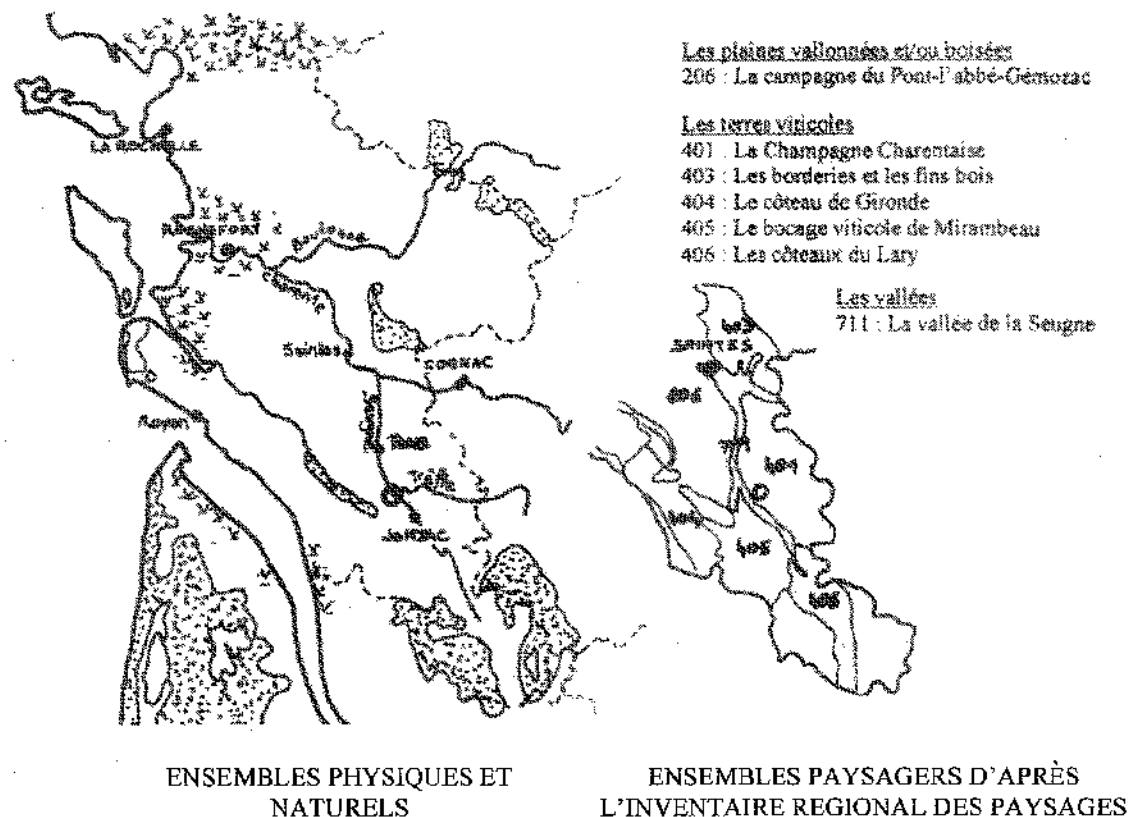
SITUATION ADMINISTRATIVE ET INTERCOMMUNALE



-  Canton de Pons
-  CdC de Haute-Saintonge



SITUATION PAR RAPPORT AUX PRINCIPALES VILLES ET AXES DE COMMUNICATION



2. SITUATION PHYSIQUE, AGRONOMIQUE, PATRIMONIALE ET PAYSAGÈRE

Situation physique

Marignac est traversée par la rivière du Trèfle qui se jette à quelques kilomètres dans la Seugne, elle-même affluent de la Charente.

La commune se situe sur une vaste plaine calcaire formée par une succession d'anticlinaux et de synclinaux d'orientation générale nord-ouest/sud-est facilement perceptible dans le paysage lorsque l'on emprunte la D.142.

Situation patrimoniale

D'un point de vue de son patrimoine bâti, la commune appartient à la Saintonge-Romane comme le témoignent les églises du bourg de Marignac et du hameau d'Usseau tout comme le style des habitations.

Situation agronomique

La commune appartient à un vaste ensemble appelé « champagne charentaise », plaine calcaire où se mêlent polyculture, bois et vigne avec, à l'origine, une dominante viticole associée à la production du cognac.

La commune est située en « Fin Bois », 4^{ème} appellation dans le Cognac.

Situation paysagère

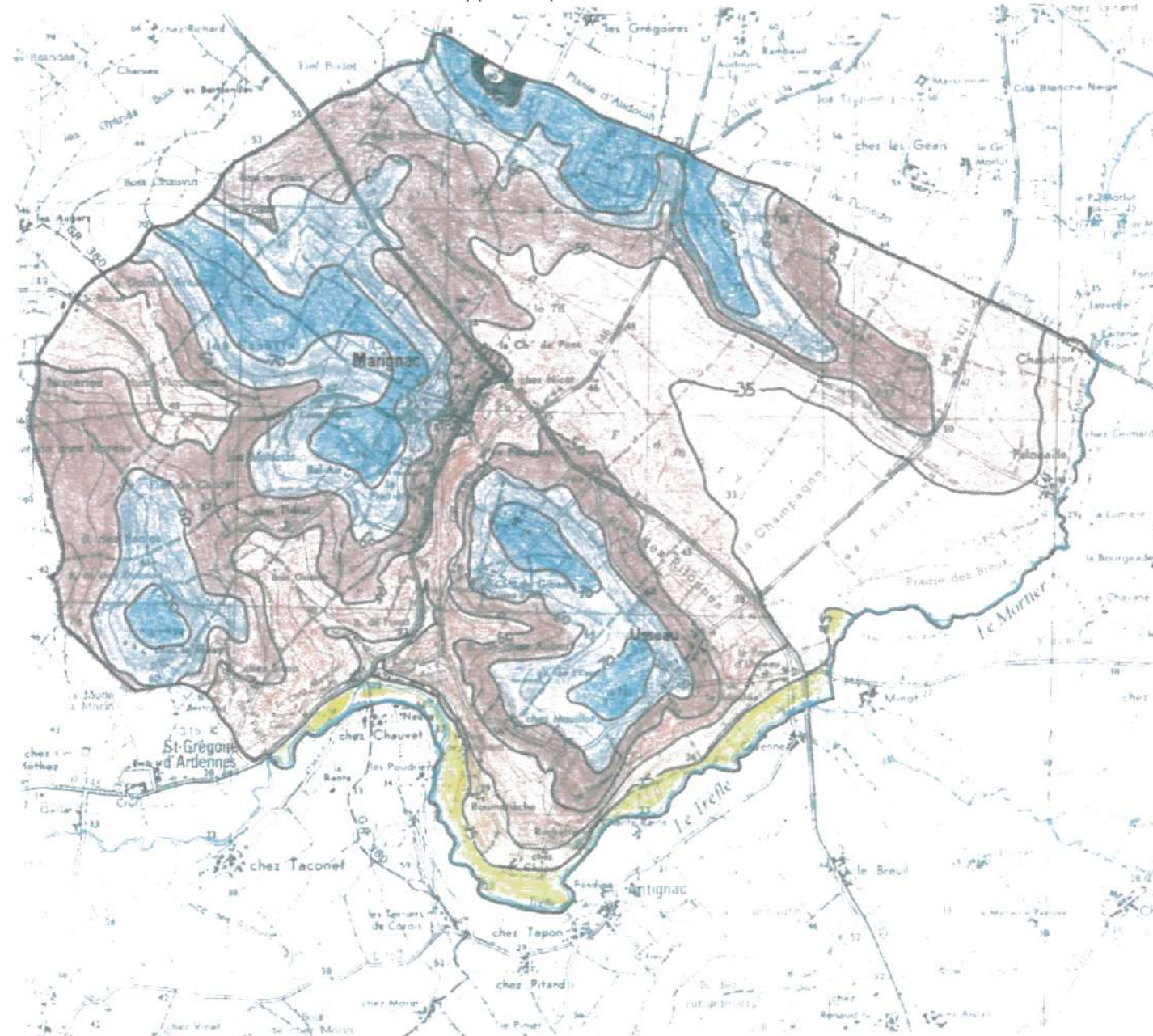
D'un point de vue paysager, Marignac se situe à la confluence de plusieurs entités paysagères définies par l'Inventaire des Paysages de Poitou-Charentes (C.R.E.N.) et appartient plus particulièrement à celle de la « Champagne charentaise » (voir description ci-contre).

Extraits de l'Inventaire des paysages de Poitou-Charentes (C.R.E.N.)

« Calés par quelques boisements, des rangs de vignes doucement courbés suivent l'arrondi des collines où se logent un village de pierres blanches et son église caractéristique du roman-saintongeais. »

« Les dégagements sont amples mais souvent frangés d'un horizon boisé. »

« Les cours d'eau s'inscrivent dans la logique du relief général du secteur qu'ils contribuent à délimiter. Leurs affluents empruntent les thalwegs transversaux creusés dans les anticlinaux. Le passage de ces rivières serait relativement discret s'il n'était accompagné la plupart du temps d'une ripisylve assez dense ou de peupleraies. »



TOPOGRAPHIE / HYDROGRAPHIE

HYDROGRAPHIE



TOPOGRAPHIE

— 35 — Courbe de niveau

-  Altitudes inférieures à 25 mètres
-  de 25 à 35 mètres
-  de 35 à 50 mètres
-  de 50 à 60 mètres
-  de 60 à 70 mètres
-  de 70 à 80 mètres
-  Altitudes supérieures à 80 mètres

 90 Point culminant de la commune

3. TOPOGRAPHIE, GEOLOGIE ET HYDROGRAPHIE

Un relief façonné par une succession d'anticlinaux et de synclinaux d'orientation nord-ouest / sud-est et par des cours d'eau d'orientation nord-est / sud-ouest

Le relief de Marignac est lié à une formation géologique qui rayonne sur une large majorité du département et qui se constitue d'une succession d'anticlinaux et de synclinaux d'orientation nord-ouest / sud-est (plissures et ondulations du reliefs formant de larges dépressions dites synclinaux, dont les parties hautes sont nommées anticlinaux). Cette formation, qui culmine à 90 mètres d'altitude, est particulièrement visible sur la commune, surtout depuis la D 142, dont l'orientation est parallèle au relief. L'anticlinal qui domine cette voie à l'est de la commune se découpe remarquablement bien dans le paysage et connaît une continuité de Pons à Jonzac. Ce dernier, appelé « anticlinal de Jonzac », constitue un élément marquant du territoire. L'érosion des roches tendres forme, par endroits, des petites falaises qui permettent d'apprécier les affleurements de la roche calcaire. Une végétation particulière de pelouses calcaires est d'ailleurs associée à ces zones érodées et constituent des milieux écologiques importants à préserver.

A l'ouest de la D 142, un autre anticlinal s'élève jusqu'à 78 mètres d'altitudes et abrite les bourgs de Marignac et d'Usseau. Ce dernier est entaillé par une petite vallée secondaire perpendiculaire à l'orientation générale du relief, qui permet de distinguer les deux promontoire correspondant aux deux bourgs. Il n'y a pas de rivière permanente associée à cette petite vallée, cependant, cette dernière est humide et rejoint plus au sud la vallée du Trèfle.

Cette dernière constitue d'ailleurs la seconde formation très marquante du relief communal. La rivière du Trèfle, affluent de la Seugne (elle-même affluent de la Charente) ainsi que le petit ruisseau du Mortier, affluent du Trèfle et situé plus en amont, forment la limite est et sud de la commune. Si la vallée du Mortier est très faiblement encaissée, formant même des zones humides à l'origine de type marais mouillé, la vallée du Trèfle, quand à elle, est très encaissée, surtout sur son versant nord, formant des falaises abruptes aux lieux dits Cordis et Rochette. Son orientation nord-est / sud-ouest rompt avec celle des anticlinaux et forme une vallée très sinueuse. Sinueuse, la rivière l'est également puisque le fond de vallée est plat, formant là aussi des zones humides aujourd'hui plantées de peupliers. *(Voir carte de topographie et d'hydrographie à la page précédente)*

Un programme de gestion des risques de crues et d'inondations de la vallée de la Seugne et du Trèfle : le S.D.A.G.E Adour-Garonne

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Adour-Garonne (S.D.A.G.E), élaboré par le comité de bassin et approuvé par l'Etat, prescrit des orientations de gestion et de protection des milieux aquatiques. Concernant le trèfle, quatre orientations principales sont à prendre en compte dans la gestion du territoire communal :

D-GESTION DES RISQUES CRUES ET INONDATIONS

D1- Etablir un état des lieux des communes concernées par les inondations et bâtir un programme d'information du public sur les risques encourus

D2- Elaborer une information cartographique des zones inondables destinée au public et aux élus, prioritairement pour les principales rivières et les zones à risque déjà identifiées

D3- Réglementer et gérer une occupation des sols compatible avec le risque d'inondation et le maintien maximal des capacités d'expansion et d'écoulement des crues

4. LES RISQUES MAJEURS

Les risques industriels

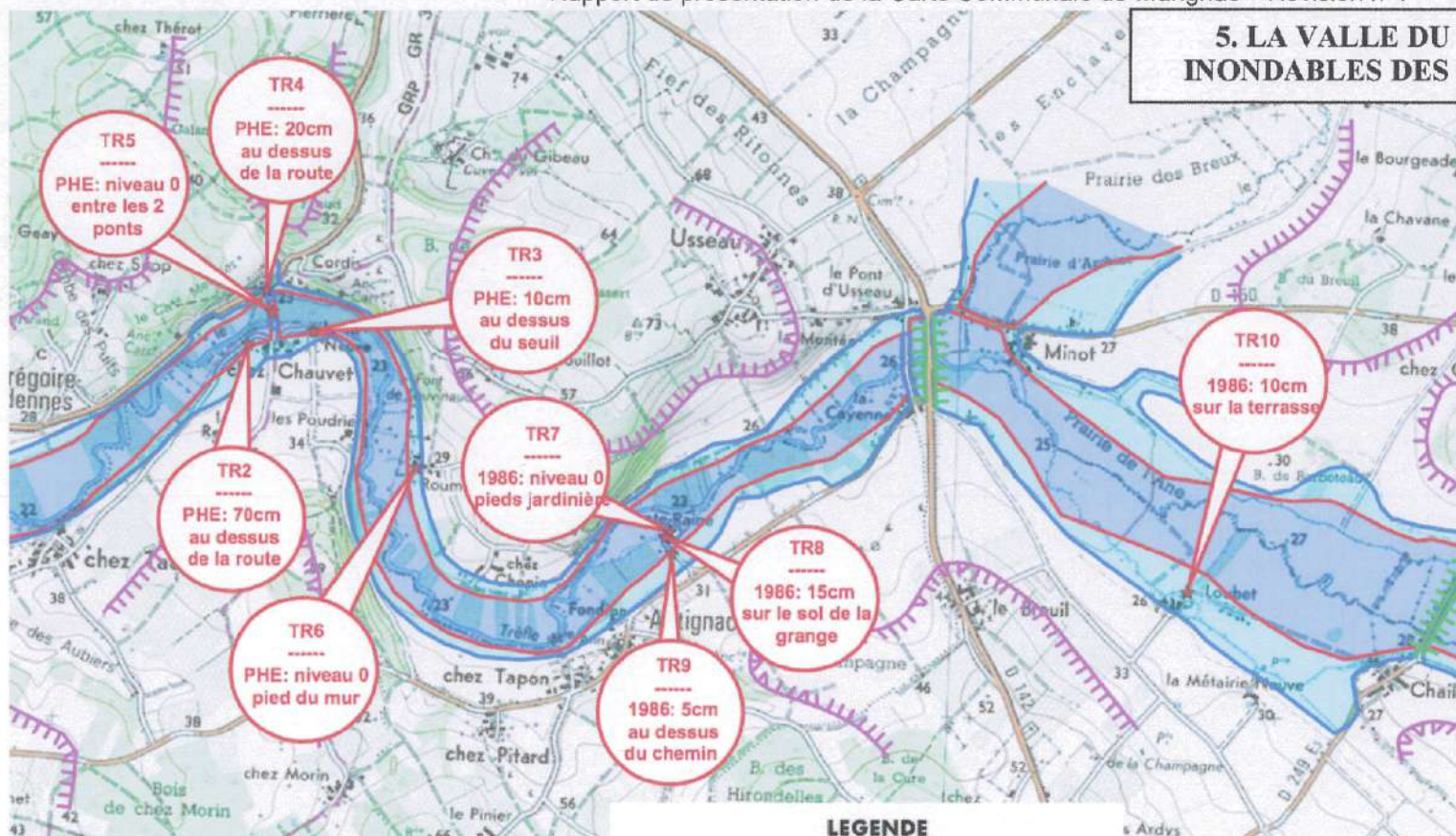
La SCIA du Gibeau (distillerie du château de Gibeau) est une installation classée pour la protection de l'environnement soumise à autorisation.

Les risques de mouvement de terrain

Le Dossier Départementale des Risques Majeurs identifie un site à risque sujet à des mouvements de terrain situé à Cordis qui correspond à des anciennes carrières présentant des fissures géologiques au toit, mais dont la vulnérabilité est jugée faible ainsi que le risque.

BE PERNET SARL

5. LA VALLE DU TREFLE : ATLAS DES ZONES INONDABLES DES COURS D'EAUX SECONDAIRES



LEGENDE

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE MARITIME		
ÉLABORATION DE L'ATLAS DES ZONES INONDABLES DU TREFLE		
Carte d'inondabilité hydrogéomorphologique		
Affaire N°: 4810781	Planche n° 1	DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE L'ÉQUIPEMENT DE LA CHARENTE MARITIME BUREAU SCIENTIFIQUE ET GESTION DES RISQUES BUREAU PROTECTION DES RISQUES
Echelle: 1/25 000		SOGREAH
Avril 2008	Dessinateur : GRS	Ingénieur d'affaire : DLU

- Limite nette d'une crue exceptionnelle
- Limite d'une crue fréquente
- Zone inondée par des crues fréquentes
- Zone inondée par des crues exceptionnelles
- ||||| Versant
- ||||| Talus net
- Laisse de crue répertoriée n° 45
- 5 cm en 1982 au lieu indiqué ou altitude (en m IGN69)

Une rivière sujette aux assèchements et aux inondations

Le Trèfle est affluent principal rive droite de la Seugne ; son exutoire se situe entre Jonzac et Pons.

La rivière du Trèfle est sujette à d'importantes variations de son niveau d'eau entraînant assèchements l'été et inondations l'hiver et/ou au printemps.

La vallée du Trèfle étant relativement encaissée et étroite, la zone inondable concerne peu de terrain sur la commune. Parmi les espaces bâtis et habités touchés par ces risques d'inondation, seul le moulin de Rochette est situé dans la zone à risque fort. Les hameaux de Cordis, Roumenèche, Chez Chopin et le Pont d'Usseau se trouvent en limite de zone inondable.

Une eau de bonne qualité

Selon le classement de l'Agence de l'Eau Adour-Garonne, le Trèfle est une rivière de bonne qualité classée 1B.

HYDROLOGIE DE LA RIVIÈRE LE TREFLE

Le Trèfle n'est pas équipé de stations hydrométriques et aucune étude spécifique n'a été réalisée sur ce cours d'eau.

Les débits caractéristiques du Trèfle seront donc évalués par analogie avec ceux de l'Antenne à Mesnac (BV=420 km²), en gardant le même débit spécifique (débit au km²), car la forme et la morphologie de ces bassins sont similaires ; les valeurs retenues à l'exutoire par application de la formule de Myers sont :

