

DEPARTEMENT DE LA LOIRE

Commune de :

MARINGES

1.1



CARRELONG

5, av. E. Michelin 63100 CLERMONT-FD
Tel: 04 73 98 05 53 Fax: 04 73 91 49 24

PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapport de présentation

29 DEC. 2003

SOUS-PRÉFECTURE DE MONTRISON

Révision du POS:

-Prescription

Délibération du Conseil Municipal du :
14 avril 2000

PLU:

-Arrêt du Projet

Délibération du Conseil Municipal du :
23 Décembre 2002

SOMMAIRE

**PREAMBULE –La Situation géographique et administrative
la Prescription du POS-Le PLU.**

SECTION A- LE TERRITOIRE COMMUNAL -ETAT INITIAL DU SITE

1-LES CARACTERISTIQUES GEOGRAPHIQUES

1-1-Les Conditions naturelles

1-2-La Perception de l'espace communal et l'aspect paysager

2-APTITUDES ET RESSOURCES

2-1 -Agriculture

2-2 -Boisement

3-LES FORMES D'URBANISATION ET LE PATRIMOINE

3-1-Caractéristiques de l'implantation humaine

3-2-Caractéristiques du bâti

3-3- Les voies de communication

3-4-La protection de l'environnement

SECTION B- DEMOGRAPHIE-ACTIVITES-HABITAT

1-LA DEMOGRAPHIE

2-LES ACTIVITES ET LES SERVICES

3-L'HABITAT

SECTION C-LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

ETAT ACTUEL DE LA REGLEMENTATION

SECTION D- LA NOUVELLE REGLEMENTATION –LE PLAN LOCAL D'URBANISME

1-LES NOUVELLES DISPOSITIONS

2-LE PLU AU REGARD DES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

3-LE REGLEMENT D'URBANISME

4-SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUES

5-EMPLACEMENTS RESERVES

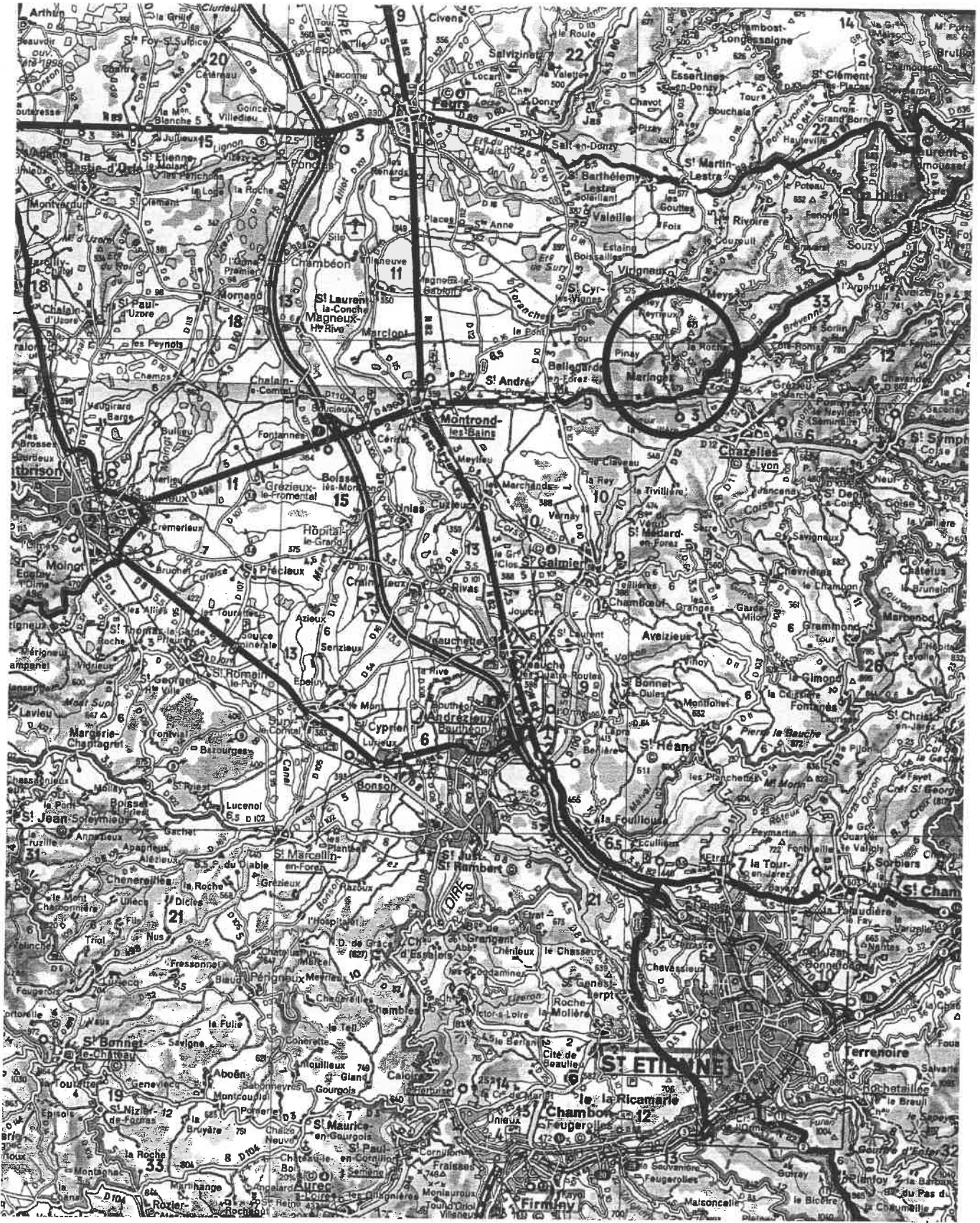
6-DOCUMENTS DE REFERENCE

REÇU LE

9 0 DEC. 2002

SOUS PREFECTURE DE MONTBRISON

SITUATION DE LA COMMUNE



PREAMBULE