$$Q_{10} = 52 \text{ m}^3/\text{s}$$

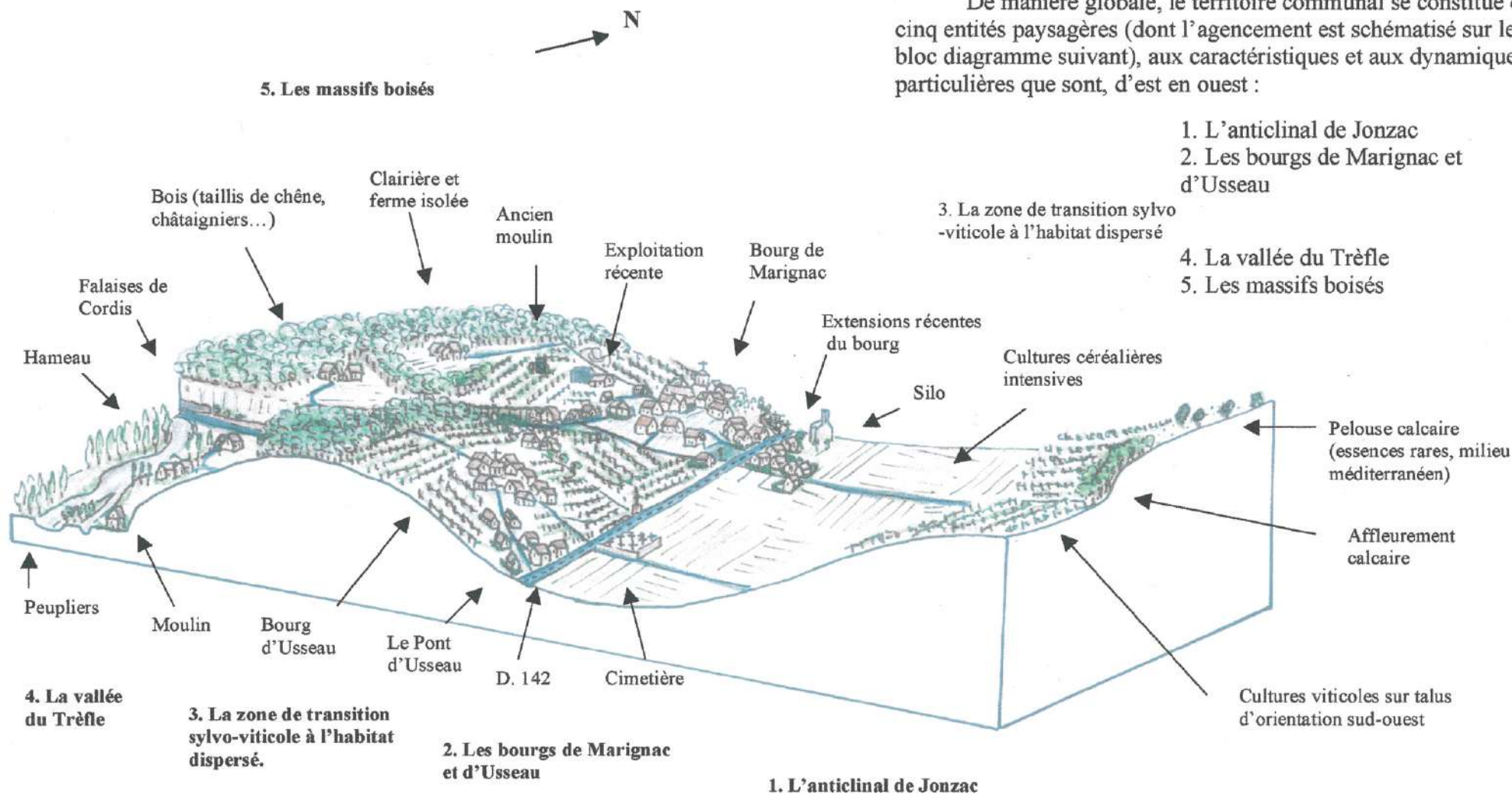
$$Q_{100} = 94 \text{ m}^3/\text{s}$$

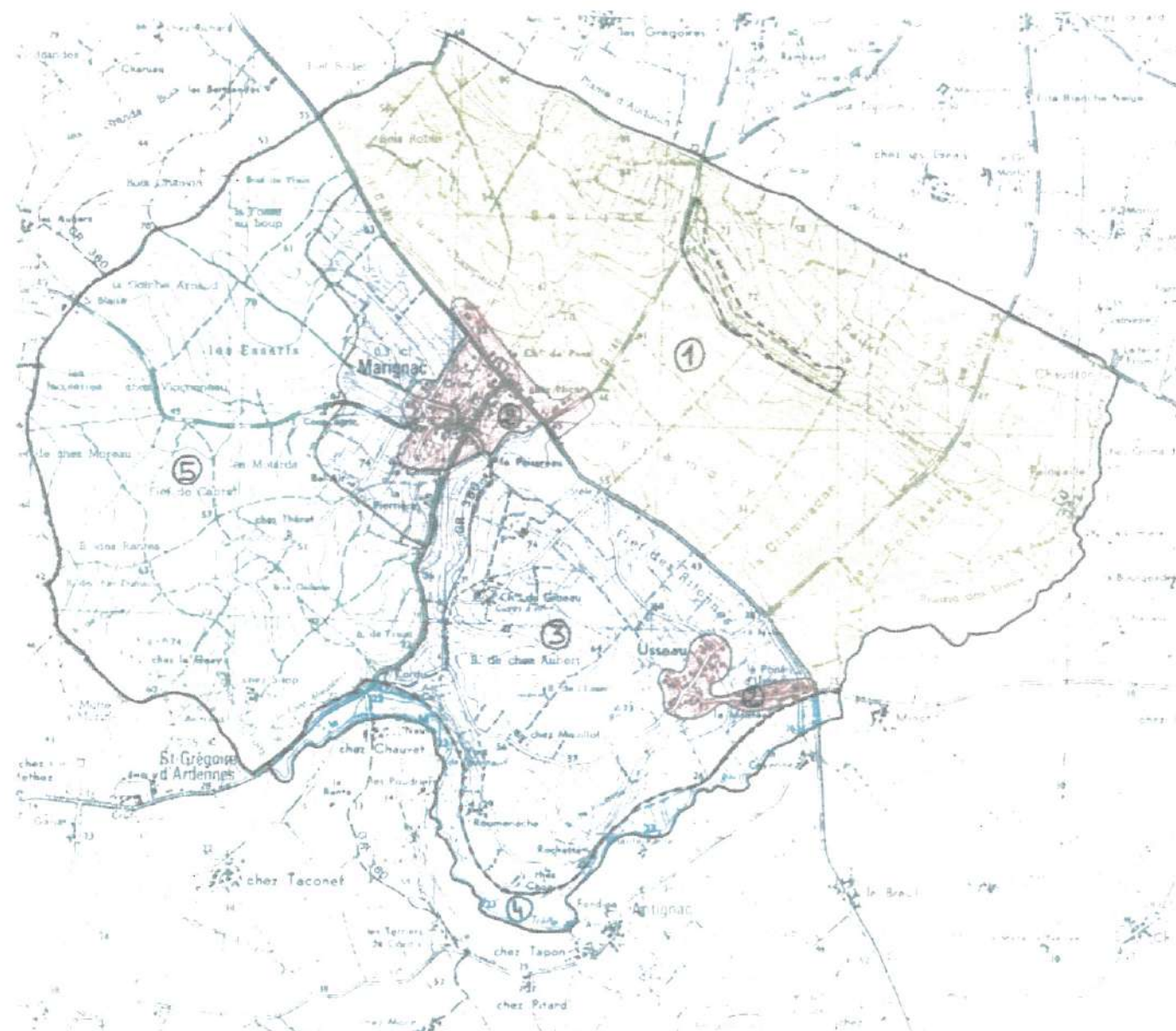
Le débit centennal étant calculé ici à partir du débit décennal de crue, et par application d'un coefficient multiplicateur adapté à la zone d'étude et à l'importance du bassin: $Q_{100} = 1,8 \times Q_{10}$.

6. LES DIFFERENTS MILIEUX NATURELS ET AGRAIRES DE LA COMMUNE : APPROCHE PAYSAGERE

Plutôt que de parler de milieux naturels, il est préférable de parler de milieux agraires puisque la marque de l'homme est omniprésente. Une approche paysagère de ces différents milieux permet d'appréhender, de manière globale, tous les paramètres (naturels, historiques, patrimoniaux, économiques, anthropique...) qui sont entrés et entrent en jeux dans la configuration du territoire et dans ses dynamiques actuelles.

De manière globale, le territoire communal se constitue de cinq entités paysagères (dont l'agencement est schématisé sur le bloc diagramme suivant), aux caractéristiques et aux dynamiques particulières que sont, d'est en ouest :





LES ENTITES NATURELLES, PAYSAGERES ET AGRAIRES

LES DIFFERENTES ENTITES

-  1 L'antichenal de Jonzac (plaine céréalière et coteau calcaire viticole)
-  2 Les bourgs de Marignac et d'Usseau et leurs extensions
-  3 La zone de transition sylvo-viticole à l'habitat dispersé
-  4 La vallée encaissée du Treffe
-  5 Les massifs boisés

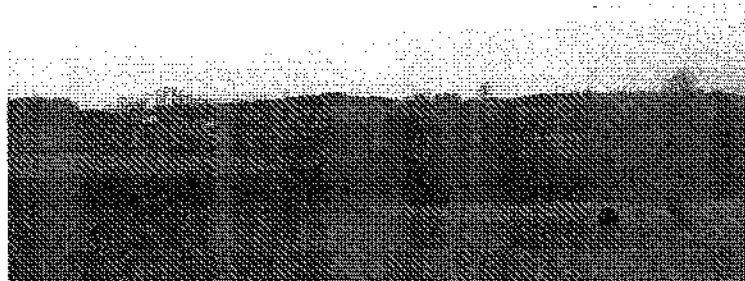
LES MILIEUX NATURELS PROTEGES

-  ZNIEFF n° 625 « Les Peux »
-  Site NATURA 2000 n° 79
Zone d'Intérêt Communautaire
« Haute vallée de la Seugne »

6.1 L'ANTICLINAL DE JONZAC



Une vaste entité paysagère et une formation géologique visible sur une quarantaine de kilomètres



Frênes têtards à proximité du ruisseau du Mortier, rares témoins des anciennes prairies humides



Cultures viticoles exposées au sud-ouest, affleurements et prairies calcaires caractérisent les parties hautes de l'anticlinal, formant un paysage d'une grande qualité et un milieu écologique riche.

Une plaine agricole ouverte surplombée par un talus viticole aux affleurements calcaires

Vaste entité paysagère, l'anticlinal de Jonzac est avant tout le témoin d'une formation géologique formée par des plissures régulières du relief et des affaissement des roches tendres d'orientation nord-ouest / sud-est. La D 142 est un itinéraire privilégié de découverte de cet ensemble qui permet de l'apprécier de Pons jusqu'à Chevanceaux.

Sur la commune de Marignac, l'occupation du sol de l'anticlinal ne diffère pas des parties plus éloignées. La partie basse, qui est également la plus plane, est une vaste plaine agricole remembrée où alternent cultures de blé, d'orge, de maïs ou de tournesol. Aucune haie ou aucun arbre isolé ne vient rompre l'ouverture et l'uniformité de la plaine. Les lieux-dits tels « La Champagne » ou « la Petite Champagne » renseignent sur l'aptitude des sols ainsi que sur la vocation agraire du site (terres calcaires céréalières et viticoles).

Seuls témoins d'une occupation du sol aujourd'hui disparue, quelques frênes têtards rescapés qui annoncent la vallée du Mortier, petit ruisseau qui traverse l'anticlinal de manière transversale. La toponymie « prairie des Breux », « prairie d'Archiac » témoigne également de la présence d'anciennes prairies humides, assainies par l'homme sous forme de petites parcelles perpendiculaires bordées de frênes têtards. Ces prairies, autrefois utilisées comme pâture pour le bétail, expliquent l'implantation toujours d'actualité d'une laiterie au nord-est de la commune (alors que la commune ne connaît aucune activité d'élevage). Le hameau de Pelouaille, qui bénéficie de la proximité de la rivière est la seule cellule habitée de l'entité.

Un talus viticole orienté au sud-ouest abritant des formations écologiques de type prairies calcaires méditerranéennes

En empruntant les deux voies qui coupent l'anticlinal de manière transversale (D146 et D 142 E), on peut remonter sur le talus formé par l'anticlinal et apprécier ainsi un changement dans l'occupation du sol. En effet, les parties hautes et orientées au sud-ouest font bien entendu l'objet d'une exploitation viticole qui bénéficie là d'une orientation privilégiée.

Suite ↓

Au grès des affaissements des parties tendres de la roche, des petites falaises et autres prairies calcaires se forment, offrant des formations écologiques très particulières de type méditerranéen et relativement rares dans la région (voir description de la Z.N.I.E.F.F des Peux ci dessous). Des petits bois occupent souvent les parties les plus escarpées formant ainsi une limite nette entre la plaine agricole et le talus.

Une ancienne voie romaine au tracé étonnamment rectiligne surplombe le talus et marque également la limite nord de la commune.

LA Z.I.E.F.F N°625 « LES PEUX »

DESCRIPTION

La zone concerne un coteau de calcaires crayeux exposé au sud-ouest et couvert de pelouses et de landes sèches ; la nature aride du sol calcaire ainsi que l'orientation des pentes propice à un ensoleillement maximal y ont permis le développement d'une végétation remarquable par ses affinités méridionales ; abritant de nombreuses plantes originaires du bassin méditerranéen dont certaines, toutes proches de leur limite de répartition vers le nord en France, sont très rares en Poitou-Charentes : **Dorycnium ligneux**, **Catananche bleue**, **Biscutelle de Guillon** et, surtout, **Astragale de Montpellier** qui doit à sa rareté sur l'ensemble du territoire français de bénéficier d'un statut officiel de protection au niveau national (loi du 10 juillet 1976 et décret ministériel du 13 mai 1982) ; la station de l'Astragale est ici très importante puisqu'elle compte plus d'un millier de pieds. En compagnie de ces plantes rares poussent de nombreuses espèces des lieux calcaires ensoleillés qui, bien plus que répandues, contribuent à former des associations végétales très originales (dont l'une n'existe dans toute la France que dans ce petit secteur de champagne charentaise) : diverses espèces d'orchidées, tapis de lins sauvages aux fleurs roses, peuplements de germandrées...

PROTECTION-GESTION

L'existence d'une ZNIEFF ne signifie pas qu'une zone soit protégée réglementairement : cependant, il vous appartient de veiller à ce que vos documents d'aménagement assurent sa pérennité, comme le stipule l'article 1 de la loi du 10 juillet 1976 sur la protection de la nature, l'article 35 de la loi du 7 janvier 1983 sur les règles d'aménagement et l'article 1 de la loi du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement. Il pourrait être envisagé ultérieurement, en accord avec le (ou les) propriétaire (s) concerné (s), quelques mesures de gestion destinées à assurer le maintien de la valeur biologique de la zone :

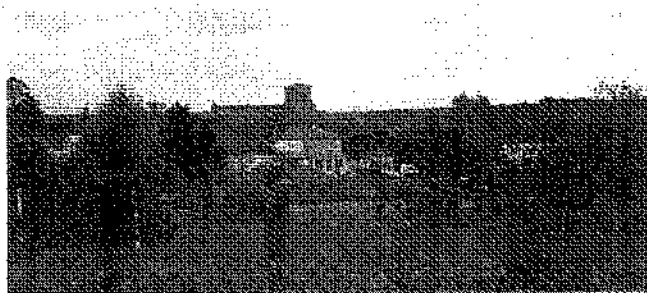
- en évitant toute mise en culture des pelouses ou toute plantation de conifères qui ruineraient définitivement leur richesse biologique.
- en interdisant strictement la pratique de la moto tout-terrain qui dénature le site et endommage gravement la végétation.
- en pratiquant de temps à autre une fauche et un déboisement léger (arrachage des genévriers en surnombre) afin d'éviter une invasion des pelouses par des arbustes qui risqueraient, à terme, d'étouffer les espèces herbacées plus fragiles.
- en évitant dans les zones en contact avec les cultures le dépôt de déchets agricoles ou le déversement de produit phytosanitaire auxquels les fragiles espèces de pelouses ne résistent pas.

INTERET POUR LA COMMUNE

Le maintien d'une telle zone dans votre commune peut constituer, outre la conservation d'un patrimoine biologique irremplaçable, une valorisation de votre commune :

- intérêt esthétique et paysager : le coteau de " les Peux " s'intègre dans une série de petits coteaux calcaires typiques de la " champagne " au sud de Pons ; seuls vestiges de végétation naturelle au sein de zones aujourd'hui largement cultivées (céréales, vignes) ils constituent des flots de nature particulièrement attractifs visuellement et représentent en tant que tels des lieux potentiellement privilégiés pour la promenade ou la détente.
- intérêt pédagogique pour les enfants : classes vertes, sensibilisation à l'environnement
- intérêt pour la chasse comme zone de refuge et de repeuplement potentiel pour le gibier après intégration dans le réseau des réserves ACCA.
- intérêt pour le développement local de l'apiculture, les pelouses abritant de nombreuses espèces mellifères.

6.2. LES BOURGS DE MARIGNAC ET D'USSEAU



Un bourg rural en situation de promontoire dominé par son église



La rue de la Normandie ; axe principal du bourg qui dessert le pôle administratif et éducatif ainsi que la boulangerie, commerce de proximité unique de la commune



La D 142, une voie large et fréquentée qui sépare le centre ancien de ses nouveaux quartiers résidentiels (Le Til)

6.2.1. LE BOURG DE MARIGNAC ET SES EXTENSIONS RECENTES

Un bourg de style saintongeais en situation de promontoire dominé par son église

Situé au centre du territoire communal, le bourg de Marignac s'est implanté à flanc de coteau, sur un talus orienté au sud-est. L'église St Sulpice (classée Monument Historique) a donc une position de promontoire et domine la plaine agricole, tout comme la petite vallée qui passe au sud du bourg.

A l'origine de forme groupée, le bourg de Marignac est de petite taille et recèle d'un patrimoine typiquement saintongeais comme le témoigne son église et ses bâtisses. Le bâti ancien est relativement dense, et les franges nord du bourg marquées par de vastes corps de ferme (Le Logis) qui annoncent le caractère très agricole et surtout viticole de la commune. Les limites y sont nettes, et passées ces vastes bâtisses, le bourg laisse place aux parcelles de vigne.

Des extensions contemporaines le long de la D 146 et de la D 142 et des extensions récentes de part et d'autre d'axes secondaires

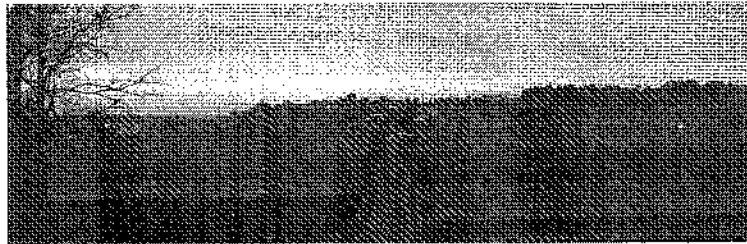
La D 146, qui longe la petite vallée du sud du bourg, constitue un premier axe de développement du bourg. C'est là que se sont implantés les fonctions administratives de la commune que sont la mairie, la poste, l'école et la salle des fêtes. Les extensions plus récentes (années 50 à 80) se sont implantées en continuité de cet axe (dont la partie urbaine se nomme rue de la Normandie), rejoignant à l'ouest le petit hameau troglodyte de la Pierrière, et à l'est la D 142.

C'est cette même voie, aujourd'hui relativement fréquentée et nuisible, qui a constitué l'axe de développement plus contemporain du bourg, mêlant fonction résidentielle, économique (garage, silo) et équipements sportifs (stade, tennis).

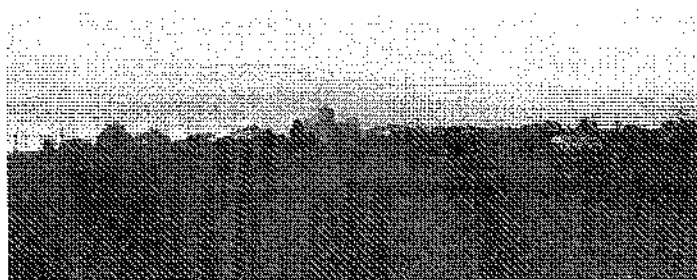
Depuis une dizaine d'années, les constructions neuves tendent timidement à se développer de part et d'autre d'axes secondaires que sont la D146 (Le Til et Frémory) et certaines rues du bourg (rue de la Traverse, rue du Puisereau).



Le lotissement de Frémory constitue aujourd'hui une des rares réserves de terrains directement constructibles.



Un petit bourg linéaire dominé par son église en vis-à-vis du bourg de Marignac



Des extensions potentielles limitées

Les possibilités d'extension du bourg sont limitées : les franges nord et ouest tombent vite dans les parcelles viticoles, la vallée au sud du bourg forme une cuvette humide. Cependant, certaines parcelles en friche ou non construites se situent à proximité du bourg.

6.2.2. LE BOURG D'USSEAU ET SES EXTENSIONS RECENTES

Une petite cellule rurale bien conservée en situation de promontoire et en vis-à-vis du bourg de Marignac

De taille plus petite et sans aucune fonction administrative ou commerciale, le hameau d'Usseau constitue pourtant un bourg à part entière (il l'était jusqu'en 1825).

Implanté lui aussi en haut d'un talus, il a une situation de promontoire, majestueusement marqué par son église. Situés à moins de deux kilomètres l'un de l'autre, les deux bourgs ont une position identique et structurent le paysage et le territoire communal. La symétrie qu'ils imposent est visible depuis la D 146 et la D 142 E.

Le bâti ancien est implanté de part et d'autre de la voie d'accès au bourg qui rejoint l'église en remontant (inscrite à l'inventaire supérieur des Monuments Historiques). Le bâti, composé en majorité par d'une succession d'anciennes fermes, est relativement dense sur la montée et se dessert sur le point haut, laissant place à d'anciennes fermes (dont certaines encore en activité) réparties le long des trois voies de desserte.

La valeur paysagère et patrimoniale de ce bourg est très forte puisque les bâtisses ont une architecture riche, et puisque peu d'éléments contemporains viennent perturber cet équilibre rural. Quelques maisons neuves (années 60) se sont implantées à l'entrée sud du bourg.

Le Pont d'Usseau, une « annexe » du bourg dont les parties interstitielles connaissent une urbanisation récente et qui rejoint presque le hameau d'Usseau

Une seconde entité rurale, appelée Le Pont d'Usseau fait office d'annexe au village, la proximité de l'eau (Le Trèfle) en étant sans doute la cause. A l'origine formé de quelques bâtisses, fortement concentrées dans la partie basse puis se desserrant en remontant, le hameau a connu une urbanisation récente de ses parties interstitielles (La Montée). Seules quelques parcelles le séparent du hameau d'Usseau.



Le bourg de Marignac

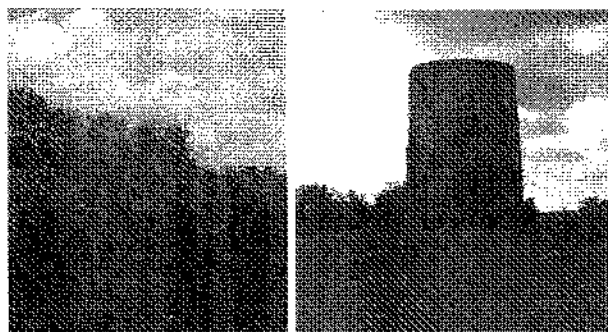


Le bourg d'Usseau

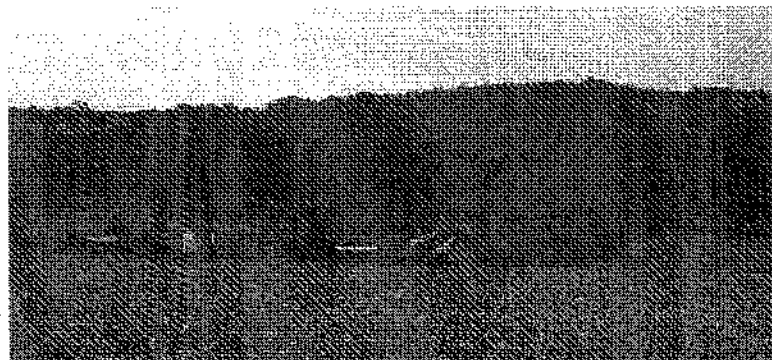




Vignes, hameaux, fermes, ondulations du relief et vues dégagées sur l'anticlinal de Jonzac ; autant de caractéristiques qui font le charme de la commune.



Le sommet des anticlinaux étaient des lieux propices à l'implantation des moulins à vent très nombreux dans la région. Situés au sud-ouest du bourg, ces deux moulins sont distants de quelques mètres seulement.



Le hameau de Roumenèche ; petite cellule rurale qui bénéficie de la proximité du Trèfle et de celle des terres arables

6.3. LA ZONE DE TRANSITION SYLVO-VITICOLE A L'HABITAT DISPERSÉ

Entre plaine agricole, vallée du Trèfle et ceinture boisée, une entité interstitielle diversifiée à forte vocation viticole

Entre la plaine agricole formée d'une large bande d'orientation nord-ouest/sud-est, la vallée encaissée du Trèfle au sud et la ceinture boisée à l'ouest de la commune, s'étant une vaste entité où se mêlent cultures viticoles, champs, bois et petits hameaux.

C'est la diversité de son occupation du sol et sa proximité avec des entités paysagères ou naturelles différentes qui fait toute la richesse de cet espace, tant d'un point de vue paysager qu'écologique (c'est la diversité et la connexion entre les milieux différents qui créent la richesse écologique).

La vocation principale de cette entité est, bien entendu, la culture de la vigne, très dense sur tout le talus qui regarde l'anticlinal de Jonzac et qui abrite les bourg de Marignac et d'Usseau.

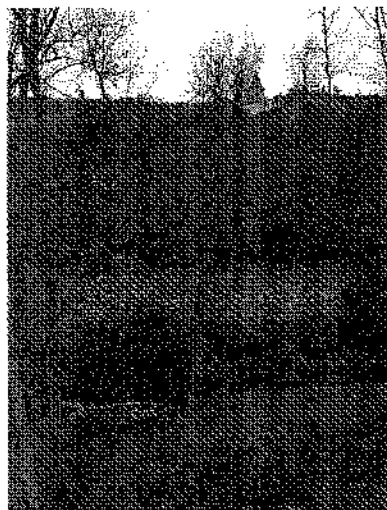
Témoin de cette activité prédominante sur la commune, le château de Gibeau propose aux passagers qui empruntent la D 142, vente de Pineau et de Cognac. Seule la distillerie est ouverte au public, le château lui-même étant situé plus en contrebas, dissimulé à travers son parc et invisible depuis les principaux axes de communication.

Des terres hautes boisées et presque inhabitées qui redescendent sur des terres basses cultivées et habitées

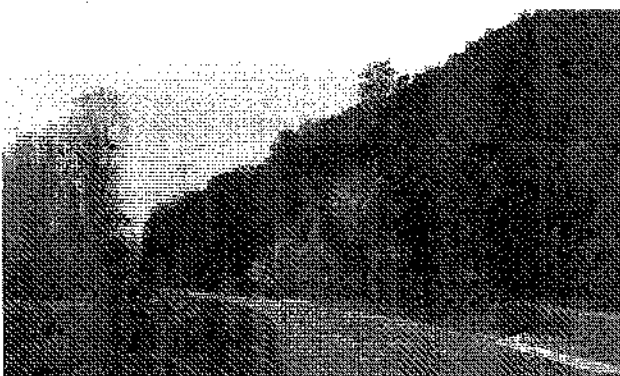
En remontant sur les terres hautes, l'occupation du sol se diversifie et laisse place à des petits massifs boisés, puis à quelques champs et parcelles viticoles en descendant sur la vallée du Trèfle. Les parties hautes sont quasiment inhabitées (seul le hameau de Chez Mouillot occupe les parties hautes).

Plus en contrebas, presque en bordure de la rivière, quelques petits hameaux se sont implantés (Roumenèche, Chez Chopin...) profitant ainsi de la complémentarité des espaces. Ces cellules sont de très petites tailles et constituent plus des fermes isolées que des hameaux.

6.4. LA VALLEE DU TREFLE



La vallée du trèfle, un site bucolique et ombragé à aller découvrir au fil de l'eau...
Vue depuis le moulin de Rochette d'où l'on peut apercevoir le clocher d'Antignac.



Les falaises de Cordis, un site naturel exceptionnel et riche en histoire, aujourd'hui lieu de loisir lié à l'escalade



Les bords de Trèfle dans le hameau de Cordis. Murets en pierre sèche, frênes, lentilles d'eau forment un tableau harmonieux, presque impressionniste...

Une vallée encaissée et étroite qui a donné naissance à des falaises abruptes

La rivière du Trèfle et sa vallée s'imposent dans le territoire communal en formant une dépression abrupte et étroite qui coupe de manière transversale les ondulations du relief d'orientation nord-ouest / sud-est.

L'érosion provoquée par la rivière est à l'origine, par endroits, de la formation de falaises abruptes qui surplombent la rivière. Celles de Cordis sont les plus connues et forment un site majestueux et très rare dans la région.

Habitées par l'homme à l'âge préhistorique, hier utilisées comme carrières, elles font aujourd'hui l'objet d'une reconversion de loisir lié à l'escalade. La D 146, qui suit la rivière et la falaise, permet d'apprécier cette formation. Le lieu dit « la Rochette » constitue également un des endroits les plus encaissés de la commune, avec la présence d'affleurements et de petites prairies calcaires.

Une rivière à l'ambiance intimiste, sinueuse et animée par la végétation qui lui est associée qui rompt avec les plantations rectilignes de peupliers

Si la vallée a une forme sinueuse, allant au grès des formations du relief et de l'érosion des roches tendres, la rivière en elle-même l'est également et serpente à travers son étroite vallée. Frênes et saules forment une ripisylve (végétation associée à la rivière) relativement dense l'été. La partie plane de la vallée est le plus souvent plantée de peupliers, dont l'implantation rectiligne rompt avec la sinuosité de la rivière. Les chemins ruraux qui mènent aux hameaux de Roumenèche et de Chopin offrent des vues ouvertes sur la vallée.

Un important patrimoine bâti est traditionnellement associé à l'eau. Sur la commune, le moulin de Rochette et une belle demeure du hameau de Cordis représentent ce patrimoine lié à l'eau.

Relativement stagnante, l'eau et la végétation qui y est associée (nénuphars, roseaux, lentilles d'eau, ripisylve) forment des jeux de lumière et des ambiances intimistes très appréciables en été et de grande qualité, formant par endroits, de véritables tableaux impressionnistes.

MESURE DE PROTECTION DE LA RICHESSE ÉCOLOGIQUE DE LA VALLÉE DU TREFLE

Concernant la protection de la richesse écologique de la vallée du Trèfle, un site a été défini afin d'appartenir au réseau européen NATURA 2000, qui a pour but de recenser les espaces naturels abritant une flore et/ou une faune sauvage remarquable, importants à préserver. Des objectifs de gestion sont ensuite définis en concertation avec les acteurs locaux des territoires concernés.

La commune de Marignac est directement concernée par le site n°79 « Haute vallée de la Seugne, en amont de Pons et affluents ». La commune est indirectement concernée par le site n° 70 « Vallée de la Charente », le Trèfle et la Seugne se trouvant en amont de cette dernière.

DESCRIPTION DES SITES NATURA 2000 N°79 et 70

Site Natura 2000 – Zone d'Intérêt Communautaire « Haute vallée de la Seugne, en amont de Pons et affluents » (n°79)

« Vaste complexe alluvial du bassin amont de la rivière Seugne, incluant le chevelu de ses principaux affluents comme le Médoc, le Trèfle, la Rochette, la Maine et le Tort, ainsi que l'étang d'Allas. L'intérêt majeur du site réside dans la présence d'une population de Vison d'Europe, espèce d'intérêt communautaire en voie de disparition à l'échelle nationale.

Il s'agit pour l'essentiel de cours d'eau mésotrophes associant des milieux variés : cours d'eau lent à nombreux méandres et ramifications isolant des îlots boisés ; rivière à courant rapide et eaux bien oxygénées ; boisements hygrophiles linéaires ou en bosquet ; peuplements riverains de grandes hélophytes ; prairies méso-hygrophiles inondables ; cultures. L'étang d'Allas est un des plus grands lacs artificiels de Charente-Maritime. Il se situe en tête de la Maine, dans un vallon boisé remarquable et peu altéré.

Plusieurs espèces et habitats d'intérêt communautaire, dont certains prioritaires (forêt alluviale à Aulne et Frêne, Rosalie des Alpes) fréquentent la zone. C'est par exemple le cas de la loutre, du Grand rhinolophe, de deux espèces de poissons ainsi que trois espèces d'insectes particulièrement menacés à l'échelle européenne. »

Voir localisation page 9

Vallée de la Charente (moyenne vallée) (n°70)

« Le site qui comprend le lit majeur de la Charente et d'un de ses affluents -la Seugne- constitue la plus grande zone inondable subsistant en Poitou-Charentes. Elle associe, sur une quarantaine de kilomètres de son cours moyen, un ensemble presque complet des milieux originaux et des formations végétales générés par l'action des crues régulières et prolongées du fleuve : prairies humides inondables à Gratiola officinale, mégaphorbiaies à Grand Pigamon, marais tourbeux à Marisque, végétation aquatique et rivulaire des nombreux bras du réseau hydrographique, forêt alluviale à Aulne et Frêne et sur la ligne de coteaux et de falaises calcaires qui bordent la vallée entre Saintes et Cognac, pelouses xérophiles. Beaucoup de ces groupements végétaux sont le support d'habitats et d'espèces menacés en Europe, certains classés même comme prioritaires (forêt alluviale à Aulne et Frêne, Rosalie des Alpes, Loutre, Vison d'Europe, Cistude, chauves-souris etc...) et confèrent au site un intérêt communautaire. Une grande partie de la zone a par ailleurs été inventoriée comme Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et floristique (nombreuses ZNIEFF) en raison notamment de sa très grande valeur sur le plan botanique (16 plantes protégées au niveau national ou régional, dont 12 menacées en France) et faunistiques (45 espèces animales menacées). »

6.5. LES MASSIFS BOISES



Lisière du massif boisé au lieu dit Les essarts.
La vigne s'arrête nettement pour laisser la place à un vaste massif boisé que la D.142 traverse en partie lorsque l'on vient de Pons, marquant ainsi nettement l'entrée dans la commune.

Au loin, on aperçoit le point haut de la commune (90 m) sur l'anticlinal de Jonzac. Entre les deux s'étend une large dépression à peine perceptible.



Clairière cultivée au relief légèrement ondulé le long de la RD 249.

Un vaste massif boisé au nord-ouest de la commune formé de taillis de chênes et de châtaigniers

La partie nord-ouest de la commune est formée d'un vaste massif boisé d'un seul tenant. Seules quelques clairières, situées aux franges du massif ou aux abords des voies de communication qui la traversent, viennent diversifier cette entité écologique et paysagère ; C'est le cas des lieux-dits Chez Thérot, Chez le Geay, Chez Sirop. Cette toponymie, très courante en Haute Saintonge, témoigne des périodes de défrichement et de colonisation des campagnes, et surtout des pays dits de bois, sous forme de hameaux et non plus de bourgs (entre le XV^{ème} et le XVIII^{ème} siècle). Le nom de ces cellules rurales est composé du patronyme de l'exploitant précédé de « chez ».

Les bois sont formés en majorité de taillis de feuillus aux essences arborées diverses ; chênes pédonculés, châtaigniers, charmes, érables, avec une strate arbustive elle même riche en diversité (noisetiers, aubépines, chênes...). Il y a peu d'arbres de futaie. Les bois ont été touchés par la tempête.

Un important morcellement foncier qui contraint la gestion commune de la forêt

Comme la grande majorité des bois de Champagne, les bois de la commune (Bois des Rentes, Fief de Cabret, Les Essarts) sont des bois privés connaissant un important morcellement foncier qui compromet souvent la gestion et l'entretien de la forêt.

La disparition de la protection des bois au titre des Espaces Boisés Classés

De nombreux bois ont été classés au POS antérieur en Espaces Boisés Classés (article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme). Cette mesure de protection très stricte (qui interdit tout changement d'affectation et soumet toute opération à des autorisations préalables) disparaît avec le passage en Carte Communale mais ne devrait pas menacer leur préservation et devrait faciliter les modalités de gestion et d'entretien rendues nécessaires depuis la tempête.



L'église classée de Saint Sulpice



L'église inscrite d'Usseau

7. PATRIMOINE BATI REMARQUABLE ET PETIT PATRIMOINE RURAL

L'église Saint Sulpice, classée Monument Historique le 15 février 1896

Extrait du fascicule « Haute Saintonge - Promenades romanes » :

« L'église (sous la protection de Saint-Hilaire, évêque de Poitiers, ou de Saint-Sulpice, patron de l'église paroissiale de Charroux) offre des formules architecturales et décoratives très originales. Le plan, avec la nef unique qui se prolonge par une partie orientale triflée, est rare. Pour en souligner l'importance, le sculpteur a déroulé à l'intérieur un long bandeau, tel une broderie d'un travail remarquable. Dans un lavis végétal, mais bien ordonné, surgissent ici des animaux, des monstres, là des personnages dans des scènes de lutte, de chasse, voire de vie amoureuse. C'est vivant, plein de charme et de fantaisie. »

L'église d'Usseau, inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques le 5 décembre 2000

(Description à l'inventaire du petit patrimoine rural, CdC Haute Saintonge, disponible en mairie)

Le château de Gibeau (XVI^{ème} siècle)

(Description à l'inventaire du petit patrimoine rural, CdC Haute Saintonge, disponible en mairie)

La commune de Marignac détient également un important petit patrimoine rural recensé par la Communauté de Communes de la Haute Saintonge en 1997 et 1998 qui a permis de déceler la présence d'anciens puits, fours à pains, pierres taillées (portails, portes)...

Ce document est disponible en mairie.

De nombreux sites archéologiques liés à la préhistoire et à l'époque romaine

De nombreux vestiges préhistoriques et historiques ont été relevés sur la commune :

- 8 sites archéologiques ont été recensés sur la plaine agricole dans la partie est de la commune et ne concernent que des zones agricoles.
- 1 site est situé à l'extrême ouest de la commune à proximité du hameau de Cordie dans une zone non habitée.

Rappelons la présence d'une voie romaine formant la limite nord-est de la commune, ainsi que la découverte des vestiges d'une enceinte fortifiée à Cordie. Les falaises de Cordie ont également constitué un abri pour les hommes du Néolithique final et de l'âge des métaux.

Une commune sujette aux découvertes de nouveaux sites archéologiques

Les découvertes fortuites restent possibles sur l'ensemble du territoire communal et leur déclaration est obligatoire auprès de la **Direction régionale des Affaires Culturelles (D.R.A.C), Service régional de l'archéologie** (tel : 05 49 36 30 35).

8. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

9. TYPOLOGIE DE L'ARCHITECTURE LOCALE
--

Tableau synthétique de l'architecture locale

Typologie architecturale	Maisons de bourg	Fermes et maisons rurales de hameaux
Agencement et implantation	Densité Maisons jointes à l'alignement ou perpendiculaires aux rues.	Regroupement des habitations dans les hameaux. Maisons jointes ou disjointes implantées perpendiculairement ou à l'alignement des rues. Une partie des dépendances agricoles prolonge l'habitation et les autres lui font face, formant des cours.
Taille et volumétrie	Deux niveaux. Volumes simples et parfois imposants. Maisons parfois prolongées d'un porche donnant sur une dépendance. Alternance de maisons de maîtres et de petites maisons rurales jointives.	Maisons d'habitation basses et allongées en général prolongées par une grange ou un chais. Volumes simples sur deux niveaux. Le rez-de-chaussée sert d'habitation et est plus haut que le deuxième niveau.
Ouvertures	Les fenêtres sont relativement nombreuses (mais prédominance du « plein » sur le « vide ») et sont plus hautes que larges. Volets en bois peints. Pigeonniers parfois intégrés dans la façade. Petites ouvertures carrées de style saintongeais au deuxième niveau (surtout pour les maisons rurales). Encadrements des fenêtres en pierres de taille non recouvertes d'enduit.	
Toiture	Toitures en général à deux pentes faibles (30 à 35 %). Tuiles plates ou « tiges de bottes », offrant une couleur panachée aux toitures (fortes nuances selon l'ancienneté des tuiles). Les toitures reposent sur des génoises ou des corniches (dont le raffinement est signe de richesse)	
Façades	Pierres de taille pour les maisons bourgeoises. Moellons recouverts d'enduits ou moellons bruts sur les pignons. Couleur blonde à ocre. Grande symétrie dans l'agencement des ouvertures.	Moellons grossiers ou composés de pierres taillées et assemblées recouverts ou non d'un enduit. Couleur blonde à ocre.
Clôtures	Seules les maisons de maîtres ont une clôture composée de murs à moellon ou pierre de taille et de portails à l'alignement du bâti.	Clôtures très peu présentes dans les hameaux
Cours et jardins	Arbres d'ornements (chêne, tilleul...), treilles.	Arbres d'ornements (chêne, tilleul...), treilles, puits, potagers, vergers.
Petit patrimoine associé	Puits	Puits, fours à pain, granges...

Pour plus d'information :

« Le guide de la maison saintongeaise (restaurer, aménager, entretenir) ». Disponible en mairie.

« Haute Saintonge, son patrimoine et ses jardins » – Communauté de Communes de Haute Saintonge.

Conseils architecturaux sur le site du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine : <http://www.culture.gouv.fr/sdap17>

Conseils et rendez-vous (permanences locales) auprès du C.A.U.E 17 : tel : 05 46 31 71 90.



Comme tout bourg saintongeais, les bourgs de Marignac et d'Usseau comprennent ;

des maisons de maître (photo n°1), sur deux niveaux égaux, aux volumes simples mais imposants et aux détails architecturaux parfois nombreux (corniches, ouvertures, porches, portails...) qui témoignent de la richesse des anciens occupants. Ces demeures sont souvent agrémentées de dépendances (chais, granges, balais) en continuité ou non de la demeure principale. En général, seuls les encadrements des fenêtres et les angles de façades sont en pierres de taille, le reste des murs étant bâti en moellons grossiers. Sur cet exemple, (photo n°1) les moellons sont mis à nu, mais à l'époque ils étaient sans doute recouverts d'un enduit à la chaux. Les abords des demeures sont simples et en général clôturés par un petit mur en pierres sèches (ici malheureusement surmonté d'une dalle en béton) qui n'obstrue pas la vue.



et des maisons rurales (photo n°2), à l'architecture et aux volumes simples, au corps de bâtiment allongé sur deux niveaux, dont le second est moins haut et ouvert par de petites fenêtres carrées. Les ouvertures sont régulières et plus hautes que larges. La toiture, à deux pentes d'angle faible, est recouverte de tuiles « tige de botte » offrant un panaché de belles teintes ocres. Les abords de l'habitation sont simples et ne sont pas clôturés. Les maisons sont implantées perpendiculairement aux voies ou à l'alignement et sont jointives avec les habitations voisines.

La restauration du bâti ancien est un exercice difficile, pas toujours respectueux de la typologie du bâti. Cette restauration de maison de maître (photo 3), typique dans les années 60, en est un exemple très fréquent : la volumétrie des ouvertures n'a pas été conservée et les volets latéraux ont disparu. Les encadrements des fenêtres en pierre de taille ont été remplacés par du béton. L'enduit trop homogène recouvre moellon et pierres de taille sans distinction. Mise à part la volumétrie générale du bâtiment, rien ne permet de distinguer cette bâtisse de centre bourg d'une maison contemporaine des années 60. La photo n°1 témoigne d'une restauration respectueuse du bâti, même si traditionnellement les moellons étaient recouverts d'un enduit à la chaux.



La construction de maisons neuves respectueuses de la typologie du bâti et s'incérant bien dans l'environnement est également un exercice très difficile, et bien trop de maisons neuves s'imposent au paysage plutôt que de chercher à s'y intégrer.

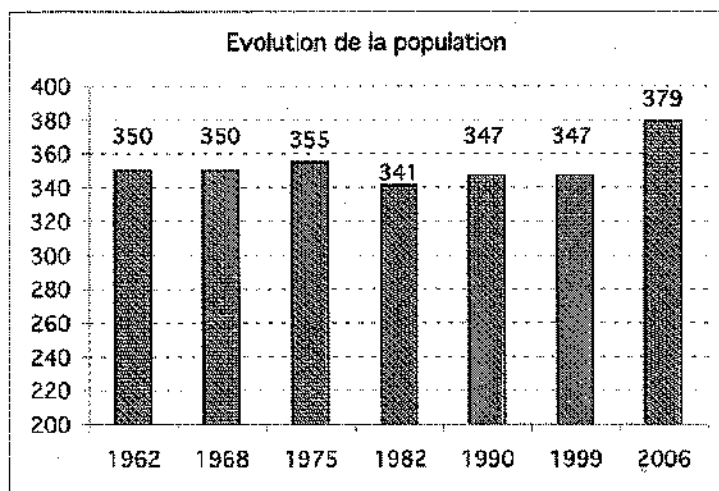
Même si ces maisons neuves (photo n°3) dénotent avec le bâti rural traditionnel, elle ont au moins le mérite d'être simples, discrètes et ne pas chercher à s'imposer à l'environnement local ; les abords sont simples (pas de murs en béton de deux mètres de haut ou de haies de thuyas) et les maisons sont légèrement enterrées contre-terrier, réduisant ainsi les mouvements de terrain et intégrant ainsi l'habitation. Il n'y a pas non plus de garage en sous-sol.



II. CARACTERISTIQUES SOCIO-ECONOMIQUES

1. ANALYSE DEMOGRAPHIQUE	p. 26
2. ACTIVITE ECONOMIQUE	p. 29
2.1. LE SECTEUR TERTIAIRE	p. 29
2.2. LE SECTEUR ARTISANAL ET INDUSTRIEL	p. 29
2.3. LE SECTEUR AGRICOLE	p. 30
3. LES EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS	p. 31
4. LE PARC DE LOGEMENTS	p. 32
5. ETUDE DES PERMIS DE CONSTRUIRE DE 1993 A 2002	P. 34
5.1. NOMBRE ET REPARTITION DES PERMIS DE CONSTRUIRE	P. 34
5.2. REPARTITION DANS LE TEMPS DES PERMIS DE CONSTRUIRE A USAGE D'HABITATION	p. 35
5.3. LOCALISATION DES CONSTRUCTIONS NEUVES A USAGE D'HABITATION	p. 35
5.4. ORIGINE DES DEMANDEURS DE P.C EN CONSTRUCTION NEUVE ET REHABILITATION	p. 36
5.5. S.H.O.N ET SUPERFICIES CONSOMMEES PAR LES CONSTRUCTIONS NEUVES	p. 36
6. PREVISION DU DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION DANS LES DIX PROCHaine ANNEES	p. 37

1. ANALYSE DEMOGRAPHIQUE



Une commune qui connaît une évolution stable et continue de sa population

La commune de Marignac compte 379 habitants dont 193 hommes et 186 femmes (recensement INSEE 2006).

Depuis 1962, la population a augmenté de 29 habitants.

La population communale a connue une légère croissance démographique depuis le recensement de 1999 (+ 32 habitants), soit un taux de variation positif de 1,3 %.

Ce taux de variation est du :

- à un solde naturel (naissances – décès) relativement équilibré (+ 0,3 %), soit un indicateur démographique favorable.

- et à un solde migratoire (entrées – sorties) positif de 1 %, ce qui témoigne d'une forme d'attractivité de la commune.

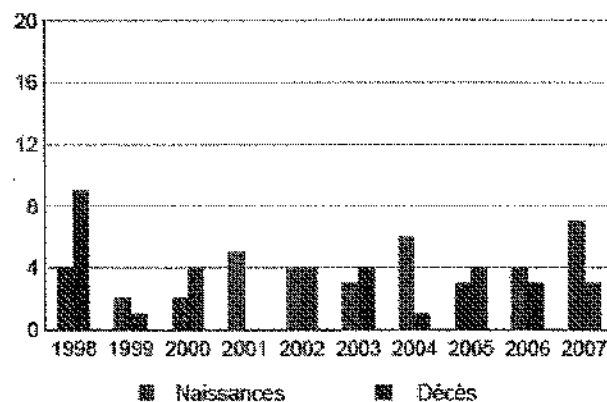
Lors de la précédente période intercensitaire (1990 à 1999), ces soldes étaient quasi-nuls.