LA SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE

Généralités

La commune de Maringes s'étend sur 916 hectares au sud-est de Montbrison et à proximité immédiate du département du Rhône.

Elle se situe dans l'arrondissement de Montbrison.

Elle appartient au canton de Chazelles sur Lyon

qui comprend également les communes de :

La Gimond, Grammond, Chatelus, Chevières, St Médard en Forez, Saint Denis sur Coise, Chazelles sur Lyon, Viricelles, Virigneux.

Elle est limitée par les communes de :

Virigneux et Meys (département du Rhône) au nord,

Viricelles à l'est,

Chazelles sur Lyon au sud

Bellegarde en Forez et Saint Cyr les Vignes à l'ouest.

REÇU LE

30 DEC. 2002

SOUS PREFECTURE DE MONTBRISON

La commune de Maringes accueille 566 habitants (recensement 1999). Ses habitants se nomment les Maringeons.

Description sommaire du territoire

Le territoire de la commune est situé à 50 kms au nord-est de Saint-Etienne et 7 kms au nord-ouest de Chazelles sur Lyon. A 15 kms à l'est de Montrond les Bains, et à 15 kms au sud-est de Sainte Foy l'Argentière qui appartient au département du Rhône.

Maringes est installé sur les reliefs escarpés des Monts du Lyonnais à une altitude comprise entre un maximum de 671m et un minimum de 479 m.

Toponymie

On peut supposer que le nom « Maringes » provient des mots latins mare (mer) et aqua (eau). Mare désigne également, par extension de sens, un vaste récipient . Pour essayer d'entrevoir la signification de ce toponyme, on peut se référer au nom « Maringues » qui est celui d'un village du Puy de Dôme, proche du marais d'Ennezat . Pour ce village on a pensé à trouver l'origine de ce mot dans marais.