Le solde naturel tend même à s'accroître, puisqu'au regard du dernier graphique, le nombre de naissances dépasse nettement celui des décès en 2007.

On remarque donc une tendance à un dynamisme démographique depuis 1999.

	1962 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006
Variation annuelle moyenne de la population en %	+0,2	-0,6	+0,2	+0,0	+1,3
- due au solde naturel en %	+0,1	-0,7	+0,2	-0,1	+0,3
- due au solde apparent des entrées sorties en %	+0,1	+0,1	+0,0	+0,0	+1,0
Taux de natalité en ‰	15,9	8,1	13,8	9,0	9,9
Taux de mortalité en ‰	15,1	14,7	12,0	9,9	7,1

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements -
RP1999 et RP2006 exploitations principales - État civil.

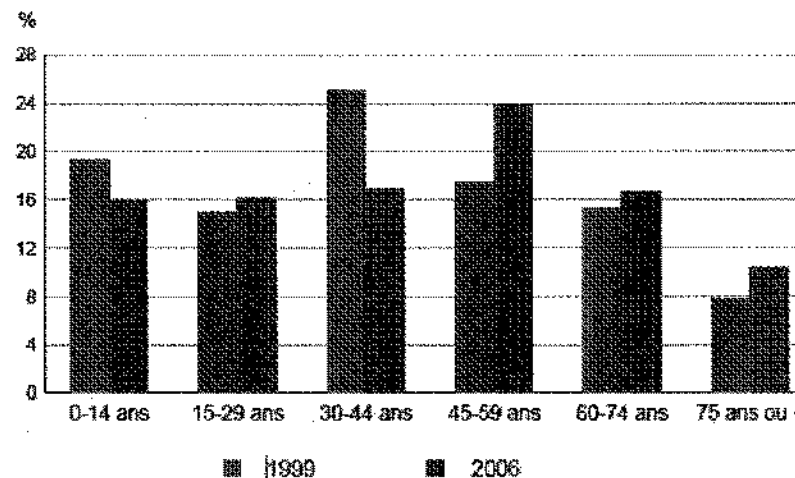


Une densité de population très faible

La commune a une densité de population relativement faible puisqu'elle s'élève en 2006 à 28,1 habitants au km²

	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	193	100,0	186	100,0
0 à 14 ans	31	15,8	30	16,0
15 à 29 ans	33	16,8	29	15,4
30 à 44 ans	34	17,3	31	16,6
45 à 59 ans	48	25,0	42	22,9
60 à 74 ans	33	16,8	31	16,5
75 à 89 ans	16	8,2	22	11,7
90 ans ou plus	0	0,0	2	1,1
0 à 19 ans	40	20,9	37	19,7
20 à 64 ans	119	61,7	105	56,4
65 ans ou plus	34	17,3	44	23,9

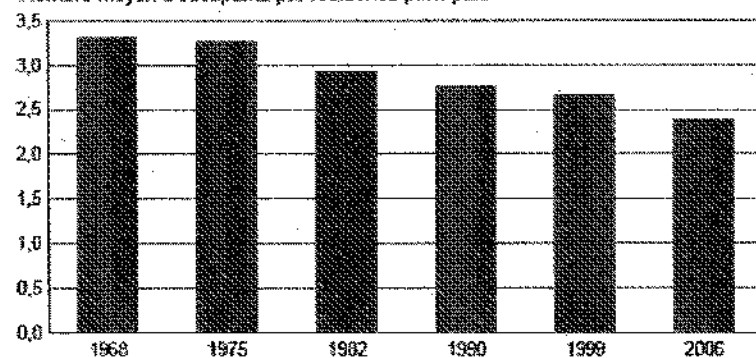
Source : Insee, RP2006 exploitation principale.



Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

Concernant la répartition par ages, on observe cependant une augmentation relative des plus de 60 ans depuis le recensement de 1999, ainsi qu'une baisse des moins de 15 ans. Il y a donc une légère tendance à un vieillissement de population, ce qui n'était pas le cas avant 1999.

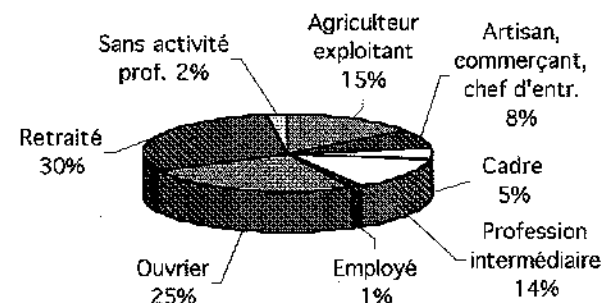
Nombre moyen d'occupants par résidence principale



Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements -
RP1999 et RP2006 exploitations principales.

Concernant les ménages, on observe une nette « déconcentration » des ménages, avec une réduction constante du nombre moyen d'occupants par résidences principales. La population de Marignac était répartie en 130 ménages en 1999.

Répartition des ménages en fonction de la
Catégorie Sociaux Professionnelles du chef
de famille



Source : INSEE,
recensement 1999

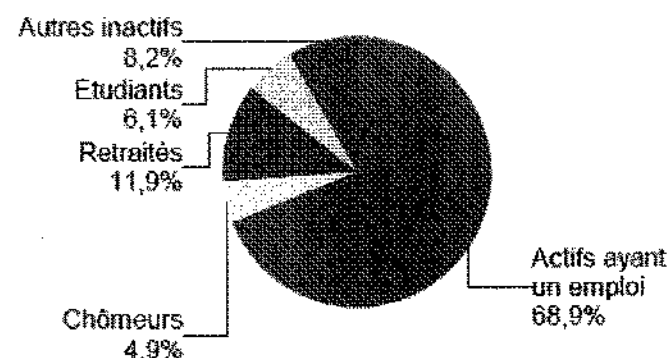
En 1999, 30 % des ménages ont un chef de famille à la retraite.

Concernant les catégories socio-professionnelles des chefs de famille, 25 % d'entre eux sont ouvriers, 15 % agriculteurs exploitants, et 14 % exercent une profession intermédiaire.

	2006	1999
Ensemble	241	214
Actifs en %	73,8	72,0
dont :		
actifs ayant un emploi en %	68,9	64,5
chômeurs en %	4,9	7,0
Inactifs en %	26,2	28,0
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	6,1	9,3
retraités ou préretraités en %	11,9	9,8
autres inactifs en %	8,2	8,9

En 1999, les militaires du contingent formaient une catégorie d'actifs à part.

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.



Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

Une augmentation du taux d'activité

En 2006, sur les 379 habitants de la commune, 241 personnes sont actives. Le taux d'activité était de 73,8 % en 2008, soit une augmentation de 1,8 % par rapport à 1999.

La proportion de chômeurs a nettement diminué depuis 1999 (jusqu'à 2006), passant de 7 % à 4,9 %.

11,9 % de la population est retraitée en 2006 (contre 9,8 % en 1999).

Le nombre d'emplois dans la zone a faiblement évolué depuis 1999 passant de 74 à 76 en 2006.

Une forte proportion d'actifs salariés appartenant au secteur tertiaire

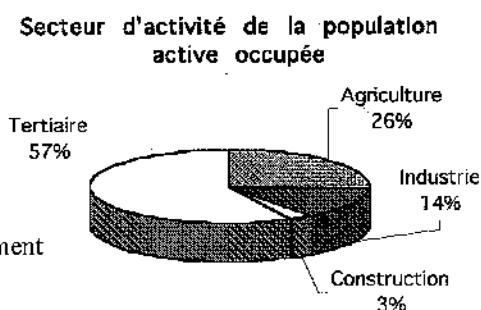
En 1999, plus de la moitié des actifs occupés de la commune travaillait dans le secteur tertiaire (57 %). Une proportion non négligeable (26 %) relève du secteur agricole, contre 14 % pour le secteur de l'industrie et seulement 3 % dans celui de la construction, ce qui est très faible en milieu rural et qui laisse supposer le manque d'entreprises artisanales du bâtiment.

Le nombre d'emplois tertiaires étant très faible sur la commune, la grande majorité des actifs du secteur tertiaire travaille dans les villes environnantes (Pons, Jonzac, Saintes, Cognac).

	2006	1999
Nombre d'emplois dans la zone	76	74
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	171	138
Indicateur de concentration d'emploi	44,8	53,6
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	57,3	55,0

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales
lieu de résidence et lieu de travail.



Source : INSEE, recensement

2.1. LE SECTEUR TERTIAIRE

COMMERCE ET SERVICES DE PROXIMITE

Emplois administratifs : Mairie, école, employés communaux
 Services publics : Poste
 Commerces et services de proximité : Boulangerie, garage
 Commerce ayant disparu : épicerie
 Bar : néant
 Professions libérales : néant
 Services liés au secteur médical : néant

COMMERCE ET SERVICES LIES AU LOISIR OU AU TOURISME

Vente de Cognac et de Pineau
 1 gîte rural

2.2. LE SECTEUR ARTISANAL ET INDUSTRIEL

ENTREPRISES ARTISANALES DU BATIMENT

2 maçons
 2 plombiers / électricien

INDUSTRIE LIEE AU SECTEUR AGRICOLE

1 laiterie, située à cheval sur la limite communale et dont le siège est sur la commune de Chadenac.

2. ACTIVITE ECONOMIQUE

Une quasi-absence de commerces et services de proximité

Outre les services publics assurés par la mairie, l'école et la poste, la commune de Marignac ne compte que très peu de services ou commerces de proximité. Seuls une boulangerie, située à l'entrée du bourg en retrait de la rue de la Normandie, et un garage, situé le long de la D 142 dans la partie agglomérée représentent les commerces de proximité de la commune. Le bourg comptait autrefois une épicerie. Aucun service du secteur médical (médecin, infirmière) n'est présent sur la commune. Il n'y a pas de bar.

Un secteur d'activité liée au tourisme et au loisir un peu plus développé

Seule activité commerciale prépondérante et spécialisée de la commune, la vente de Cognac et de Pineau au château de Gibeau, signalisée depuis la D 142 et qui capte l'été, une clientèle touristique.
 Seul un gîte rural constitue la capacité d'hébergement touristique de la commune.

Un secteur artisanal et industriel faiblement représenté

L'activité économique de la commune n'est pas non plus engendrée par le secteur artisanal et industriel. En effet, il y a peu de petites entreprises du bâtiment (4) alors que ce secteur est parfois porteur en milieu rural.

La présence d'une laiterie en limite communale

Une laiterie est implantée depuis longtemps en limite communale de Marignac et de Chadenac. Seuls des garages et l'habitation du gardien se situent sur la commune de Marignac.

2.3. LE SECTEUR AGRICOLE

ENTREPRISE INDUSTRIELLE LIEE A L'ACTIVITE AGRICOLE : 1 silo. Activités présentant un risque industriel nécessitant un périmètre de protection

NOMBRE DE SIEGES D'EXPLOITATION : 12

ACTIVITES DOMINANTES :

Polyculture (blé, tournesol, maïs irrigué) et vigne.
Absence d'élevage.

SURFACE AGRICOLE UTILISEE COMMUNALE : 718 ha
Surfaces de vignes sur le territoire communal : 200 ha

Nombre d'exploitations professionnelles		
1979	1988	2000
22	19	12

Superficie agricole utilisée moyenne par les exploitations professionnelles		
1979	1988	2000
25	31	57

Superficie agricole utilisée par les exploitations professionnelles (en ha)			
Culture	1979	1988	2000
Surface Agricole Utilisée	609	613	718
Terres labourables	327	389	432
Maïs grain et semence	93	68	76
Vignes	223	212	259

Source : Recensement agricole 2000

Un secteur agricole prépondérant lié à une exploitation céréalière et viticole

L'activité agricole est importante et représente un secteur économique prépondérant sur la commune. Cette activité occupe 824 ha du territoire communal pour une Surface Agricole Utilisée par les exploitants de 718 ha (superficiés des exploitants ayant leur siège sur la commune).

L'activité agricole communale est de type polyculture avec une prédominance d'une culture céréalière de type intensif dans la partie est de la commune (à l'est de la D 142) et d'une exploitation viticole majoritairement située à l'ouest de la D 142 et à l'extrême est de la commune sur les coteaux calcaires orientés au sud.

Une augmentation des surfaces plantées en vigne

L'exploitation céréalière est liée à la culture du blé, de l'orge, du tournesol et du maïs, dont l'exploitation n'est pas prédominante sur la commune. L'exploitation viticole est liée à la production de cognac et de pineau. Contrairement à ce que l'on peut observer dans de nombreuses communes, les surfaces plantées en vigne sont en augmentation, passant de 212 ha en 1988 à 259 ha en 2000 (recensement Agricole 2000).

Une diminution constante du nombre d'exploitant pour une augmentation de la S.A.U moyenne

La commune de Marignac n'échappe pas à la conjoncture économique globale qui connaît une diminution du nombre d'exploitants agricoles (19 exploitants en 1988, contre 12 en 2000), un vieillissement de ces derniers (70 à 80 % d'entre eux sont proches de la retraite et ne sont pas sur de voir leur exploitation reprise), et une augmentation de la surface agricole moyenne par exploitation (31 ha en 1988 contre 57 ha en moyenne en 2000).

Une exploitation forestière dont la valeur est beaucoup plus ludique et paysagère qu'économique

Comme la grande majorité des massifs forestiers du département, les bois privés de la commune connaissent un important morcellement foncier qui ne permet pas une exploitation économique de la ressource en bois. Ce morcellement représente également une contrainte pour l'entretien des bois et des chemins forestiers. Les bois ont, en contre-partie, une forte valeur écologique (diversité des essences), ludique (VTT, quad, randonnée) et paysagère (fermeture et dynamisation du paysage).

3. LES EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS

SERVICES ET EQUIPEMENTS PUBLICS

Mairie

Ecole en RPI

6 classes représentant un effectif de 160 enfants en 2009.

Poste

Terrain de foot et de tennis

Salle des fêtes

Eglise classée de Marignac

Eglise inscrite d'Usseau

SERVICES OU EQUIPEMENTS INTERCOMMUNAUX

Ramassage des ordures ménagères (C.D.C Haute-Saintonge)

Sentiers de randonnée VTT (C.D.C Haute-Saintonge)

RESEAUX

Assainissement individuel
Sur toute la commune.

Un niveau d'équipement et de services éducatif et social peu développé mais suffisant pour la commune

L'école de Marignac a fait l'objet d'une extension récente et fait partie d'un regroupement pédagogique avec quatre autres communes voisines. La commune n'a pas de C.C.A.S.

Le « stade » compte un terrain de foot et un terrain de tennis. Le club de foot est relativement dynamique et gère 3 ou 4 équipes.

La salle des fêtes, récemment restaurée et agrandie, permet la pratique de la gymnastique et accueille les associations et le club de foot de la commune.

Des équipements culturels et touristiques liés à la présence d'une église classée et d'une église inscrite

Seuls équipements culturels notables de la commune, l'église St Sulpice, classée aux Monuments Historiques en 1896 et l'église d'Usseau inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques en décembre 2000.

La commune bénéficie également d'un balisage de circuits pour les VTT (Communauté de Communes).

Un assainissement individuel sur toute la commune

Il n'y a pas d'assainissement collectif sur la commune. La réalisation d'un réseau collectif a été étudiée mais n'a pas été retenue.

L'ensemble des constructions relève d'un assainissement autonome.

4. LE PARC DE LOGEMENTS

LOG T1M - Evolution du nombre de logements par catégorie

	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Ensemble	133	131	141	153	154	167
Résidences principales	106	109	116	126	130	159
Résidences secondaires et logements occasionnels	9	11	15	15	17	27
Logements vacants	18	11	10	12	7	1

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2006 exploitations principales.

	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2004	137	100,0
Avant 1949	93	67,6
De 1949 à 1974	8	5,8
De 1975 à 1989	23	16,5
De 1990 à 2003	14	10,1

Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

LOG T6 - Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2006

	Nombre de ménages	Part des ménages en %	Population des ménages	Nombre moyen de pièces par logement	Nombre moyen de personnes
Ensemble	159	100,0	379	4,9	2,0
Depuis moins de 2 ans	20	12,4	52	4,0	1,5
De 2 à 4 ans	30	18,6	70	4,4	1,9
De 5 à 9 ans	21	13,0	49	4,4	1,9
10 ans ou plus	89	55,9	207	5,3	2,3

Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

Un parc de logements composé de 187 logements en 2006

La commune Marignac comprend 187 logements (recensement de 2006) qui se répartissent en 139 résidences principales (85 %) et 27 résidences secondaires (14,5 %).

Le nombre de résidences principales a augmenté de 33 logements depuis 1999, soit un dynamisme notable. Cette évolution était quasi atone entre 1990 et 1999 (+ 1 logement).

Le nombre de logements vacants est passé de 7 en 1999 à 1 seulement en 2006, soit un indicateur favorable d'utilisation du parc de logement.

LOG T7 – Résidences principales selon le statut d'occupation

	2006		Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	1999	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Nombre	%
Ensemble	159	100,0	379	130	100,0
Propriétaire	135	85,1	318	100	76,9
Locataire	24	14,9	61	16	12,3
dont d'un logement H.L.M. loué vide	0	0,0	0	0	0,0
Logé gratuitement	0	0,0	0	14	10,8

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

LOGEMENTS COMMUNAUX : 2 (poste et école)

LOGEMENTS SOCIAUX PUBLICS : 0

LOGEMENTS SOCIAUX PRIVÉS : 0

Un taux faible, mais en augmentation, de logements locatifs

Sur les 159 résidences principales, seuls 24 logements ont un statut locatif. Ces derniers correspondent à un taux de 14,9 %, ce qui reste relativement faible, mais supérieur au taux enregistré lors du recensement de 1999 (12,3 %).

Rappelons que les logements locatifs sont un enjeu primordial pour les communes rurales (augmentation de la population et des revenus de la commune, maintien et développement des services, commerces et équipements de la commune).

85,1 % des résidences principales sont habitées par des propriétaires occupants en 2006.

Une quasi-absence de logements locatifs publics

La commune ne compte que 2 logements locatifs publics ; 1 qui correspond au logement de fonction de la poste et l'autre, ancien logement de fonction de l'école, aujourd'hui loué à des particuliers.

Une absence de logements sociaux publics et privés

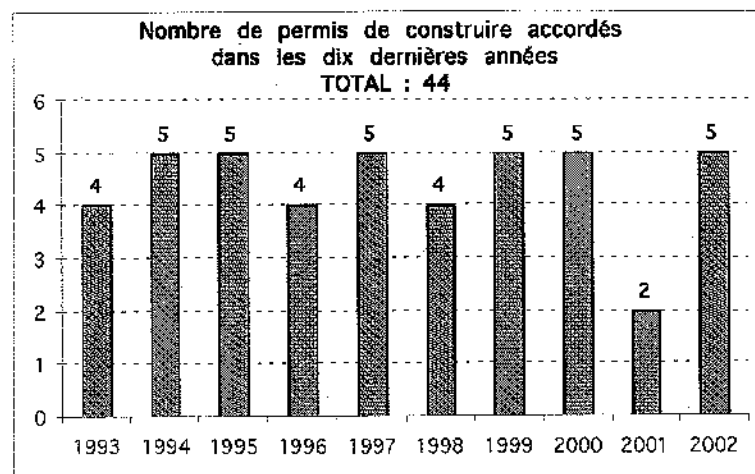
La commune de Marignac ne compte aucun logement social qu'il soit public ou privé.

Une forte demande de logements locatifs

Comme dans toute commune rurale située à proximité de pôles urbains, la demande en logements locatifs est forte et la mairie est régulièrement sollicitée par de telles demandes.

5. ETUDE DES PERMIS DE CONSTRUIRE ENTRE 1993 ET 2002

5.1. NOMBRE ET REPARTITION DES PERMIS DE CONSTRUIRE



Source : Etude des Permis de Construire de 1993 à 2002

Une moyenne de 4 à 5 permis de construire accordés par an

De 1993 à 2002, la commune de Marignac a enregistré 44 permis de construire positifs, soit une moyenne de 4 à 5 permis de construire par an. La variation, d'année en année, du nombre de P.C est faible et varie entre 4 et 5, excepté l'année 2001 qui n'a enregistré que 2 P.C.

Une dizaine de P.C accordés dans les dix dernières années pour des constructions neuves à usage d'habitation

Sur les 44 P.C accordés depuis 1993, 29 concernent un usage d'habitation et 15 un usage lié à une activité. 10 P.C ont été accordés pour des constructions d'habitations individuelles dans les dix dernières années, soit une moyenne d'une construction neuve par an. Seuls 5 P.C (soit 11,36 %) ont concerné une opération de réhabilitation ou d'aménagement de bâtisse. Cependant, cette faible proportion est à relativiser à la hausse, l'intitulé des P.C concernant les modifications apportées au bâti existant pouvant porter à confusion.

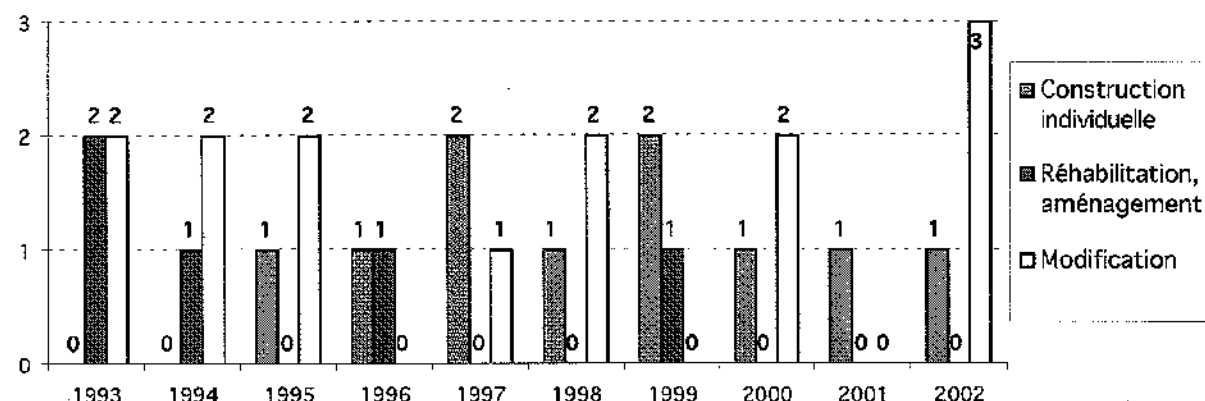
REPARTITION DES DEMANDES DE PERMIS DE CONSTRUIRE DE 1993 A 2002						
USAGE	HABITATION			ACTIVITE		TOTAL
TYPE DE DEMANDE	Constructions individuelles	Réhabilitations / Aménagement	Modifications (extension, annexe, garage, véranda...)	Constructions, modifications de bâtiments à usage agricole	Autres activités (atelier, aménagement de bâtiments publics...)	
TOTAL	10	5	14	9	6	44
%	22,7%	11,36%	31,8%	20,5%	13,6%	100%
MOYENNE ANNUELLE	1	0,5	1,4	0,9	0,6	4,4

Source : Etude des Permis de Construire de 1993 à 2002

Une importante proportion de P.C accordés pour des modifications du bâti existant

Les modifications (extensions, annexe, garage) apportées au bâti existant représentent la proportion la plus importante des P.C accordés, soit 31,8 % d'entre eux.