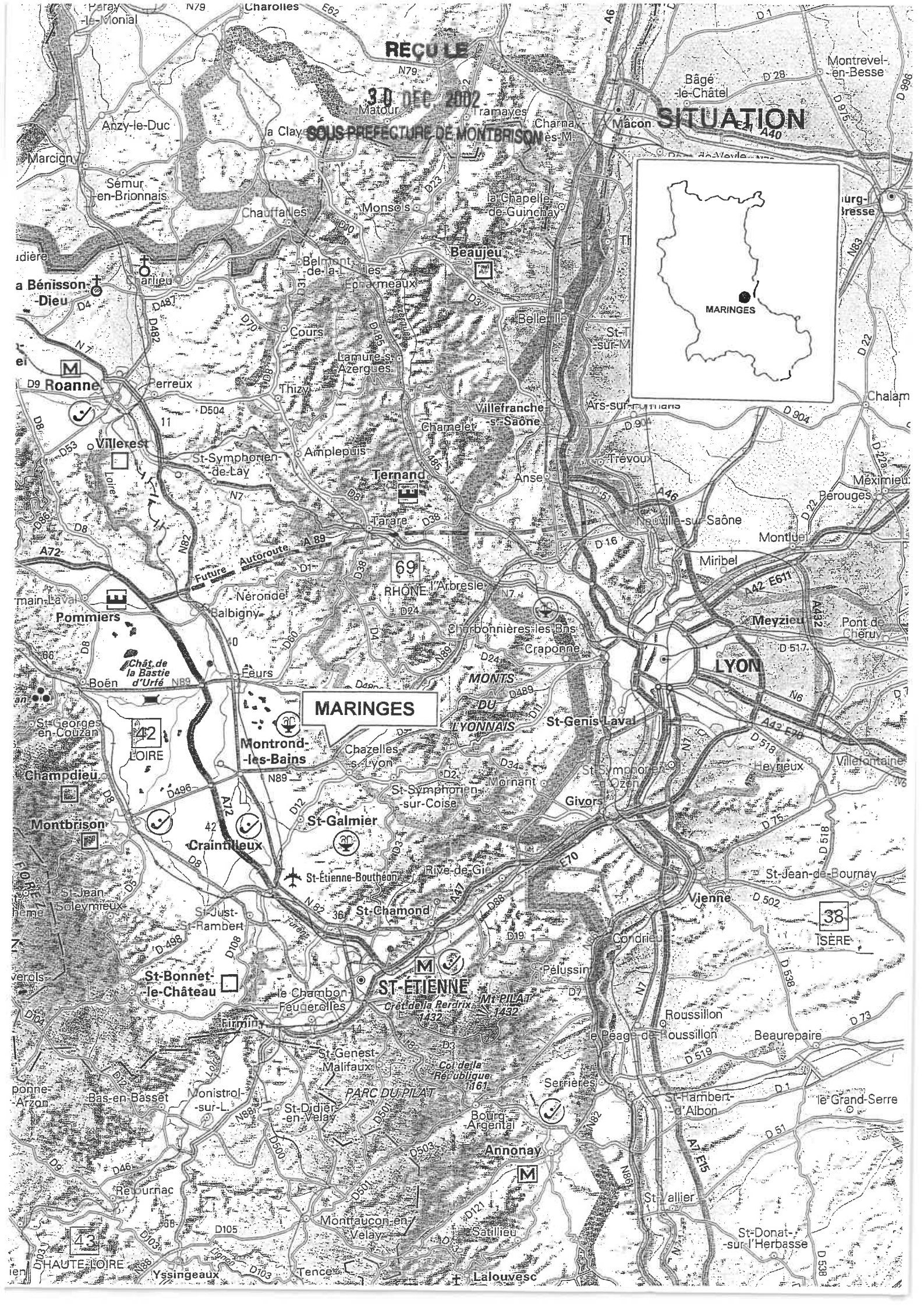
Ce qui paraît évident c'est que ce nom est en relation avec l'eau. La Maringes Ligérienne est toute proche de Montrond-Les-Bains et de Saint-Galmier célèbres pour leurs sources minérales.

On sait également qu'il existait aux temps anciens un culte lié aux sources et qui associe souvent les mots « mater » et « agua » comme dans le toponyme « Les Madragues » par exemple.

LA PRESCRIPTION DE RÉVISION DU POS

La prescription de révision du POS de Maringes a été décidée par une délibération municipale datant du 14 avril 2000, enregistrée en Préfecture de Montbrison le 26 avril 2000. Cependant depuis le 13 Décembre 2000 la nouvelle loi Solidarité et Renouvellement Urbain a transformé le Plan d'occupation des Sols en un Plan local d'Urbanisme, dont le contenu doit être conforme aux nouveaux textes de loi.

Dans ce contexte, un Schéma de Cohérence Territorial institué à partir de l'agglomération stéphanoise pourrait concerner la commune. Dans l'attente, la municipalité a toutefois décidé de poursuivre les études de révision du POS et sa transformation en PLU.

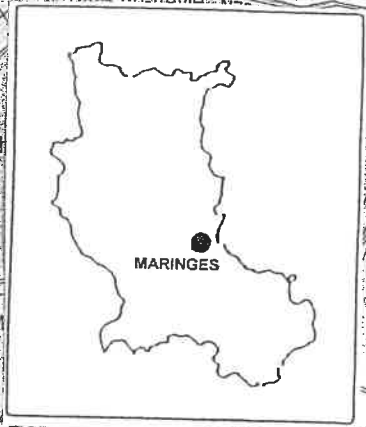


REÇU LE

30 DEC 2002

SOUS-PREFECTURE DE MONTBRISON

SITUATION



MARINGES

LYON

ST-ETIENNE

ISERE

St-Bonnet-le-Château

Annay

Lalouvesc

Crainvilleux

Montrond-les-Bains

St-Galmier

St-Chamond

St-Etienne

St-Didier-en-Velay

Montfaucon-en-Velay

Tence

Yssingeaux

Recurgnac

Bas-en-Basset

Monistrol-sur-L.

St-Genest-Malifaux

St-Denis

St-Just

St-Rambert

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

St-Jean-Soleymieux

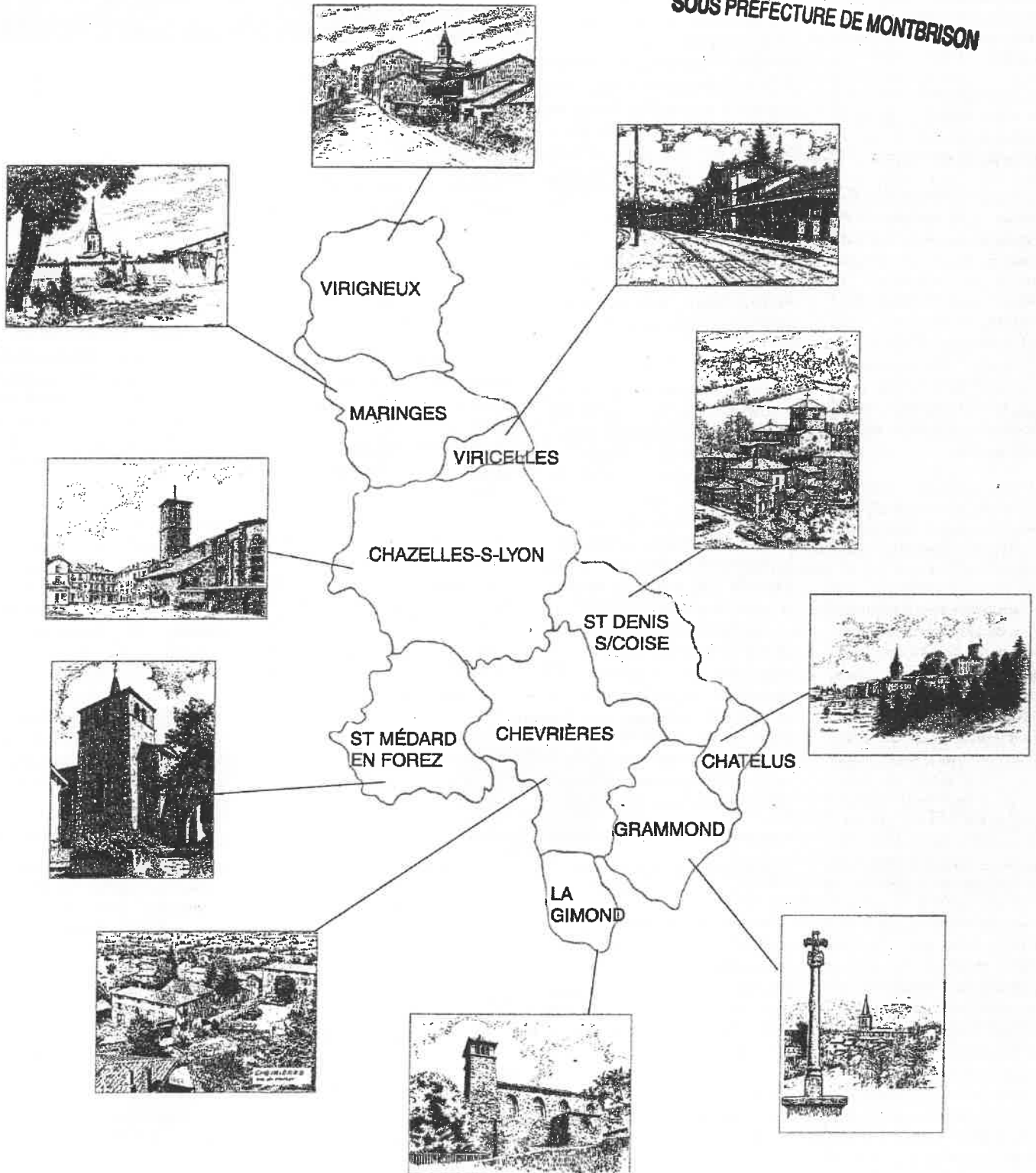
St-Jean-Soleym

COMMUNAUTE DE COMMUNES FOREZ EN LYONNAIS

REÇU LE

30 DEC. 2002

SOUS PREFECTURE DE MONTBRISON



SECTION A – LE TERRITOIRE COMMUNAL- ETAT INITIAL DU SITE

1-LES CARACTERISTIQUES GEOGRAPHIQUES

REÇU LE

30 DEC. 2002

SOUS PREFECTURE DE MONTBRISON

1-1-Les conditions naturelles

Morphologie

La commune de Maringes est fortement marquée par les escarpements des derniers contreforts ouest des Monts du Lyonnais qui surplombent la plaine du Forez. Elle est constituée par la partie ouest du plateau de la Brévenne (à 500 m d'altitude) et par une succession de collines : d'ouest en est ; le Haut des Granges (640m), le Bourg de Maringes (620m), le Mont Pollon (640m). Le bourg de Maringes est accroché à un large promontoire qui domine les vallées escarpées du Goutta, du Creux de l'Enfer et du Berthelon.

L'altitude du territoire communal culmine à 671 m entre les lieux-dits « La Serre » et « La Roche », pour descendre au point le plus bas à 479 m au lieu-dit « La Rate ».