Les P.C concernant des usages autres que l'habitation sont également nombreux. 9 ont trait à l'activité agricole (soit 20,5 % des P.C) et 6 pour une autre activité économique ou pour l'aménagement de bâtiments publics.

5.2. REPARTITION DANS LE TEMPS DES PERMIS DE CONSTRUIRE A USAGE D'HABITATION**Nombre de P.C à usage d'habitation accordés de 1993 à 2002**

Un ralentissement du nombre de constructions neuves depuis 2000

Concernant la répartition dans le temps des P.C à usage d'habitation, on note une accélération des constructions neuves entre 1997 et 1999 avec un ralentissement ces dernières années (1 construction neuve par an depuis 2000). Cependant, le maximum de constructions neuves enregistré par an n'excède pas le nombre de deux, ce qui reste très raisonnable.

Les opérations de réhabilitation, quant à elles, ont été plus fréquentes entre 1993 et 1996.

5.3. LOCALISATION DES CONSTRUCTIONS NEUVES A USAGE D'HABITATION**Localisation des constructions d'habitations individuelles (de 1993 à 2002)**

LIEU	Bourg	Extensions est du bourg (Til, Chez Bignon...)	Extensions ouest du bourg (La Pierrière)	Usseau	Petit hameau	Zone agricole (La Guilleterie)	TOTAL
TOTAL PC	1	4	1	3	0	1	10

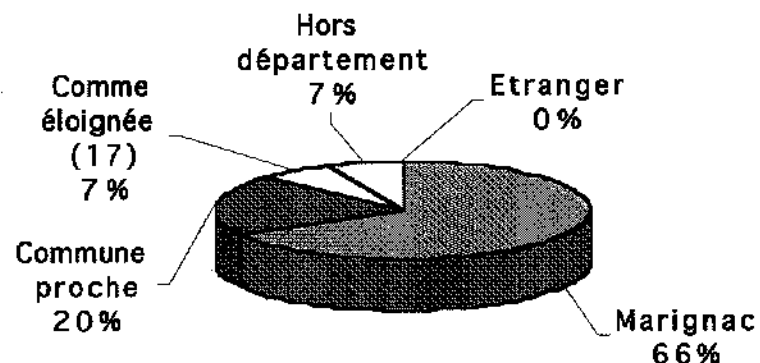
Source : étude des Permis de Construire de 1993 à 2002

Des constructions neuves majoritairement situées dans la zone d'extension est du bourg (Le Til) et dans le hameau de Usseau

Sur les 10 constructions neuves à usage d'habitations enregistrées, 4 se situent dans la zone d'extension est du bourg, aux lieux dits Le Til, Chez Bignon et Fief de Frémory. Trois constructions concernent le hameau de Usseau et plus particulièrement la zone d'urbanisation récente de la montée. Seule une construction est située dans le bourg. La rétention foncière qu'exercent certains propriétaires explique en partie la faible urbanisation récente du bourg. 1 construction a concerné la zone de La Pierrière, située à l'ouest du bourg en continuité du bâti. Aucune construction neuve n'est située dans un hameau autre que celui d'Usseau. Seuls les hameaux de Chez Chopin et Pelouaille ont une zone constructible qui n'ont fait, jusqu'à 2002, l'objet d'aucune construction. 1 construction neuve liée à une exploitation agricole a été bâtie en zone agricole à proximité du bourg.

5.4. ORIGINE DES DEMANDEURS DE P.C EN CONSTRUCTION NEUVE ET REHABILITATION

Lieu d'origine des demandeurs de P.C en construction d'habitation individuelle et réhabilitation



Une grande majorité d' « investisseurs » originaire de la commune

Il est intéressant de regarder l'origine des demandeurs de Permis de Construire afin de cerner les tendances d'investissement et les phénomènes migratoires ou d'attraction.

Les deux tiers (66 %) des personnes qui ont déposé un P.C pour une construction neuve (habitation) ou une opération de réhabilitation viennent de la commune de Marignac. 20 % viennent d'une commune proche, 17 % d'une commune du département plus éloignée et 7 % d'une commune hors du département. Aucun investisseur d'origine étrangère n'apparaît dans les P.C ; cependant, les anglais achètent de plus en plus de maisons dans la région et ce phénomène touche assurément la commune de Marignac.

5.5. S.H.O.N ET SUPERFICIES CONSOMMEES PAR LES CONSTRUCTIONS NEUVES

Surface Hors Œuvre Nette des constructions d'habitations individuelles dans les dix dernières années

Total SHON	SHON minimale	SHON maximale	Moyenne
1336,2 m ²	95 m ²	168 m ²	133,62 m ²

Source : Etude des Permis de Construire de 1993 à 2002

Des constructions neuves qui consomment en moyenne 133 m² de S.H.O.N et 1700 m² de terrain

La moyenne de Surface Hors Œuvre Nette consommée par une construction neuve s'élève à 133 m² environ, soit une taille relativement importante (la moyenne tournant en général autour de 100 m²). La plus petite S.H.O.N enregistrée ces dix dernières années s'élève à 95 m² contre 168 m² pour la construction la plus grande.

Surfaces consommées par les terrains des constructions d'habitations individuelles (uniquement valeurs renseignées et zones UA, NA et NB du P.O.S)

Nombre de constructions	Total surfaces	Surface minimale	Surface maximale	Surface moyenne
8	13 871 m ²	1000 m ²	2459 m ²	1733,8 m ²

La superficie moyenne des terrains des constructions neuves s'élève à environ 1700 m², soit une surface relativement importante mais compréhensible en milieu rural, les terrains étant très peu chers, et les nouveaux résidents voulant disposer de beaucoup de terrain. La valeur minimale enregistrée s'élève à 1000 m² correspondant à des parcelles en milieu semi-dense (lotissement, zone d'extension de bourg). La valeur maximale s'élève à 2459 m².

6. PREVISION DU DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION DANS LES DIX PROCHAINES ANNEES

Des perspectives de développement de l'urbanisation modérées

L'enjeu de la commune en termes d'urbanisation est de dégager une offre de terrains constructibles équipés et ne faisant pas l'objet d'une rétention foncière, ceci afin d'accueillir de nouveaux habitants dans une proportion raisonnée et d'assurer un renouvellement de la population. La commune doit à présent évoluer vers des formes urbaines plus denses et éviter le gaspillage foncier observé ces dernières années. Pour cela, elle doit réaliser des réserves foncières et mener des opérations d'aménagement permettant d'assurer une meilleure cohésion urbaine.

Afin d'évaluer les surfaces à consacrer aux zones constructibles, on peut prendre en considération différents indicateurs :

- Indicateurs favorables au développement urbain : dynamisme démographique, bonne desserte par les voies de communication, demandes fréquentes de logements à louer ou de terrains à bâtir, proximité des agglomérations de Pons et Jonzac, environnement de qualité, baisse du nombre de logements vacants.
- Indicateurs défavorables au développement urbain : forte rétention foncière, augmentation des coûts du foncier, crise immobilière, manque de terrains viabilisés.
- Evolution des surfaces moyennes constructibles : compte tenu de l'augmentation des coûts du foncier et des effets de la crise économique, on observe également une nette diminution des surfaces constructibles par logement. Dans les bourgs ou les opérations d'ensemble (lotissements), les surfaces s'élèvent en moyenne autour de 600 à 700 m². En milieu peu dense, on retrouve de grandes superficies de terrains aux alentours de 1500 m², les propriétaires cherchant des grands terrains et les coûts fonciers étant nettement moins élevés.

Au regard de ces indicateurs, on peut estimer que le développement urbain restera modéré dans les prochaines années.

Base de calcul :

Afin d'évaluer les surfaces à consacrer aux zones constructibles, on peut prendre la base de calcul suivante :

- Rythme de création de résidences principales observé entre les recensements de 1999 et 2006 : + 29 résidences principales en 7 an, soit une moyenne de 4,14 par an.
- Nombre d'habitations réparties sur 10 ans = $4,14 \times 10 \text{ ans} = 41$ habitations sur 10 ans
- Surface à affecter : $41 \times 1500 \text{ m}^2$ de surface moyenne par logement (intégrant les espaces collectifs des opérations d'ensemble et les surfaces observées dans les secteurs peu denses) = 6,15 ha
- Prise en compte de la rétention foncière locale, des contraintes relatives à certains terrains (parties humides, en pente...) et d'un choix diversifié de terrain = $1,5 \text{ (coefficient)} \times 6,15 \text{ ha} = 9,22 \text{ ha}$

La commune doit donc prévoir une surface d'environ 9,22 ha afin de permettre le développement de son urbanisation dans les dix années à venir.

III. CHOIX RETENUS ET INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

1. CADRE REGLEMENTAIRE ET LEGISLATIF	p. 39
1.1. Code de l'Urbanisme et Règlement National d'urbanisme	p. 39
1.2. Les servitudes d'utilité publique	p. 41
2. CONTEXTE FONCIER ET BILAN DES SURFACES URBANISABLES EN 2009	p. 42
3. LES OBJECTIFS DE LA REVISION DE LA CARTE COMMUNALE	p. 45
3.1. Extension de la zone constructible du Til et de l'entrée sud-est de l'agglomération	p. 46
3.2. Suppression d'un secteur constructible en partie Nord du bourg	p. 51
3.3. Suppression de la zone A1 de la Guilletterie (ancien quad)	p. 51
3.4. Extensions de secteurs constructibles autour des hameaux de Pelouaille, Chez Sirop, le Chiron, Saint Blaise et Chez Thérot	p. 52
4. LE MAINTIEN DES AUTRES DISPOSITIONS DU PROJET DE TERRITOIRE	p. 57
4.1. L'extension des possibilités de construire autour des principales zones agglomérées de la commune	p. 57
4.2. Les zones d'activités	p. 61
4.3. Synthèse de la superficie des zones libres situées en zone constructible et de leur capacité d'accueil d'habitations neuves	p. 62
4.4. La préservation du patrimoine bâti remarquable et archéologique	p. 63
4.5. La préservation de l'activité agricole	p. 63
4.6. La préservation des espaces naturels	p. 64
5. RECOMMANDATIONS	p. 66

1. CADRE REGLEMENTAIRE ET LEGISLATIF

1.1. Code de l'Urbanisme et Règlement National d'urbanisme

Les principes législatifs et réglementaires qui définissent la Carte Communale, son champ d'application et les conditions de son élaboration sont définis aux articles L. 124-1 à L. 124-4 et R. 124-1 à R. 124-8 du Code de l'Urbanisme.

La Carte Communale ne dispose pas d'un règlement propre, et c'est donc le Règlement National d'Urbanisme qui s'applique pour instruire les demandes d'occupation et d'utilisation du sol (articles L. 110 à L. 111-11 et R. 111-1 à R. 111-26-2 du Code de l'Urbanisme).

A/ Rappel des grands principes de la Carte Communale

Article R. 124-3 : « Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où **les constructions sont autorisées** et ceux où **les constructions ne sont pas autorisées à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.**

Ils peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Ils délimitent, s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée.

Dans les territoires couverts par la carte Communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme définies au chapitre 1^{er} du titre 1^{er} du livre 1^{er} et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables.»

La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 autorise à présent **les changement de destination en zone inconstructible.**

Article L. 124-2 : Les mots « l'adaptation, la réfection... » sont remplacés par les mots « l'adaptation, du changement de destination, de la réfection... »

B/ Extraits du Règlement National d'Urbanisme

Article R. 111-2 :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R. 111-4 :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R. 111-13

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de

proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Article R. 111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R. 111-21

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

C/ Les outils introduits par les lois S.R.U et Urbanisme et Habitat et par la réforme du Code de l'Urbanisme applicable depuis le 1er octobre 2007

L'élaboration de la Carte Communale de Marignac a fait l'objet d'une identification d'éléments bâtis, paysagers et naturels au titre de l'article 59 de la loi U.H approuvés après enquête publique et délibération du Conseil Municipal du 13 février 2004 / Voir rapport annexe.

Identification des éléments paysagers :

L'article 59 de la loi U.H permet de soumettre à autorisation spéciale (au titre d'une déclaration préalable) des travaux, installations ou aménagements non soumis à un régime d'autorisation préalable (PC, DT...) ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager **par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique.**

Article R. 421-23 :

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants

i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

Cette identification institue de fait un régime de permis de démolir :

Article R. 421-28 :

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme **ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.**

Permis de démolir :

L'article 57 de la loi U.H introduit la possibilité de soumettre **au régime du permis de démolir** des périmètres préalablement définis par délibération du Conseil Municipal.

Sur la commune, le permis de démolir s'applique sur l'ensemble du territoire communal.

Article R.421-27 :

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.

Régime déclaratif des clôtures :

Le conseil municipal peut décider par délibération du Conseil Municipal de ré-instituer un régime déclaratif pour les clôtures non agricoles (non applicable depuis la réforme du Code de l'Urbanisme du 1^{er} octobre 2007)

Article R. 421-12 :

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Droit de préemption :

L'article 41 de la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 insère, après le premier alinéa de l'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme, un alinéa ainsi rédigé : « Les conseils municipaux des communes dotées d'une carte Communale approuvée peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. La délibération précise, pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projetée ».

1.2. Les servitudes d'utilité publique

Les différentes servitudes qui s'appliquent au territoire communal sont reportées au plan des servitudes, annexé à la Carte Communale.

La servitude AC 1, sur la protection des abords des monuments historiques classés ou inscrits, institue **un périmètre de protection de 500 mètres autour des églises de Marignac** (classée M.H le 15 février 1896) **et d'Usseau** (inscrite à l'inventaire supplémentaire des M.H le 5 décembre 2000) à l'intérieur desquels ; tous travaux non soumis à autorisation prévue par le Code de l'Urbanisme et ayant pour effet de modifier l'aspect d'un immeuble (bâti ou non, espace public ou privé) dans le périmètre d'un abord de monument historique (art13 ter de la loi du 31 décembre 1913) doivent faire l'objet d'une autorisation spéciale du préfet (Architecte des Bâtiments de France par délégation).

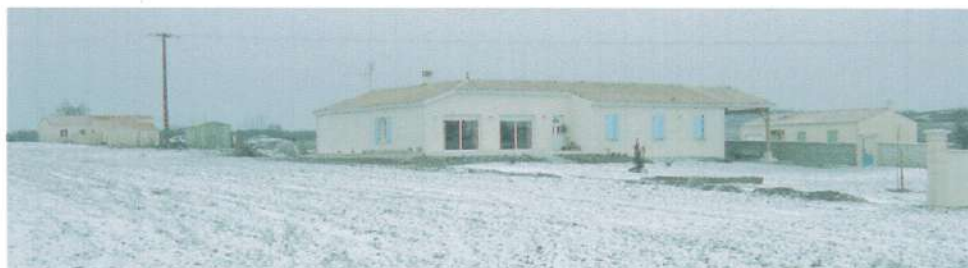
2. CONTEXTE FONCIER ET BILAN DES SURFACES URBANISABLES EN 2009

Contexte foncier :

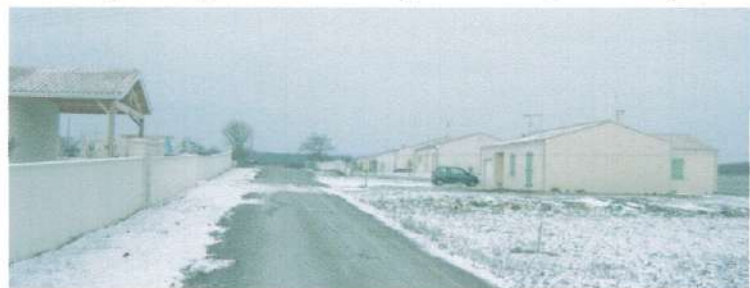
Comme il est rappelé en introduction, la commune de Marignac a décidé d'engager une « révision » de sa Carte Communale afin de dégager à court et moyen terme des possibilités de construire autour du bourg dans le secteur du Til. Cette volonté découle d'un constat de blocage des possibilités de constructions nouvelles lié à plusieurs facteurs :

- L'urbanisation de terrains classés constructibles par la Carte Communale, notamment dans le secteur du Til (en partie sud-est du bourg) et du Rocher (en partie est du bourg). La Carte Communale a permis de dégager des espaces urbanisables qui se sont rapidement comblés, notamment à cause de superficies de terrains importantes. Les densités projetées par la Carte Communale n'ont pas été atteintes. La commune n'ayant pas souhaité réaliser d'opérations sous maîtrise foncière, les pétitionnaires privés ont eux-même procédé à des découpages fonciers très vastes, d'où une consommation d'espace rapide.

- Le second facteur reste la forte rétention foncière qui sévit sur le centre bourg, gelant les possibilités de construction sur les terrains libres constructibles qui représentent des surfaces non négligeables. D'autres terrains, situés en partie nord du bourg, constituent une réserve foncière à long terme, qui reste à court terme classée en zone inconstructible compte tenu de la vocation agricole des terres, mais qui pourront après cessation de l'activité, faire l'objet d'une opération de greffe de bourg en lien avec les équipements publics (école).



Les constructions récentes du secteur du Til : le découpage foncier réalisé par les particuliers a engendré des parcelles parfois très vastes.

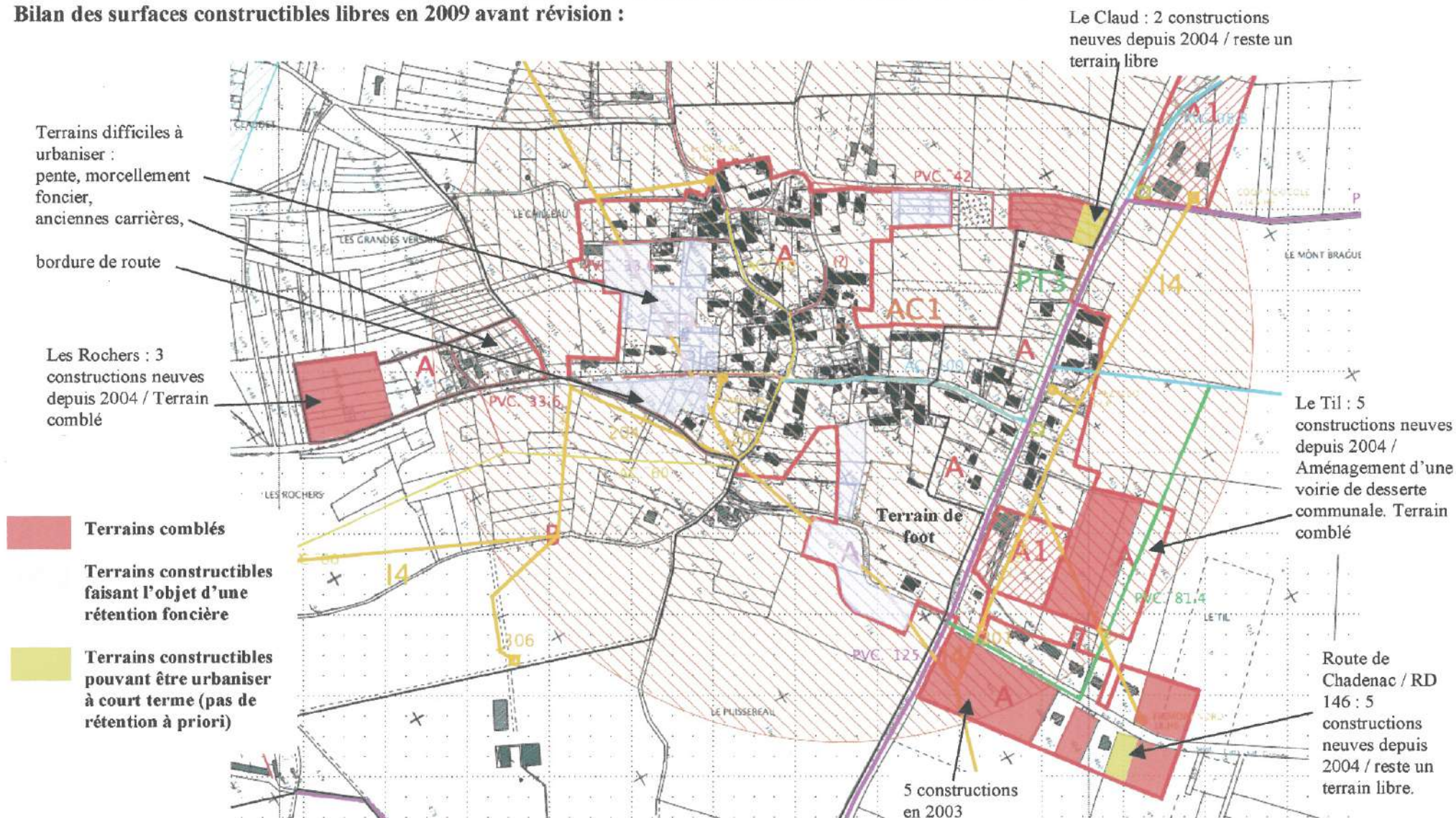


Voirie centrale aménagée par la commune.

BE PERNET SARL



Bilan des surfaces constructibles libres en 2009 avant révision :



Au regard de la carte, on constate que les possibilités de construction à court terme sont réduites à quelques terrains.

La commune souhaite désormais réaliser une opération d'ensemble sous maîtrise communale afin d'éviter une consommation excessive et rapide de ses réserves de terrains constructibles compte tenu de la taille très importante des parcelles privées.

Concernant les autres villages :

Le bourg d'Usseau : le village a peu évolué. Les possibilités de construction sont très limitées compte tenu des enjeux paysagers et patrimoniaux (église protégée, village très en vue). Pas de construction neuve depuis l'élaboration de la Carte Communale.

La Montée / Le Pont d'Usseau : même situation : le secteur a peu évolué. Pas de construction neuve depuis l'élaboration de la Carte Communale.

Bilan dans les villages isolés avant révision (du nord au sud) :

- Pelouillale : une construction depuis 2004 / reste quatre terrains libres
 - Le Geay : deux terrains constructibles restent disponibles, dont un vendu récemment
 - Chez Sirop : trois constructions depuis 2004 / Reste deux terrains libres
 - Chez Mouillot / Le Chiron : cinq constructions depuis 2004 / Reste trois terrains libres
 - Chez Chopin / Les Fontaines : une construction depuis 2004 / reste un terrain libre
 - Saint Blaise : une construction depuis 2004 / secteur constructible comblé
- Les villages disposent d'une capacité d'environ cinq terrains urbanisables (soit une capacité de 5 à 8 maisons neuves).