Les Monts du Lyonnais que les Roannais et les Foréziens nomment « montagnes du matin » en raison de leur situation du côté du levant, appartiennent aux reliefs hercyniens cristallins du Massif Central. Ils sont le résultat des phénomènes de l'orogénèse alpine, qui ont créé à la fois des effondrements comme la plaine du Forez et des soulèvements comme les Monts du Lyonnais. Les dernières grandes glaciations du quaternaire ont également contribué à constituer le paysage naturel de ce territoire en rabotant ses reliefs.

Ce sont ces événements géologiques qui ont fabriqué cet ensemble constitué aujourd'hui de successions de collines entrecoupées de vallées qui amènent leurs eaux à la Loire ou au Rhône. Cette région est en effet traversée par la ligne de partage des eaux entre les bassins Atlantiques et Méditerranéens. C'est ainsi que sur la commune de Maringes le ruisseau de la Brévenne se jette dans la méditerranée et celui du Ternand dans l'Atlantique. Les eaux des ruisseaux des Monts du Lyonnais ont été captées dès la période romaine pour alimenter Lugdunum.

Le sous sol des monts du Lyonnais, comme celui du bassin Stéphanois, a été exploité en raison de sa richesse minéralogique : dans la vallée de la Brévenne, à Sainte Foy l'Argentière.

Climat

Les caractéristiques climatiques qui affectent le secteur étudié sont soumises aux influences combinées de climats de types divers, méditerranéen, océanique et continentale.

C'est un climat de montagne essentiellement froid, humide et venteux. L'hiver est long et enneigé , mais les étés peuvent accuser des sécheresses torrides.