3. LES OBJECTIFS DE LA REVISION DE LA CARTE COMMUNALE

Introduction :

Compte tenu de ces constats fonciers, la commune souhaite dégager à court et moyen terme des possibilités de construire autour du bourg, notamment dans le secteur du Til.

3.1. Ces possibilités passent par une extension des zones constructibles du Til et de l'entrée sud-est de l'agglomération en bordure de la RD 146, et plus particulièrement :

- ① par une extension de la zone récemment aménagée du Til en partie Nord,
- ② par une reconversion d'une partie de la zone A1 de Chez Nicot à vocation d'activité en zone constructible A,
- ③ par une recomposition des arrières fronts urbains situés entre la RD 146 et la zone récemment urbanisée,
- ④ par une extension de la zone constructible en partie Sud-Est en bordure de la RD 146.

3.2. La révision de la Carte Communale permet également d'anticiper l'urbanisation future de la partie Nord du bourg entre l'école et le cimetière, en déclassant des terrains constructibles, afin de réaliser à terme une opération d'ensemble et de ne pas bloquer les possibilités de desserte et de configuration du bâti.

3.3. La révision permet également la suppression de la zone A1 de la Guilletterie (ancien quad) compte tenu de la cessation d'activité du quad.

3.4. La révision étend quelques secteurs constructibles autour des hameaux de Pelouaille, Chez Sirop, le Chiron, Saint Blaise et Chez Thérot.

Ces extensions mesurées découlent de demandes formulées au moment de l'enquête publique. elles ont été étudiées au cas par cas et ne portent pas atteinte aux paysages et à l'environnement. Elles s'inscrivent dans la continuité d'espaces bâtis et ne dénaturent pas les cellules villageoises par leur localisation ou leur surface.

3.1. Extension de la zone constructible du Til et de l'entrée sud-est de l'agglomération

Zonage et schéma d'intention :

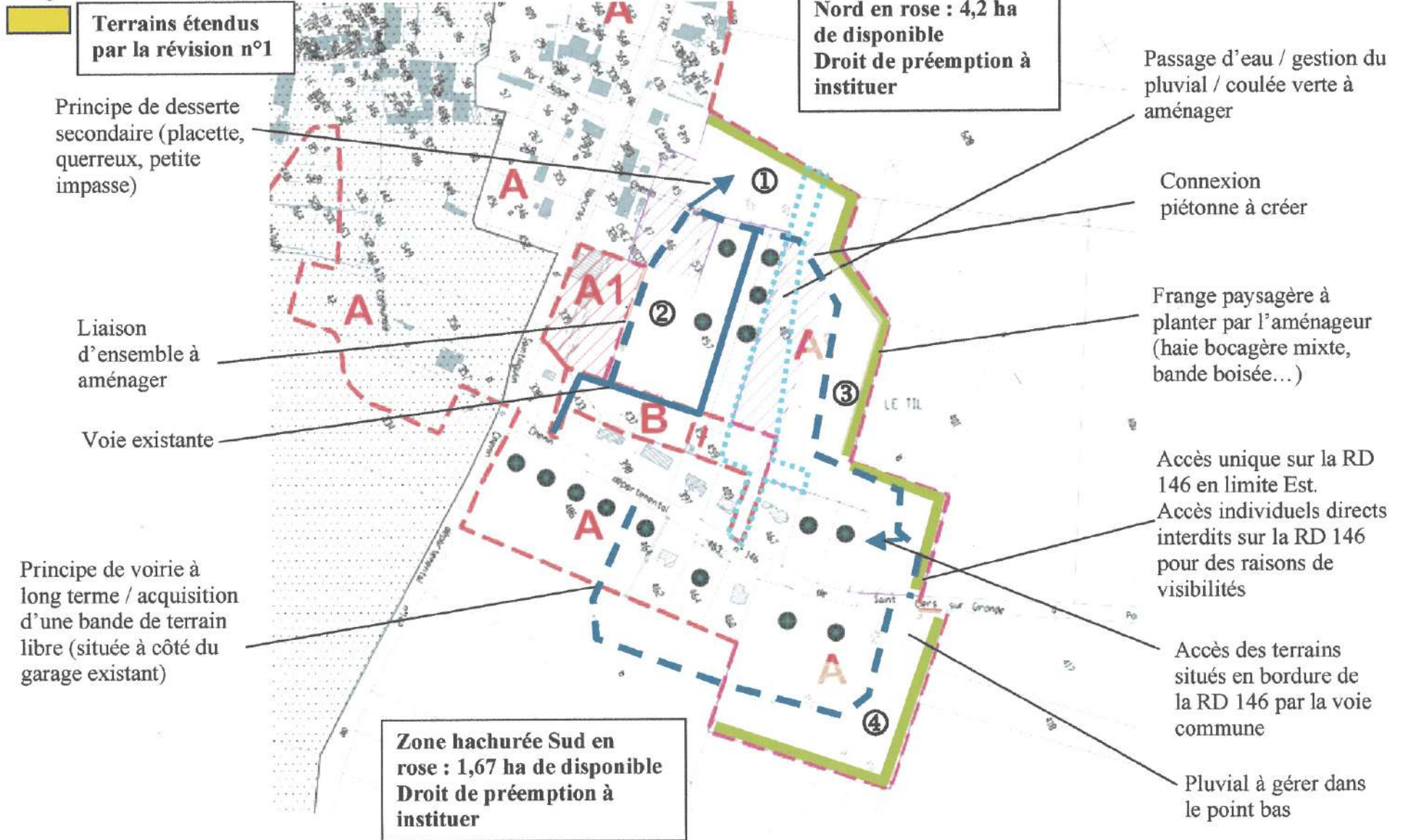
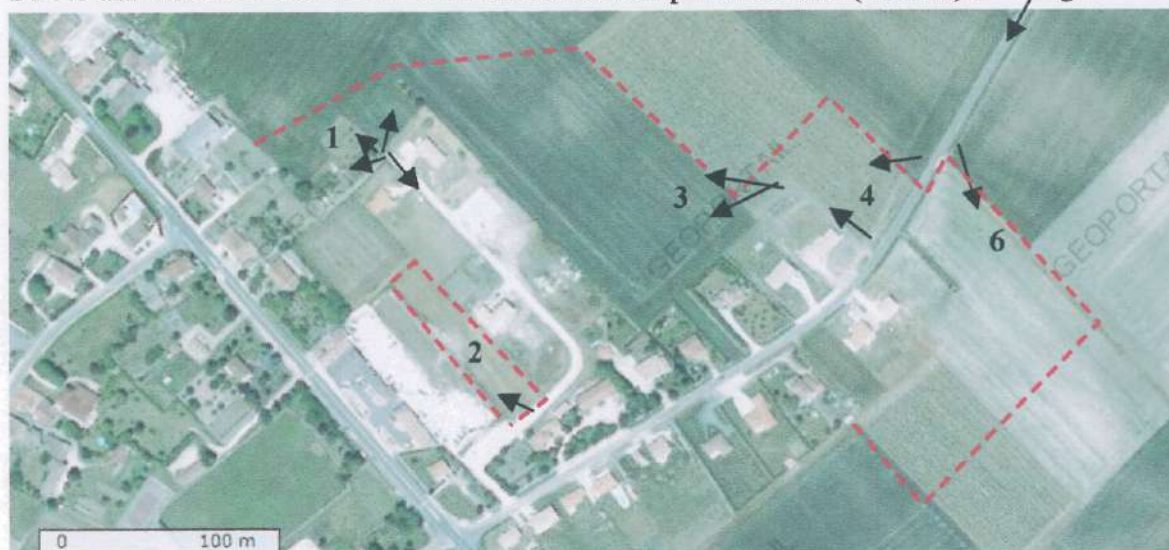


Photo aérienne du secteur du Til et situation des prises de vue (flèches) :



Le quartier récent du Til, vu depuis le Nord.



(1) Vues sur les terrains situés en partie Nord de la zone récemment aménagée comprenant une partie en verger. Une aire de retournement a été aménagée sur l'emprise du chemin rural.



(2) Vues sur la parcelle anciennement classée en zone A1 à vocation d'activité reconvertie en zone A.



(3) Vues sur les arrières fronts de la partie récemment aménagée et des constructions situées en bordure de la RD 146.



(4) Vue sur les terrains étendus en partie Nord de la RD 146



(5) Vue générale sur l'entrée d'agglomération depuis la route de Chadenac. La vue est très ouverte



(6) Vue sur les terrains étendus en partie Sud délimités à l'Est par un chemin rural

Description, justification, incidence sur l'environnement et recommandations :

Principe d'ensemble :

La révision de la Carte Communale prévoit un réaménagement d'ensemble du secteur du Til et de l'entrée Sud-Est de l'agglomération de part et d'autre de la RD 146. Il s'agit de « recoudre » un tissu urbain peu dense réalisé au coup par coup, en mettant en oeuvre des opérations d'aménagement d'ensemble, réalisées si possible sous maîtrise publique, qui auront pour effet de relier les différents quartiers entre eux, de gérer les eaux pluviales, de réaliser des franges paysagères... La maîtrise foncière de ces espaces est un préalable à ces opérations d'aménagement. La commune entend instituer un droit de préemption sur ces terrains.

Au global, la révision de la Carte Communale permet de dégager :

- **une surface constructible disponible de 4,2 ha en partie Nord de la RD 146 (dont une partie est déjà classée en zone constructible avant révision et dont une partie est humide / passage d'eau inconstructible),**
- **et une surface constructible disponible de 1,67 ha en partie Sud de la RD 146,**
- **soit un total de 5,87 ha.**

① Extension de la zone récemment aménagée du Til en partie Nord :

La révision permet une extension vers le Nord du quartier récemment aménagé du Til (aménagement d'une voie de desserte par la commune, construction de 5 habitations).

Cette extension, d'une superficie de 0,78 ha concerne les parcelles 403, 404, 405 et 628 en partie. Les terrains correspondent à un petit verger et à des terrains cultivés. Sur la partie Est, le parcellaire est déjà découpé, préfigurant la construction de trois habitations.

Sur la partie Ouest, la zone constructible rejoint le front urbain en bordure de la RD 142 en laissant une plus large épaisseur qui permettra la construction de trois à quatre habitations. Les terrains seront desservis par une voie aménagée sur le chemin rural existant (pointillé bleu), dans la prolongation de la voie récemment viabilisée par la commune (trait bleu).

Cette extension n'a pas d'incidence notable sur l'environnement : les terrains sont bien intégrés au paysage et ne sont pas visibles directement depuis les routes départementales. Les terrains ne présentent pas d'intérêt écologique spécifique.

Une gestion de la frange Nord par la plantation d'une haie bocagère comme traitement de clôture est souhaitée en limite Nord (trait vert). Il est également recommandé de préserver les arbres fruitiers situés hors emprise bâtie.

② Reconversion d'une partie de la zone A1 de Chez Nicot à vocation d'activité en zone constructible A :

La révision permet la reconversion de la partie Est de la zone d'activité A1 non utilisée en zone A à vocation d'habitat. Les terrains sont laissés en prairie. La partie nord est traversée par une ligne électrique à moyenne tension. Cette adaptation du zonage permet ainsi de dégager une emprise constructible de 0,36 ha. Elle permettra à terme d'aménager un principe de desserte d'ensemble (pointillé bleu) rejoignant les voiries existantes et à créer évoquée ci-dessus. Cette parcelle (436) est prolongée au nord par des terrains libres déjà classés en zone constructible, aujourd'hui enclavés, mais qui demain pourront être facilement desservis.

Cette reconversion de zone n'a pas d'incidence sur l'environnement, au contraire, elle permettra à terme de créer une zone tampon entre l'activité existante et les habitations par l'aménagement d'une voie de desserte. Cette dernière permettra de créer un bouclage du réseau viaire et ainsi d'éviter une urbanisation en impasse. La plantation d'une frange paysagère est souhaitable en limite Est de la zone A1.

③ Recomposition des arrières fronts urbains situés entre la RD 146 et la zone récemment urbanisée :

La révision de la Carte Communale permet une extension du secteur constructible du Til en bordure de la RD 146 (route de Chadenac) des deux côtés de la voie. L'élaboration de la Carte Communale a permis la construction de quatre habitations sur cette sortie d'agglomération. Seul un terrain reste libre. Côté Nord, les terrains étendus par la révision de la Carte Communale correspondent à des terres agricoles cultivées dont une partie est en vigne. Le paysage est très ouvert et ne compte aucune plantation. La vue sur l'entrée d'agglomération est très ouverte depuis la route de Chadenac. Les terrains sont quasiment plats.

La zone constructible englobe une vaste parcelle agricole située en arrière front du secteur récemment aménagé du Til et à l'arrière des constructions existantes situées en bordure de la RD 146. Une partie des terrains est déjà classée en zone constructible (arrière front du Til). Cette extension permettra de dégager une offre rationalisée de terrains à bâtir dont les superficies devront être de taille modérée afin d'éviter tout gaspillage foncier. La superficie disponible est de 3,06 ha intégrant une partie déjà classée constructible ainsi qu'un passage d'eau qui devra être traité en coulée verte non constructible. Un principe de voirie de desserte d'ensemble permettra de relier la partie récemment aménagée à la RD 146. Une liaison piétonne est également à prévoir. Ces terrains sont concernés par un important passage d'eau qui longe la partie actuellement urbanisée et rejoint les RD 146 au niveau d'un passage prévu à cet effet.

L'extension étend également la zone constructible en entrée d'agglomération en bordure de la RD 146 dans un secteur où la voie est légèrement incurvée. Aucune sortie individuelle ne sera autorisée sur la RD 146 pour des raisons de visibilité trop courte (pour la partie nord uniquement). Une voie de desserte commune pourra être aménagée en limite Est de la zone constructible, conformément aux prescriptions du Conseil Général. Les futures parcelles situées en bordure de la RD 146 seront desservies par l'arrière, depuis cette voie à créer. Compte tenu de l'ouverture paysagère, un traitement de frange paysagère sera nécessaire afin d'intégrer ce nouveau quartier.

Les incidences sur l'environnement sont d'ordre paysager compte tenu de l'ouverture du paysage et de la situation d'entrée de bourg du site, bien qu'il ne s'agisse pas d'une entrée principale. L'extension urbaine se fera de manière groupée ce qui limitera l'effet d'extension linéaire. Les principes de frange paysagères sont à respecter. Une discrétion architecturale est de rigueur sur cette entrée de bourg. Les habitations devront comprendre un minimum de plantations afin de limiter l'impact des constructions neuves.

La problématique environnementale est également d'ordre hydraulique compte tenu du passage d'eau. Il conviendra de porter une attention toute particulière à la gestion des eaux de pluie dans le respect des principes de la Loi sur l'Eau et en tenant compte du fonctionnement hydraulique du bassin versant.

④ Extension de la zone constructible en bordure de la RD 146 en partie Sud-Est :

Côté sud, l'extension de la zone constructible permet de dégager une emprise foncière de 1,67 ha, permettant une urbanisation sur deux fronts de part et d'autre d'une voie centrale à créer (trait bleu en pointillé sur le schéma principe), soit une capacité d'une dizaine maisons d'habitations.

La problématique paysagère est similaire à la partie nord (entrée d'agglomération, paysage ouvert), d'où des préconisations en matière de plantation d'une frange paysagère d'ensemble (plantée par l'aménageur si possible). Une discrétion architecturale est de rigueur sur cette entrée de bourg. Les

habitations devront comprendre un minimum de plantations afin de limiter l'impact des constructions neuves. Il n'y a pas de problématique particulière en matière d'accès sur la RD 146, la visibilité étant satisfaisante de ce côté. Il est cependant préconisé l'aménagement d'une voirie d'ensemble permettant de désenclaver la partie sud des terrains.

A termes, cette zone pourra éventuellement être prolongée afin de désenclaver l'arrière du front urbain située en bordure de la RD 146, sans pour autant rejoindre la RD 142. Une voirie d'ensemble pourrait être aménagée à long termes. Pour cela, la commune envisage l'acquisition d'une bande de terrain libre située entre des constructions existantes. Un droit de préemption sera institué sur ce secteur.

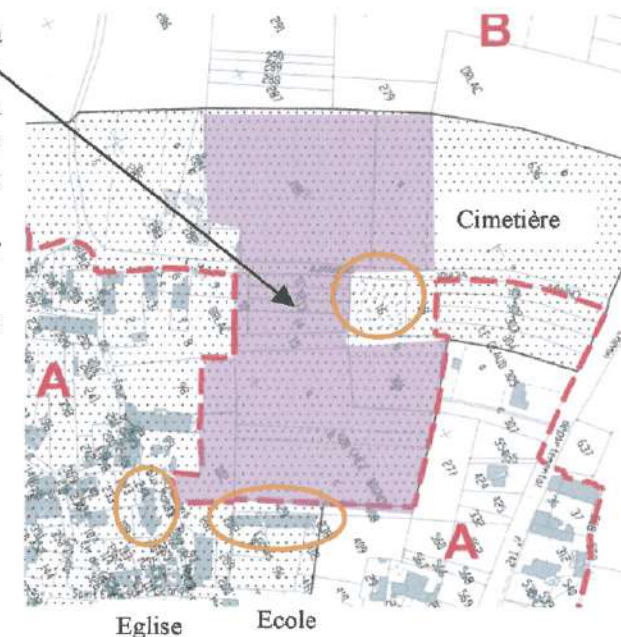
3.2. Suppression d'un secteur constructible en partie Nord du bourg (parcelles 11, 12, 13, 14)

Les parcelles situées entre la salle des fêtes et le cimetière, actuellement cultivées en vigne, ainsi que la parcelle 281 (de l'autre côté de la voie communale), sont de toute importance pour la commune. Elles constituent la principale réserve foncière de terrains constructibles aménageables sous forme d'opération d'ensemble (lotissement) de type « greffe de bourg ». Compte tenu de leur localisation à côté de l'église et des équipements publics, elle doit faire l'objet d'une très grande attention et d'une réelle qualité de mise en œuvre. Pour cela il est apparu très important :

- De déclasser les parcelles 11 à 14 (qui font de plus l'objet d'une rétention foncière) afin d'envisager une urbanisation cohérente (accès, forme urbaine...)
- D'instituer un droit de préemption sur ces terrains (parcelles 428, 306, 11, 12, 13, 14, 15 et 281) afin de constituer progressivement cette réserve.



Plan de zonage modifié :



3.3. Suppression de la zone A1 de la Guilletterie (ancien quad) / (compte tenu de la cessation d'activité du quad)

La révision de la Carte Communale permet la suppression de la zone A1 de La Guilletterie, initialement délimitée afin d'intégrer une activité de quad sur la parcelle 318. Cette activité ayant disparu, il apparaît plus prudent de déclasser ces terrains afin d'éviter toute activité non souhaitée dans ce secteur isolé.

Au final, les incidences environnementales d'ordre paysager des extensions en entrée Est du bourg (RD 146) sont compensées par la suppression de deux zones constructibles (3.2 et 3.3).



3.4. Extensions de secteurs constructibles autour des hameaux de Pelouaille, Chez Sirop, le Chiron, Saint Blaise et Chez Thérôt

Dispositions communes et recommandations / voir tableau de synthèse pour les recommandations propres à chaque village :

L'accroissement des possibilités de construire dans les hameaux a été une des principale volonté de la commune au stade de l'élaboration de la Carte Communale, les possibilités d'extension de l'urbanisation étant rares autour des deux principaux bourgs (dans le POS initial). Chaque zone constructible définie avait fait l'objet d'une étude de terrain afin d'évaluer les impacts des futures constructions dans le paysage et de préconiser certaines recommandations.

La présente révision de la Carte Communale permet quelques extensions ponctuelles autour de villages ou hameaux faisant déjà l'objet de la définition d'une zone constructible « A ». Ces extensions découlent de demandes recensées lors de l'enquête publique. Elles ont fait l'objet d'une évaluation d'ensemble concernant leur impact paysager (par une visite de terrain), leur cohérence urbaine (continuité d'une zone urbanisée ou en cours d'urbanisation). L'ensemble de ces terrains est desservi par les réseaux d'eau et d'électricité. Il n'y a aucune exploitation agricole située à proximité de ces terrains.

Pour ces secteurs peu denses, les principales recommandations résident dans une discrétion des constructions (en évitant les constructions trop hautes, les volumes décrochés tels les effets de tour). Il convient tout particulièrement de porter une grande attention aux clôtures en favorisant les haies bocagères mixtes notamment pour les terrains se situant en limite d'urbanisation (entrée de village). Tout mur maçonné est à proscrire en paysage naturel et agraire.

3.4.1. Pelouaille

Extension de la zone constructible autour du village de Pelouaille (partie Sud-Est de la commune) sur la parcelle n°90 située en entrée de bourg dans la continuité d'une zone constructible actuellement non urbanisée. Le terrain fait un décrochement par rapport au village et à sa zone d'extension. Il n'y a pas d'enjeu paysager particulier. La parcelle a été plantée en verger (noyer). Les éléments boisés permettront une meilleure insertion paysagère de l'entrée du village. On compte une construction neuve depuis l'élaboration de la Carte Communale.

Clôtures végétales (haie bocagère mixte) à planter sur l'entrée de bourg (trait vert). Murs hauts à proscrire.

L'extension correspond à une superficie de 1900 m²

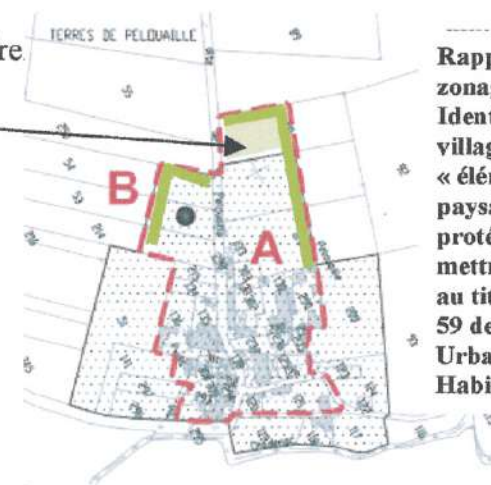
La surface constructible disponible du village est de 0,99 ha.



Parcelle étendue par la révision.



Entrée du village et construction récente



Rappel sur le zonage initial:
Identification du village en « élément paysager à protéger et à mettre en valeur » au titre de l'article 59 de la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet

Extrait du zonage

3.4.2. Chez Sirop

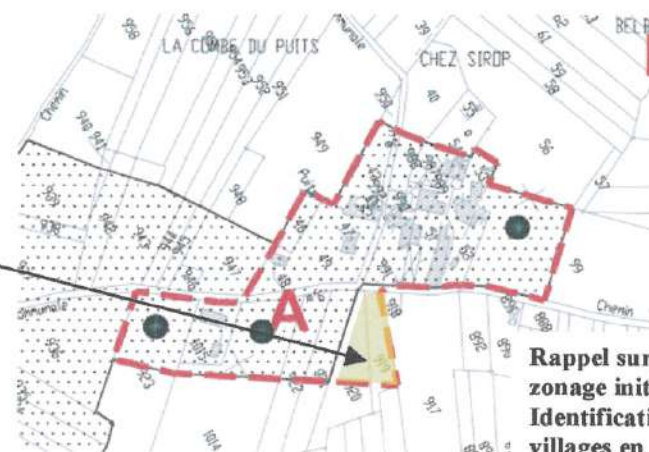
Extension de la zone constructible autour du village de Chez Sirop (partie Ouest de la commune) sur les parcelles n°919 et 920 n°90 situées dans le village en continuité de parcelles bâties. Les parcelles sont en partie en vigne.

Il n'y a pas d'enjeu paysager ou environnemental particulier. Il n'y a plus d'exploitation agricole.

On compte trois constructions neuves depuis l'élaboration de la Carte Communale.

L'extension correspond à une superficie de 1500 m²

La surface constructible disponible du village est de 0,3 ha.



Extrait du zonage

Rappel sur le zonage initial:
Identification des villages en « élément paysager à protéger et à mettre en valeur » au titre de l'article 59 de la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

Parcelle étendue par la révision.

3.4.3. Le Chiron

Extension de la zone constructible autour du village du Chiron (partie Ouest de la commune) sur les parcelles n°62 et 628 en partie, situées en entrée Nord du village dans la continuité de constructions existantes.

Paysage de qualité, proximité de la vallée du Trèfle.

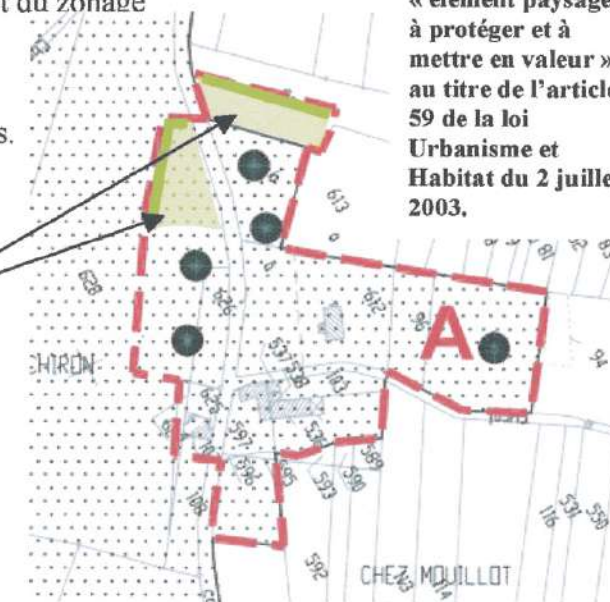
Clôtures végétales (haie bocagère mixte) à planter sur l'entrée de bourg (trait vert). Murs hauts à proscrire.

On compte cinq constructions neuves depuis l'élaboration de la Carte Communale.

L'extension correspond à une superficie de 1200 m² pour la parcelle n°62 (partie Nord) sur une largeur de 20 m afin d'éviter un fort décrochement de l'urbanisation.

L'extension correspond à une superficie de 1300 m² pour la parcelle n°628 (partie Ouest)

La surface constructible disponible du village est de 0,61 ha.



Parcelle 628

Parcelle 62 en partie située dans la prolongation de deux constructions neuves

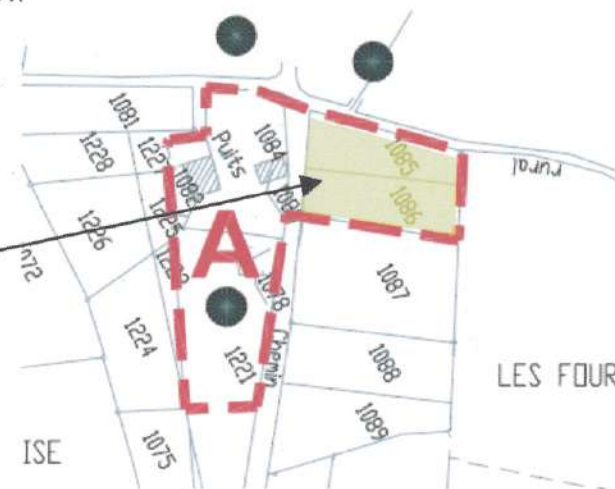
3.4.4. Saint Blaise

Extension de la zone constructible autour du village de Saint Blaise (partie Nord de la commune) sur les parcelles 1085 et 1086 en partie.

Le village est situé en limite communale de Fléac et d'Avy qui comprennent respectivement 3 et 2 maisons neuves dans ce secteur. Les parcelles étendues sont de petite superficie et sont situées dans le village et en continuité de constructions existantes.

On compte une construction neuve depuis l'élaboration de la Carte Communale.

L'extension correspond à une superficie de 2000 m², seule surface disponible.

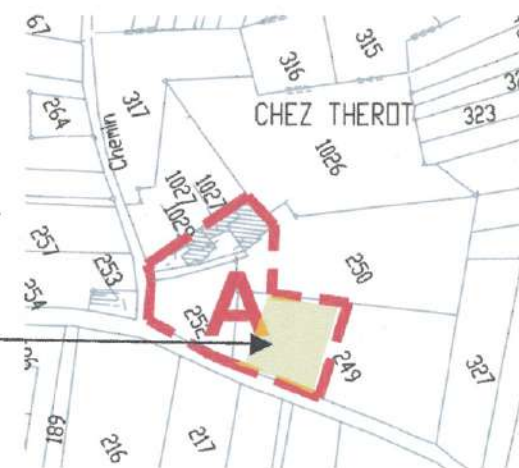


3.4.5. Chez Théro

Extension de la zone constructible autour du hameau de Chez Théro (partie Nord-Ouest de la commune) sur la parcelle n° 249.

Verger sur parcelle 252 à préserver.

L'extension correspond à une superficie de 1200 m², seule surface disponible.



Total des surfaces étendues dans les villages par la révision de la Carte Communale : 0,91 ha

Totale des surfaces constructibles disponibles dans ces villages par la révision de la Carte Communale : 2,82 ha

3.4.6. Le maintien des dispositions d'origine au niveau des autres hameaux constructibles :

Chez Chopin (partie Sud-Ouest)

Conservation de la zone constructible du POS initial. Identification comme élément paysager à protéger et à mettre en valeur au titre de l'article 59 de la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

On compte une construction neuve depuis l'élaboration de la Carte Communale.

Roumenèche (partie Sud-Ouest)

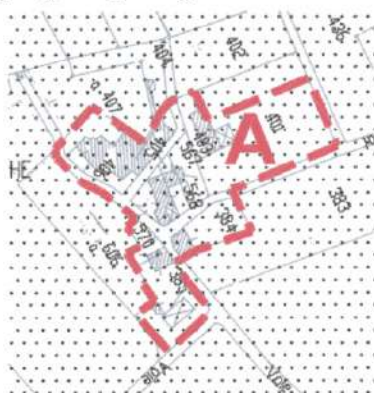
Délimitation d'une zone constructible entourant le bâti existant et la partie nord de la parcelle n°401. Identification comme élément paysager à protéger et à mettre en valeur au titre de l'article 59 de la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

Le Geay (partie Ouest)

Délimitation d'une zone constructible entourant le bâti existant incluant la partie haute de la parcelle 573 ainsi qu'une bande de terrain le long de la route d'accès. Identification comme élément paysager à protéger et à mettre en valeur au titre de l'article 59 de la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.



Chez Chopin



Roumenèche



Le Geay

Tableau de synthèse des recommandations :

Lieux-dit	Etat environnemental, réseaux et servitudes	Recommandations	Superficie des terrains disponibles et capacité de construction en 2009
Pellouialle	- Accès et réseaux. - Paysage ouvert - Identification comme élément paysager à protéger.	- Discretion des habitations et des clôtures (paysage ouvert). - Conservation des spécificités architecturales et du petit patrimoine rural.	Superficie disponible : 0,99 ha Capacité pour 5 à 6 habitations neuves

Rapport de présentation de la Carte Communale de Marignac – Révision n°1

Chez Chopin	- Proximité d'une exploitation agricole (pas d'élevage) - Proximité du Trèfle. - Ouverture du paysage. - Proximité du réseau d'eau potable. - Identification comme élément paysager à protéger.	- Discretion des constructions neuves (ouverture du paysage). - Préférer les clôtures composées de haies champêtres (essences locales) aux murs en parpaings et haies opaques (thuyas).	Superficie disponible : 1250 m² Capacité pour 1 habitation neuve
Roumenèche	- Proximité du Trèfle. - Identification comme élément paysager à protéger.	- Implantation de la construction neuve en partie haute et de préférence à l'alignement afin de préserver la typologie du bâti.	Superficie disponible : 1600 m² Capacité pour 1 à 2 habitations neuves
Le Chiron / Chez Mouillot	- Canalisation d'eau potable de 60 cm le long de la voie. - Terrain en partie haute non desservis par les réseaux. - Servitude PT2. - Paysage ouvert et en position haute pour la parcelle située au sud de la voie. - Identification comme élément paysager à protéger.	- Discretion des constructions et des clôtures. - Les clôtures en dur sont à proscrire (excepté murs en moellons). - Favoriser les haies champêtres. - Haies opaques (thuyas) à proscrire.	Superficie disponible : 0,61 ha Capacité pour 5 habitations neuves
Le Geay	- Passage d'une canalisation d'eau sur la parcelle. - Paysage ouvert et naturel en position haute (bois et près). - Identification comme élément paysager à protéger.	- Discretion des constructions neuves (ouverture du paysage). - Préférer les clôtures composées de haies champêtres (essences locales) aux murs en parpaings et haies opaques (thuyas). - Attention à la canalisation d'eau. - Préférer une implantation à l'alignement (comme les constructions voisines sauf contraintes techniques).	Superficie disponible: 2200 m² Capacité pour 2 habitations neuves
Chez Sirop	- Accès et réseaux le long des voies. - Proximité d'une exploitation agricole (pas d'élevage). - Terrain en légère pente. - Servitude I4 (canalisations électriques) qui passe sur les terrains le long de la voie. - Identification comme élément paysager à protéger.	- Construction contre-terrier, parallèlement à la pente - Préférer les clôtures composées de haies champêtres (essences locales) aux murs en parpaings et haies opaques (thuyas).	Superficie disponible : 3000 m² Capacité pour 2 habitations neuves
Chez Thérot	- Accès et réseaux	- Pas de recommandation particulière si ce n'est la discretion des constructions neuves. - Maintien du verger existant.	Superficie disponible : 1200 m² Capacité pour 1 habitation neuve
Saint Blaise	- Accès et réseaux - Village situé dans la continuité de parties urbanisées des communes de Fléac et Avey	- Pas de recommandation particulière si ce n'est la discretion des constructions neuves.	Superficie disponible : 2000 m² Capacité pour 1 à 2 habitations neuves

4. LE MAINTIEN DES AUTRES DISPOSITIONS DU PROJET DE TERRITOIRE

4.1. Les possibilités de construire autour des principales zones agglomérées de la commune

4.1.1. Le bourg de Marignac et ses zones d'extension

Restent disponibles à l'heure de révision de la Carte Communale :

- La partie ouest du bourg au lieu dit « le Chilleau »
- Le secteur du Puisereau (sud du bourg).

➡ La partie ouest du bourg « le Chilleau »

Les terrains constructibles se situent dans la partie ouest du bourg et permettent de combler l'espace interstitiel localisé entre un axe d'urbanisation nord (de part et d'autre de la rue) et les constructions neuves situées le long de la D 146. Les terrains sont en pente d'orientation sud-est, excepté en bordure de la rue. Les terrains ouverts à l'urbanisation sont des terres arables classées NC dans l'ancien P.O.S. Environ 7100 m² sont disponibles permettant la construction de 4 à 5 maisons neuves. Seule la parcelle 157 est accessible et desservie par les réseaux. **Le désenclavement des parcelles situées en contre bas doit donc être prévu en laissant une voie d'accès** (largeur de 5 mètres environ) située dans la partie est de la parcelle (côté bourg).

Pour les terrains étant en pente, il est fortement recommandé de procéder à un **léger enterrement des maisons « contre-terrier », parallèlement à la pente** afin d'éviter de trop lourds mouvements de terrains et de réduire au maximum l'impact visuel des constructions neuves. Les aménagements de type sous-sols et terrasses sur-élevées sont à éviter tout comme les murs de clôture en décrochement. Une haie champêtre composée d'essences locales s'adaptera plus facilement à la pente et aura en plus un rôle anti-érosion.

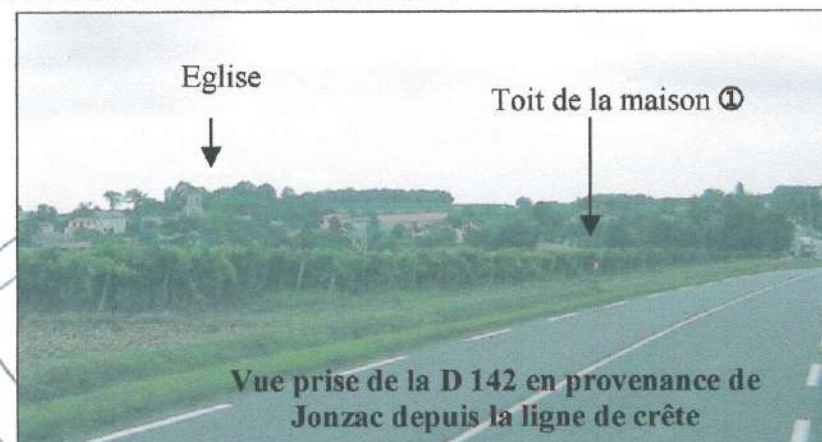
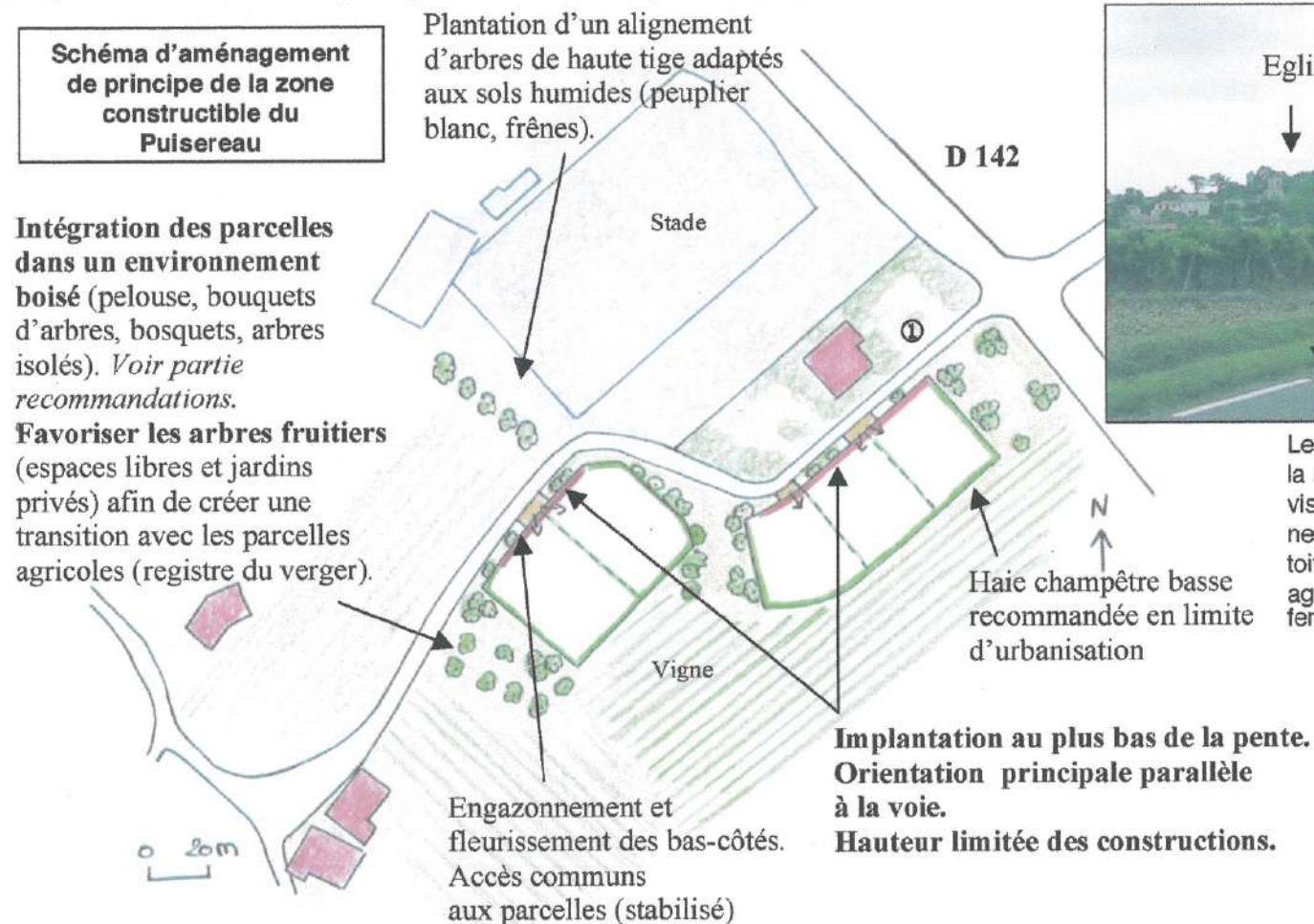
Identification comme élément paysager à protéger et à mettre en valeur au titre de l'article 59 de la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

Réseaux, contraintes et servitudes	Recommandations	Superficie des terrains disponibles et nombre d'habitations programmées
- Pas de réseaux ni d'accès viabilisés sauf sur la rue. - Canalisation d'eau potable de 33,6 mm de diamètre le long de la rue - Servitude de protection de l'église de Marignac. - Terrains en pente et visibles depuis la D 146. - Identification comme élément paysager à protéger.	- Laisser une bande de 5 m de large minimum à l'est de la parcelle 157 afin de permettre le désenclavement des parcelles situées en contre bas. - Pour les terrains en pente : construction des maisons contre-terrier, parallèlement à la pente. - Eviter les aménagements de type sous-sols, terrasses sur-élevées et murs de clôture en décrochement. - Eviter les clôtures trop opaques (hauts murs, haies denses en thuyas) afin de préserver les points de vue.	Superficie des terrains disponibles : 7100 m² Nombre d'habitations programmées : 4 à 5

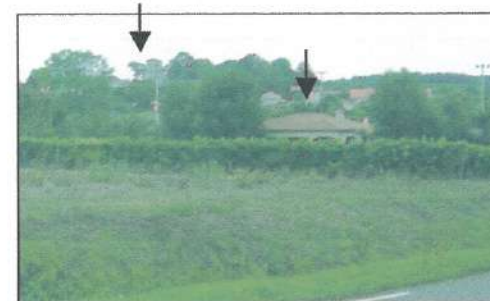
Le Puisereau (sud du bourg)

Toujours dans le but d'ouvrir à l'urbanisation des terrains ne faisant pas l'objet d'une rétention foncière, la commune a souhaité rendre constructible les parcelles situées au sud du bourg, de l'autre côté de la vallée, le long de la voie communale qui relie la ferme du Puisereau à la D 142. Identification comme élément paysager à protéger et à mettre en valeur au titre de l'article 59 de la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

La co-visibilité d'une partie du terrain avec l'église de Marignac et la forme linéaire de ce dernier doivent impérativement être compensés par une bonne intégration du bâti, dont les principes sont définis ci-après, graphiquement et sous forme de recommandations architecturales :



Les constructions ne seront, a priori, pas visible depuis la ligne de crête de la D 142. Les toitures seront visibles l'hiver ou en cas d'arrachage des vignes mais ne compromettent en aucun cas la vue sur l'église. Les toitures seront visibles en arrivant sur la zone agglomérée peu avant le lotissement du Til mais ne ferment pas la vue sur l'église (photo ci dessous)



Rapport de présentation de la Carte Communale de Marignac – Révision n°1

Arbres fruitiers

Bâtiment légèrement enterré contre terrier

Volume fractionné suivant la pente

Bas-côtés : Haie basse dense composée d'essences variées / fleurissement limitant l'impact visuel de la construction

Terrasse bordée de murets retenant la terre

Voirie et accotement recommandés

- Accotement engazonnés avec noues (pluvial).
- Pas de trottoirs ni de caniveaux (éventuellement bordures en pavés pour canaliser les eaux de ruissellement).
- Favoriser les dessertes communes des habitations (stabilisé).
- Favoriser les plantations libres et le fleurissement des bas-côtés en évitant leur entretien par des désherbants chimiques.

Réseaux, contraintes et servitudes	Recommandations	Superficie et habitations programmées
- Canalisation d'eau potable de 125 mm de diamètre de long de la D.142. - Léger talus le long de la voie dans la partie ouest / terrains en pente douce. - Servitude de protection de l'église de Marignac. Co-visibilité dans la partie ouest des terrains. - Identification comme élément paysager à protéger.	<u>Recommandations d'aménagement :</u> <i>Voir schéma d'aménagement d'ensemble et croquis.</i> <u>Recommandations architecturales / aménagement des parcelles :</u> - Autoriser uniquement les maisons en rez-de-chaussé plus combles, d'une volumétrie simple (s'appuyant sur le style saintongeais). Interdire les maisons sur sous-sol et les effets hétéroclites. - Limiter la hauteur des constructions à 4,5 m à l'égout sans dépasser 6 m au faîtage. - Enterrer légèrement les maisons parallèlement à la pente afin d'éviter les gros mouvements de terrains et de limiter leur impact. - Interdire le talutage côté versant. - Interdire les clôtures trop hautes et opaques ainsi que les murs en parpaing en décrochement. Favoriser les clôtures végétales composées d'essences locales. Eviter l'utilisation du thuya en haie mono-spécifique. - Rattraper la pente des jardins par l'aménagement de petites terrasses naturelles ou soutenues par des murets en moellons du pays.	Superficie des terrains disponibles : 6000 m² Nombre d'habitations programmées : 5 à 6

Les axes de développement ou de densification secondaires

★ Le bourg sud (est de la D 146)

Maintien des possibilités de construire sur les parcelles situées en contre bas de la D 146. Identification comme élément paysager à protéger et à mettre en valeur au titre de l'article 59 de la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

★ Le bourg est (entre la salle des fêtes et la D142)

Re-définition de la zone constructible afin d'intégrer les constructions neuves et les parcelles interstitielles. Peu de possibilités de construire.