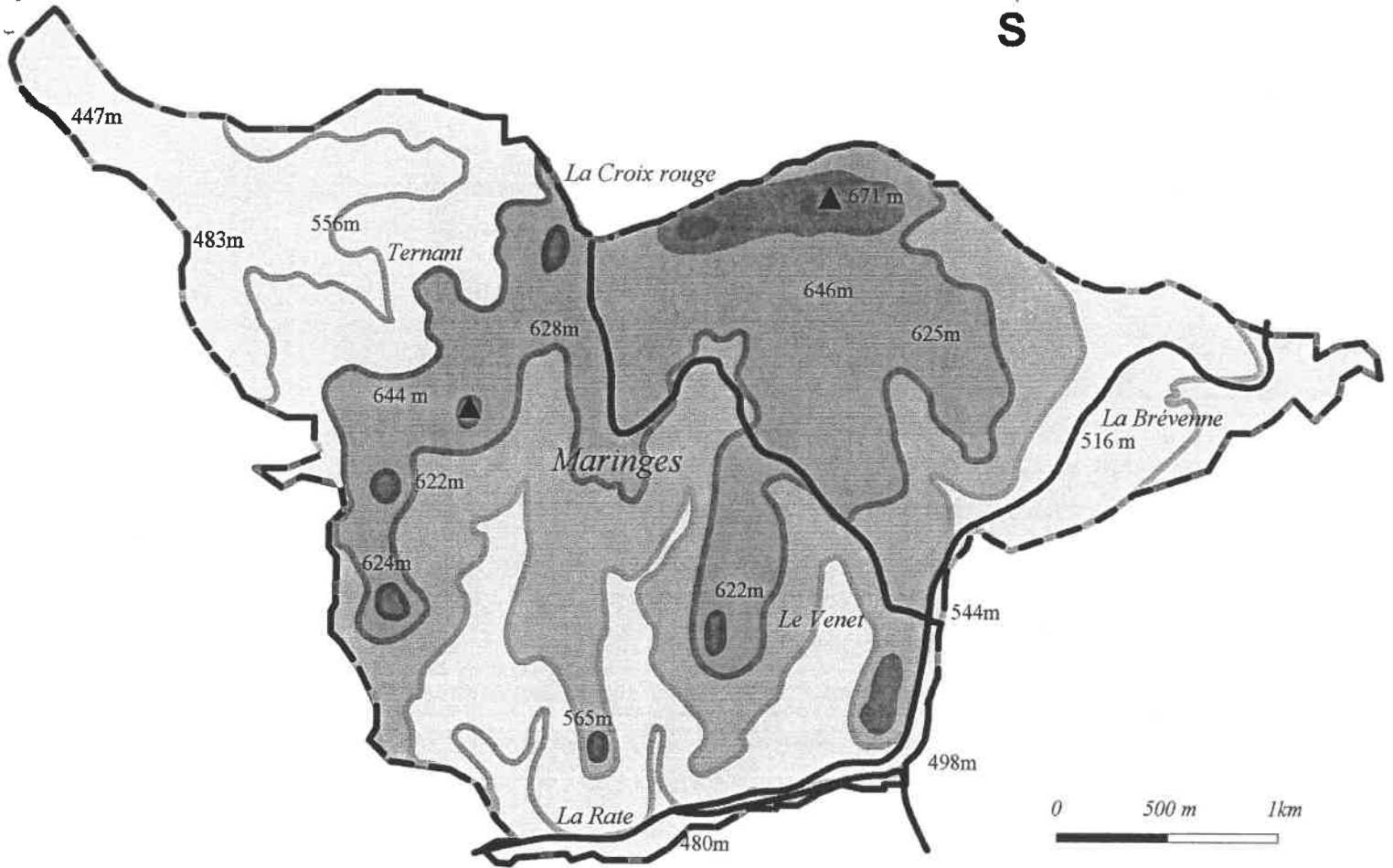
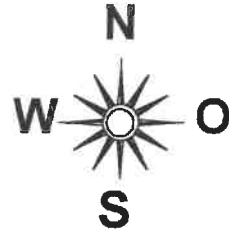
Les températures sont sujettes à des variations rapides.

Cependant du fait de son orientation à l'ouest cette région bénéficie d'un climat plus doux que celui des monts du Forez qui lui font face et le phénomène d'inversion de température fait que les sommets de ses plateaux sont souvent ensoleillés alors que la plaine du forez est dans le brouillard et le froid. Ce climat convient bien à l'agriculture, mieux aux céréales qu'aux fourrages .L'agriculteur d'autrefois avait su s'adapter à cette instabilité caractéristique en pratiquant une polyculture variée.