Lieux-dit	Réseaux, contraintes et servitudes	Recommandations	Superficie des terrains disponibles et nombre d'habitations programmées
Le bourg sud (est de la D 146)	- Terrains accessibles et viabilisés ou proximité des réseaux. - Terrains en pente. - Rétention foncière. - Servitude de protection de l'église de Marignac. - Identification comme élément paysager à protéger.	- Construction des maisons contre-terrier, parallèlement à la pente.	Superficie disponible : 6700 m² Nb d'habitations programmées : 4 à 5
Le bourg est (entre la salle des fêtes et la D142)	- Accès et réseaux, sauf pour les fonds de parcelle qui sont enclavés. - Servitude de protection de l'église de Marignac.	- Limiter les accès sur la D 142	Superficie disponible : 6000 m² Nb d'habitations programmées : 3 à 4

4.1.2. Le bourg d'Usseau (Usseau, La Montée, Le Pont d'Usseau)

★ Le bourg d'Usseau

Dans un souci de préservation de la typologie bien particulière du bâti (village rue) et des abords de l'église, peu de nouveaux terrains sont ouverts à l'urbanisation sur le bourg d'Usseau même. Par rapport à l'ancien P.O.S, le zonage intègre quelques jardins qui pourront éventuellement faire l'objet de constructions neuves ou d'agrandissements de bâtisses existantes. Les parcelles libres aux abords de l'église sont classées inconstructible. Identification comme élément paysager à protéger et à mettre en valeur au titre de l'article 59 de la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

★ La Montée et Le Pont d'Usseau

La Carte Communale maintient la coupure d'urbanisation entre le bourg d'Usseau et la Montée. Elle définit une zone constructible entourant le bâti existant et permettant l'urbanisation des quelques parcelles libres. Il reste peu d'opportunités de construire. Identification comme élément paysager à protéger et à mettre en valeur au titre de l'article 59 de la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

Lieux-dit	Réseaux, contraintes et servitudes	Recommandations	Superficie des terrains disponibles et nombre d'habitations programmées
Le bourg d'Usseau	- Terrains accessibles et viabilisés ou proximité des réseaux. - Servitude de protection de l'élise d'Usseau - Identification comme élément paysager à protéger.	- Discretion et intégration des constructions neuves, respect de la typologie de l'architecture.	Superficie disponible : 7000 m² Nb d'habitations programmées : 4 à 5
La Montée / Le Pont d'Usseau	- Terrains accessibles et viabilisés en bordure des voies existantes. - Terrains légèrement en pente. - Servitude de protection de l'église d'Usseau. - Identification comme élément paysager à protéger.	- Privilégier la restauration des vieilles bâtisses vacantes à la construction neuve. - Construction des maisons contre-terrier, parallèlement à la pente.	Superficie disponible : 2500 m² Nb d'habitations programmées : 2 à 3

4.2. Les zones d'activités (zones A1) / Réactualisation en 2009

★ La zone d'activités de La Petite Champagne

La zone d'activités définie dans l'ancien P.O.S (zone Nax) et abritant le silo et maintenue en l'état dans la Carte Communale et identifiée comme zone d'activités au plan de zonage. Cette zone a une vocation industrielle, artisanale et agricole incompatible avec une vocation résidentielle. Environ 7500 m² sont disponibles afin d'accueillir des entreprises.

★ La zone d'activités autour du garage situé en bordure de la D 142 (Chez Nicot)

Afin de permettre l'extension de l'activité liée au garage situé en bordure de la D 142 (quartier du Til), la Carte Communale définit une petite zone d'activité incluant le bâtiment et une zone destinée au stockage de matériaux de 4000 m² à l'arrière du bâtiment côté nord. Cette activité ne devrait pas engendrer de nuisances pour les habitations programmées à long terme.

La révision de la Carte Communale permet la réduction de la zone A1 de Chez Nicot (voir chapitre 3.3).

La révision de la Carte Communale permet la suppression de la zone A1 de la Guilletterie (ancien quad) compte tenu de la cessation d'activité du quad (voir chapitre 3).

4.3. Synthèse de la superficie des zones libres situées en zone constructible et de leur capacité d'accueil d'habitations neuves / Réactualisée en 2009

Localisation	Superficie moyenne des terrains libres en ha	Capacité d'accueil d'habitations neuves*
1. Le bourg de Marignac et ses zones d'extension		
Partie ouest du bourg (Le Chilleau)	0,71 ha/ Rétention foncière	4 à 5
Le Puisereau	0,60 ha / Rétention foncière	5 à 6
Le Til / Partie nord de la RD 146	4,2 ha / partie humide non urbanisable	40 environ (sur la base de 30 % d'espaces communs et de parcelles de 750 m ² en moyenne)
Opération d'ensemble		
Le Til / Partie Sud de la RD 146	1,67 ha	16 environ (sur la base de 25 % d'espaces communs et de parcelles de 750 m ² en moyenne)
Opération d'ensemble		
Le bourg sud	0,67 ha/ Rétention foncière	4 à 5
Le bourg est (entre la salle des fêtes et la D142)	0,60 ha / Rétention foncière	3 à 4
TOTAL BOURG DE MARIGNAC	8,45 ha	72 à 76
2. Le bourg d'Usseau (Usseau, La Montée, Le Pont d'Usseau)		
Le bourg d'Usseau	0,70 ha	4 à 5
La Montée / Le Pont d'Usseau	0,25 ha	2 à 3
TOTAL BOURG D'USSEAU	0,95 ha	6 à 8
3. Les hameaux		
Pellouialle	0,99 ha	5 à 6
Chez Chopin	0,12 ha	1
Roumenèche	0,16 ha	1 à 2
Chez Mouillot	0,61 ha	5
Le Geay	0,22 ha	2
Chez Sirop	0,30 ha	2
Chez Thérot	0,12 ha	1
Chez Blaise	0,20 ha	1 à 2
TOTAL HAMEAUX	2,72 ha	18 à 21
TOTAL COMMUNE	12,12 ha	96 à 105 environ reportés à environ 35 habitations neuves en tenant compte du coefficient de rétention foncière.

* On considère que la surface moyenne consommée par une habitation neuve (accès compris) s'élève à environ 1500 m² hors opération d'aménagement d'ensemble.

12,12 ha de terrains libres sont situés en zone constructible, dont 9 ha environ sont urbanisables sans problème de rétention foncière ou de difficulté liée à la configuration des terrains ou à un caractère humide.

Cette surface, si elle n'est pas gaspillée par des terrains de grandes superficies, permettra de couvrir les besoins de la commune évalués à 9,22 ha dans le diagnostic.

BE PERNET SARL

Cependant, la commune devra recourir à **des investissements si elle veut optimiser ces capacités d'accueil et éviter une forte et rapide consommation des terrains constructibles** (aménagement de voies d'accès, viabilisation des terrains, procédures de lotissement, recherche d'investisseurs publics ou privés...).

Le **droit de préemption** se révèle indispensable pour envisager l'urbanisation des terrains que la commune souhaite porter. La commune, après délibération, peut également mettre en place la **Participation pour Voirie et Réseaux** afin que les particuliers qui bénéficient des investissements participent à leur paiement.

4.4. La préservation du patrimoine bâti remarquable et archéologique

★ La préservation du patrimoine archéologique

Tous les sites archéologiques connus sont exclus de toute zone constructible.

Rappel de l'article R. 111-3-2 du Code de l'Urbanisme : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ».

Les découvertes archéologiques doivent être déclarées à la D.R.A.C, Service régional de l'archéologie (05 49 36 30 35)

★ La préservation des abords des églises de Marignac et d'Usseau

La Carte Communale, par la délimitation de ses zones constructibles, s'est attaché à préserver les abords et points de vue de qualité sur les deux églises. Ainsi, les grands espaces libres situés aux abords de l'église de Marignac sont conservés en zone inconstructible (terres cultivées au lieu dit Chez Dalon et la coulée verte située au sud du bourg, sous la mairie). Les abords mêmes de l'église d'Usseau sont classés inconstructible, tout comme les parcelles cultivées qui séparent le bourg d'Usseau au hameau de La Montée, préservant ainsi la coupure d'urbanisation et le promontoire.

Identification des cônes de vision sur les promontoires comme élément paysager à protéger et à mettre en valeur au titre de l'article 59 de la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

Rappel des effets de la servitude AC 1 sur la protection des abords des monuments historiques classés ou inscrits : Périmètre de protection de 500 mètres autour des églises de Marignac et d'Usseau à l'intérieur desquels tous travaux non soumis à autorisation prévue par le Code de l'Urbanisme et ayant pour effet de modifier l'aspect d'un immeuble (bâti ou non, espace public ou privé) dans le périmètre d'un abord de monument historique (art13 ter de la loi du 31 décembre 1913) doivent faire l'objet d'une autorisation spéciale du préfet (Architecte des Bâtiments de France par délégation).

★ La préservation des fermes remarquables situées au nord du bourg de Marignac

La zone constructible de la Carte Communale exclut les parcelles adjacentes aux corps de ferme qui se situent au nord du bourg de Marignac et qui marquent une transition nette entre les terres viticoles et la partie agglomérée du bourg.

Identification comme élément paysager à protéger et à mettre en valeur au titre de l'article 59 de la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

★ **La préservation du château du Gibeau et de ses abords**

Aucune zone constructible n'est définie aux abords du château du Gibeau.

Identification comme élément paysager à protéger et à mettre en valeur au titre de l'article 59 de la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

★ **La préservation du site de Cordis**

Aucune zone constructible n'est définie autour du hameau de Cordis et de ses falaises.

Identification comme élément paysager à protéger et à mettre en valeur au titre de l'article 59 de la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

4.5. La préservation de l'activité agricole

La délimitation des zones constructibles nuit très peu à l'activité agricole, puisque globalement, seule la zone constructible du Til s'étend sur des terres arables à forte valeur agronomique. La grande majorité des parcelles constructibles concerne des terres en friche, enclavées ou en pente (et donc difficiles à exploiter).

Les vastes parcelles viticoles situées autour des bourgs de Marignac et d'Usseau ne sont pas touchées par les zones constructibles.

Les zones constructibles définies dans la Carte Communale ne contraignent pas les possibilités d'extension des exploitations existantes. Les demandes de terrains constructibles situés à proximité d'une exploitation proviennent en général de membres de la famille de ces mêmes exploitants.

Il n'y a pas d'élevage sur la commune et donc pas de risque de nuisances fortes pour le voisinage.

4.6. La préservation des espaces naturels

La Carte Communale offre peu d'outils de préservation des espaces naturels si ce n'est leur classement en zone inconstructible.

★ **Les espaces boisés**

La quasi-totalité des espaces boisés de la commune avait été classée en Espace Boisé Classé (article L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme). Cette classification se justifie moins depuis la tempête de décembre 1999 et a parfois entraîné des impossibilités de construire non justifiées

puisque les terrains ne sont pas boisés. L'important morcellement foncier contraint l'entretien et la gestion des bois qui doivent être facilités.

Le passage en Carte Communale supprime de fait la protection au titre des E.B.C. Cependant, les bois ne sont pas menacés de déboisements.

★ **Les espaces naturels à forte valeur écologique (la Z.N.I.E.F.F des Peux)**

La Carte Communale n'offre pas non plus d'outils spécifiques de préservation des espaces à forte valeur écologique. Le site de la Z.N.I.E.F.F des Peux n'est pas exploité et n'est donc pas menacé, reste la question de sa gestion.

Identification comme élément paysager à protéger et à mettre en valeur au titre de l'article 59 de la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

★ La vallée du Trèfle (Z.I.C n°79)

Les zones constructibles définies ne portent pas atteinte à la vallée.

Identification de la vallée comme élément paysager à protéger et à mettre en valeur au titre de l'article 59 de la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

Objectifs généraux de gestion :

Préserver l'habitat naturel du Vison d'Europe (espèce en voie de disparition) soit l'éco-système de la rivière:

- Maintenir le caractère naturel des berges (pentes douces, méandres) et des zones humides afin de faciliter la croissance de ceintures végétales intéressantes pour la faune (massettes, joncs, roselières...).
- Eviter le débroussaillages des berges.
- Eviter l'assèchement des zones humides.
- Limiter la pollution par les phytosanitaires agricoles et les pollutions d'origine ménagère.

Ces objectifs seront précisés dans le document d'objectifs.

Article L 414-4 du Code de l'Environnement :

- I. - Les programmes ou projets de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation administrative, et dont la réalisation est de nature à affecter de façon notable un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site.
- Les travaux, ouvrages ou aménagements prévus par les contrats Natura 2000 sont dispensés de la procédure d'évaluation mentionnée à l'alinéa précédent.
- II. - **L'autorité compétente ne peut autoriser ou approuver un programme ou projet qui est de nature à porter atteinte à l'état de conservation du site.**
- III. - Toutefois, lorsqu'il n'existe pas d'autre solution que la réalisation d'un programme ou projet qui est de nature à porter atteinte à l'état de conservation du site, l'autorité compétente peut donner son accord pour des raisons impératives d'intérêt public. Dans ce cas, elle s'assure que des mesures compensatoires sont à la charge du bénéficiaire des travaux, de l'ouvrage ou de l'aménagement. La Commission européenne en est tenue informée.
- IV. - Lorsque le site abrite un type d'habitat naturel ou une espèce prioritaire qui figurent, au titre de la protection renforcée dont ils bénéficient, sur des listes arrêtées dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, l'accord mentionné au III ne peut être donné que pour des motifs liés à la santé ou à la sécurité publique ou tirés des avantages importants procurés à l'environnement ou, après avis de la Commission européenne, pour d'autres raisons impératives d'intérêt public.

Loi sur l'eau n°92.3 du 3 janvier 1992 :

- L'article 2 de la loi précise que « les dispositions de la loi ont pour objet une gestion équilibrée de la ressource en eau. Cette gestion équilibrée vise (notamment) à assurer :
- La préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ; on entend par zone humide les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.
 - La protection contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines et des eaux de la mer dans la limite des eaux territoriales.
 - Le développement et la protection de la ressource en eau.
 - La valorisation de l'eau comme ressource économique et la répartition de cette ressource de manière à satisfaire ou à concilier, lors des différents usages, activités ou travaux, les exigences : 1. de la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable de la population., 2. de la conservation et du libre écoulement des eaux et de la protection contre les inondations. 3. de l'agriculture, des pêches et des cultures marines, de la pêche en eau douce, de l'industrie, de la protection d'énergie, des transports, du tourisme, des loisirs et des sports nautiques ainsi que de toutes autres activités humaines légalement exercées. »

5. RECOMMANDATIONS

A/ Restauration du patrimoine bâti et extension des constructions existantes

Voir plaquettes de conseil disponibles en mairie :

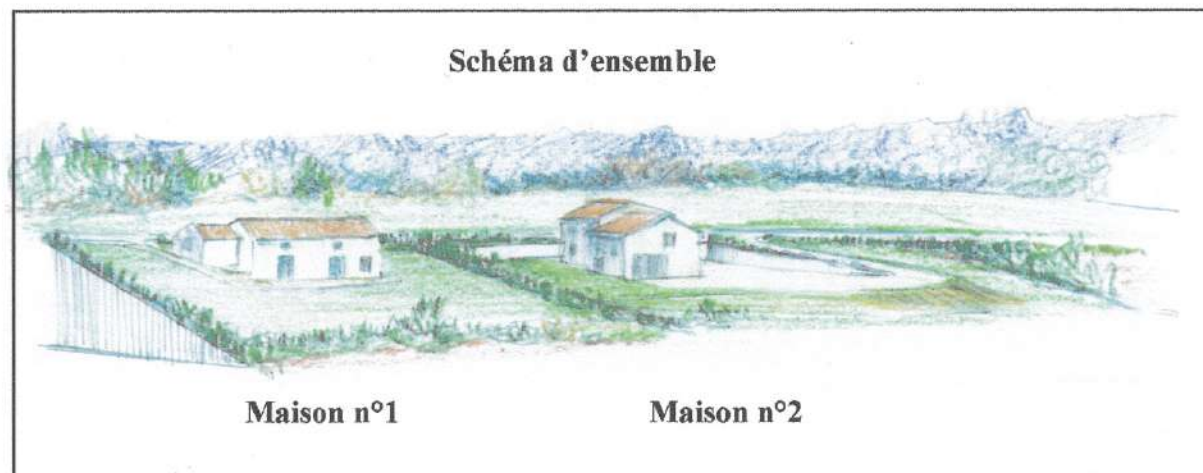
- Haute Saintonge : son patrimoine et ses jardins – Communauté de Communes de Haute Saintonge.
- Le guide de la maison Saintongeaise - La Saintonge-Romane.

B/ Construction neuve / aménagements publics

Trois grandes recommandations reviennent souvent afin de favoriser l'intégration des constructions neuves.

★ **Les constructions « contre-terrier » parallèles à la pente** garantissent une meilleure intégration des constructions neuves implantées sur des terrains en pente (Le Chilleau, Le Pont d'Usseau, hameaux). Elles permettent un léger enterrement des constructions et une diminution des mouvements de terrains. Les aménagements de type sous-sols, terrasses sur-élevées et murs de clôtures en décrochement sont à éviter sur de tels terrains. Pour les jardins en pente, il est préférable de rattraper la pente par l'aménagement de petites terrasses successives (naturelles ou soutenue par des murets en moellon) plutôt que par d'importants terrassements nécessitant des murs de soutènement imposants.

Schéma de comparaison entre une construction « contre-terrier » (1) et une construction après terrassement (2)





Coupes



Maison n°1 :

- Implantation parallèle à la pente.
- Adossée contre-terrier (légèrement enterrée).
- Mouvement de terrain réduit au minimum.
- Impact paysager faible.
- Discretion de l'ensemble.

Maison n°2 :

- Implantation perpendiculaire à la pente.
- Plate-forme périphérique.
- Gros mouvements de terre.
- Mur de soutènement.
- Fort impact négatif dans le paysage.

★ ★ ★ ★

★ **L'implantation des constructions à l'alignement sur tout ou partie de la façade** (c'est à dire en limite de propriété le long des voies publiques ou privées) permet une meilleure intégration de la construction neuve au tissu urbain ou villageois local (continuité urbaine, conservation de l'esprit du village). Ce type d'implantation est à favoriser pour les terrains situés en continuité de petits hameaux ou de bâtisses anciennes.



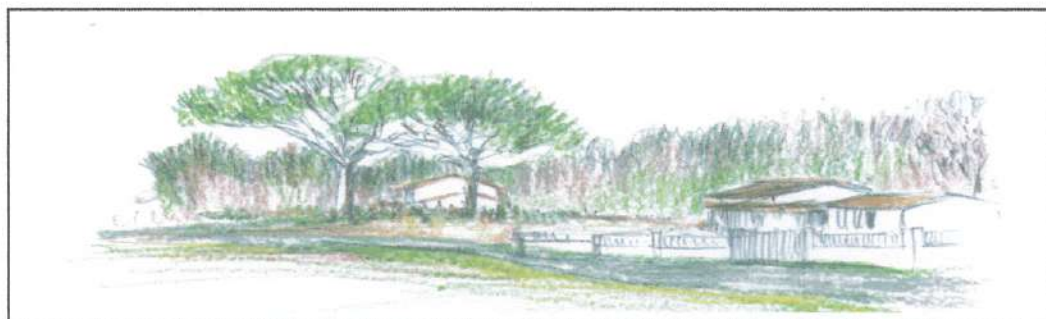
Ces deux exemples, pris sur l'île de Ré, montrent des petits lotissements où les constructions neuves sont implantées à l'alignement, reproduisant ainsi une ambiance de rue de village, également générée par l'étroitesse des voies et le traitement simple des accotements (gazon, arbustes, fleurs). L'implantation à l'alignement a l'avantage de libérer une plus grande surface de jardin privé.

Exemple d'opération groupée de logements locatifs et privés favorisant la continuité du bâti avec le centre bourg (Echillais).

★ **En limite d'urbanisation, il est fortement recommandé la plantation de clôtures végétales composées d'essences champêtres.** Par limite d'urbanisation, on entend les limites de parcelle qui donnent sur une zone agricole ou naturelle. Les clôtures en dur (et surtout en parpaing) ont souvent un impact négatif très fort dans le paysage lorsqu'elles sont implantées dans un environnement naturel, ouvert ou boisé. L'absence de clôtures ou la plantation de haies sont donc fortement recommandées. Pour les clôtures en dur, **les murs en moellons calcaires** recouverts ou non d'un enduit clair (sans sur-épaisseur) sont recommandés.

Attention : au « béton vert » ! La plantation trop dense et ordonnée d'essences exotiques, comme le thuya, engendre la formation d'écrans verts (parfois très hauts) qui obstruent toute perception et imposent une rigueur artificielle à l'environnement naturel.

Le fleurissement des pieds de murs et des bas-côtés peut également permettre une meilleure intégration des constructions neuves et a l'avantage d'apporter un réel embellissement des voies publiques et privées. Les fleurs grimpantes, les treilles et les glycines associées au bâti ancien ou contemporain sont également recommandées.



La maison en premier plan, bien qu'en simple rez-de-chaussée, est beaucoup plus visible à cause d'une clôture maçonnée omniprésente, que celle à l'arrière plan, à étage, dissimulée par ses haies vives.

Cet exemple pris sur la commune de Marignac témoigne d'une bonne intégration du bâti contemporain par le végétal : plantation d'un alignement de chênes verts.



Les fleurs grimpantes comme les rosiers s'associent très bien aux vieilles pierres. Cet ensemble situé aux abords de la mairie de Marignac contribue à la mise en valeur du centre-bourg.



Essences végétales locales recommandées :

- **Fleurissement** : roses trémières, soucis, valériane, orpin, lavande, rosiers, romarin, acanthe, marguerite, chardon bleu, belle de nuit, pavot de Californie, lavatère, capucine, iris, pois de senteur, jasmin, passiflore, anémone ...
- **Haies, bosquets ou arbustes isolés** : pittosporum tobira, buis, lonicera nitida, genêt, arbousier, lilas, noisetier, buddleia, millepertuis, charme, sureau noir, érable champêtre, églantier, fusain, troène, laurier tin, forsythia, chèvre-feuille, arbre au poivre, alisier torminal, viorne obier, chêne vert, arbousier, olivier de bohème, amandier, orme de virginie, laurier, poirier sauvage, figuier, filaire à feuilles étroites...

★Traitement des voies publiques et privées ; avec ou sans désherbant, avec ou sans végétation ?

Pour les aménagements publics, l'usage des désherbants chimiques est à limiter afin de favoriser l'engazonnement des bas-côtés et les plantations de fleurs, arbustes ou bosquets par la commune ou les riverains. Le désherbant contribue à l'érosion des sols (sols nus) et à la dégradation prématurée des murets en pierres sèches. Il participe également à la pollution des nappes phréatiques et des rivières. L'engazonnement des bas-côtés a quand à lui un rôle prépondérant en matière de rétention des eaux pluviales



Ce talus, dépourvu de toute végétation et affichant une terre nue, n'a pas pour effet de mettre en valeur l'entrée du bourg de Marignac.

Traitement
des bas cotés
avec du
désherbant
chimique



Fleurissement
des bas cotés
par les
riverains



Ces deux exemples, venant de deux communes différentes du département, montrent deux clichés pris à quelques mètres l'un de l'autre témoignant d'ambiances bien différentes. **Alors, avec ou sans désherbant, avec ou sans végétation ?**