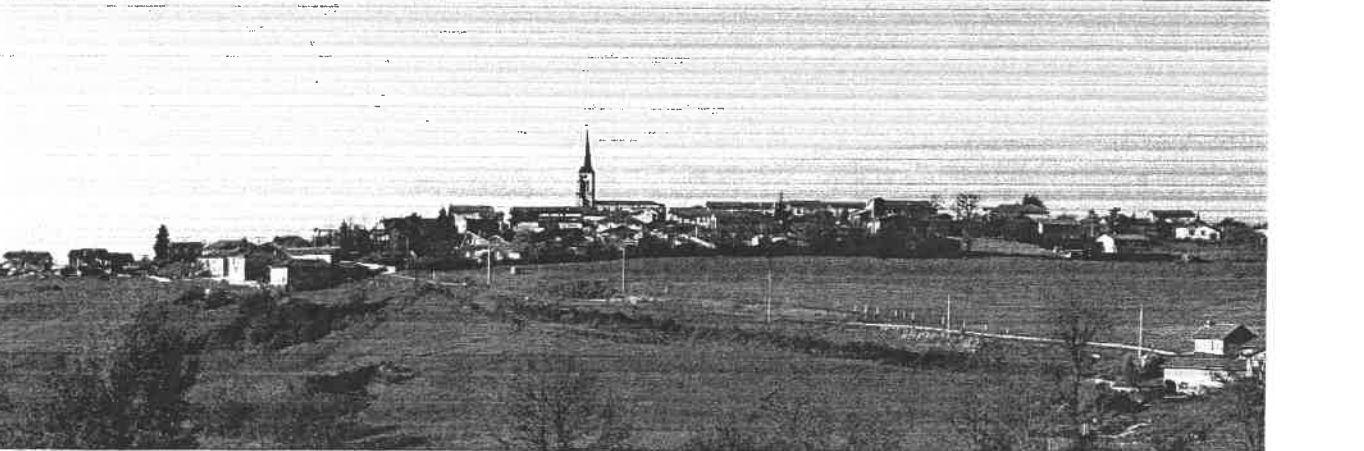
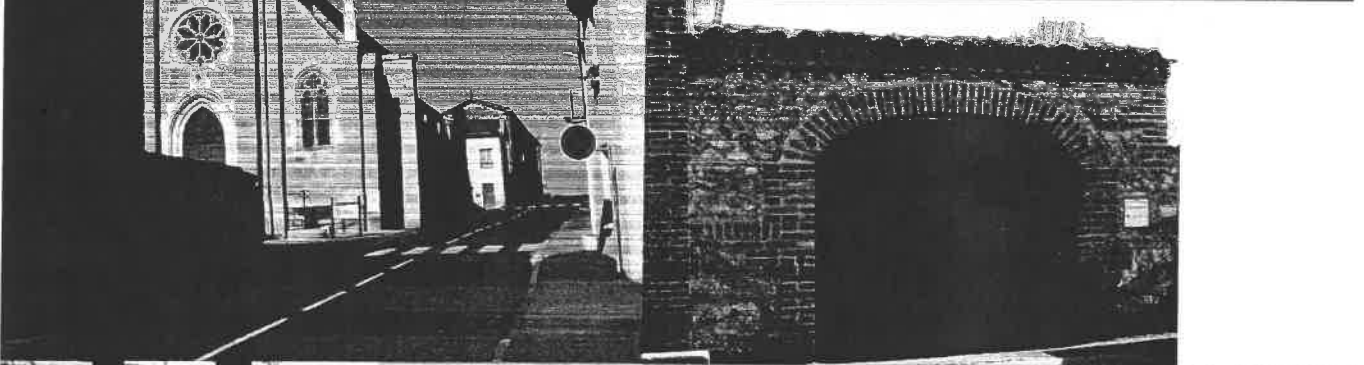
Sols

Les sols du plateau lyonnais sont variés : les meilleurs constitués par les alluvions des vallées et des petites plaines sont peu nombreux. La majorité sont des sols siliceux, sableux ou argileux formés par la décomposition des roches cristallines. Leur fertilité dépend également de leur épaisseur plus importante dans les zones de pente douce. Le sol des

CARTE DU RELIEF



MARINGES



plateaux de Maringes est constituée d'une glaise de couleur ocre rouge qui a servi à la fabrication des tuiles et des murs de pisé.

Faune Flore

Le territoire communal présente un type homogène de végétation caractéristiques de l'étage collinéen ou l'on trouve des chênes (de type chênes pédonculés) , des châtaigniers et des surfaces cultivées (prairies en herbes et céréales) en dehors des zones de fortes pentes, elles même boisées.

Les bords des ruisseaux sont occupés par un mélange de nombreuses espèces telles que frênes, aulnes, saules, peupliers.

Hydrologie

La richesse hydraulique des Monts du Lyonnais constitue depuis longtemps (la présence d'aqueducs Romains l'atteste) une réserve importante pour l' agglomérations de Lyon. Le territoire communal est arrosé par de nombreux ruisseaux. Il est bordé au sud par l'Anzieux, à l'Est par la Brévenne . On trouve à l'ouest des petits ruisseaux qui sont appelés « gouttes », ceux de Ternant et de Lairat, et au nord La Malgoutte. Le ruisseau du Treille, le Goutta, le Berthelon traversent la commune du nord au sud,

On trouve également de nombreuses pièces d'eaux ou mares dont le terrassement à souvent servi à fournir la terre aux constructions toutes proches. Ce sont aussi des réserves d'eau qui permettaient de compenser les périodes de sécheresse d'été.

1-2- La Perception de l'espace communal et l'aspect paysager

La perception de l'espace communal de Maringes s'organise autour de plusieurs types de paysages contrastés :

- un paysage rapproché essentiellement du à un système de petites vallées étroite aux vues fermées,
- un paysage éloigné perçu à partir de zones élevées de points de vues dominants : sommets, crêtes.
- un paysage intermédiaire de proximité (vues sur limites immédiates, fonds de vallée, versants, vallons, crêtes).

On peut percevoir trois grandes unités paysagères qui s'articulent autour d'un pivot central constitué par le bourg de Maringes.

C'est ainsi que l'on peut différencier :

Unité N°1 ; au nord-ouest :Ensemble au relief doux très ouvert sur l'ouest dont le point culminant est La Roche. Caractérisé par la présence d'une forte utilisation agricole.

Unité N°2 ; au nord-est : Ensemble de collines, bénéficiant d'une vue panoramique sur la plaine du Forez, également fortement consacrée à l'agriculture.

Unité N°3 ; au sud : Ensemble de vallées encaissées fermées, au relief très perturbé, fortement boisée.

La structure paysagère du territoire communal est également constituée par des éléments bâtis dispersés mais relativement importants situés sur des lieux élevés ou des points de convergences des lignes de forces du paysage.

De nombreux corps de fermes à cour fermées en U, jouent un rôle important en ponctuant le paysage de nombreuses masses minérales.

Le type d'occupation du sol : boisement, cultures, participe également à constituer un paysage spécifique.

La couleur de la terre très rouge, participe également au paysage.

Le boisement important des pentes abruptes (bois du Bruley , Creux de l'Enfer, vallée du Passant, Montpolon, vallée de la Toranche) ponctuent le paysage de taches foncée sur un fond de prairies et de terres.

Le bourg de Maringes dont l'installation s'est organisée sur un site en promontoire, constitue la plus forte concentration « urbaine » du territoire communal. Sa silhouette qui se découpe le long d'une épine dorsale visible depuis l'ouest et l'est partage le territoire en deux secteurs. Le territoire communal bénéficie de nombreux points de vue très ouverts sur la plaine du Forez en raison de sa position en balcon. On raconte qu'à partir de la chapelle Saint Roch on peut compter 36 clochers. Le paysage de la commune de Maringes, est un paysage fortement humanisé et organisé.

2-APTITUDES ET RESSOURCES

2-1-Agriculture

Même si elle a subi de profondes modifications, l'agriculture reste le secteur d'activité dominant sur le territoire communal .

Elle se situe géographiquement sur les zones de plateaux dont le sol présente de faibles pentes très mécanisables.

C'est une agriculture qui a évolué essentiellement vers l'élevage laitier, alors que cette région était autrefois spécialisée dans la culture céréalière. Il a été question de donner à la commune le nom de Maringes-Les-Blés avant la dernière guerre.

Depuis 1984 le nombre d'exploitations a baissé pour atteindre le chiffre d'une trentaine actuellement (chiffre stable depuis 1994).

La superficie moyenne d'une exploitation était inférieure à la moyenne départementale en 1984 (16 hectares contre 25 hectares) elle est aujourd'hui proche de 25 hectares.

Production

12 exploitations possèdent un élevage bovin,

1 exploitation possède un élevage ovin,

1 élevage porcin,

2 exploitations sont organisées en EARL .

25 exploitants sont à temps plein, 4 double actifs.

Il existe un établissement pépinière / horticulture.

Age des exploitants :

La population agricole s'est rajeunie depuis 1984, mais elle s'est stabilisée dans les tranches de plus de 35 ans et moins de 60ans.

En 1984

sur 44 exploitants,

5 avaient moins de 35 ans , 11 entre 35 et 44 ans, 10 entre 45 et 54 ans, 1 entre 55 et 59 , 11 plus de 60ans.

En 1994, sur 31 exploitations,

6 avaient moins de 35 ans , 5 entre 35 et 44 ans, 8 entre 45 et 54 ans, 3 entre 55 et 59 , 4 60ans et plus.

Aujourd'hui à partir des réponses de 23 exploitants,

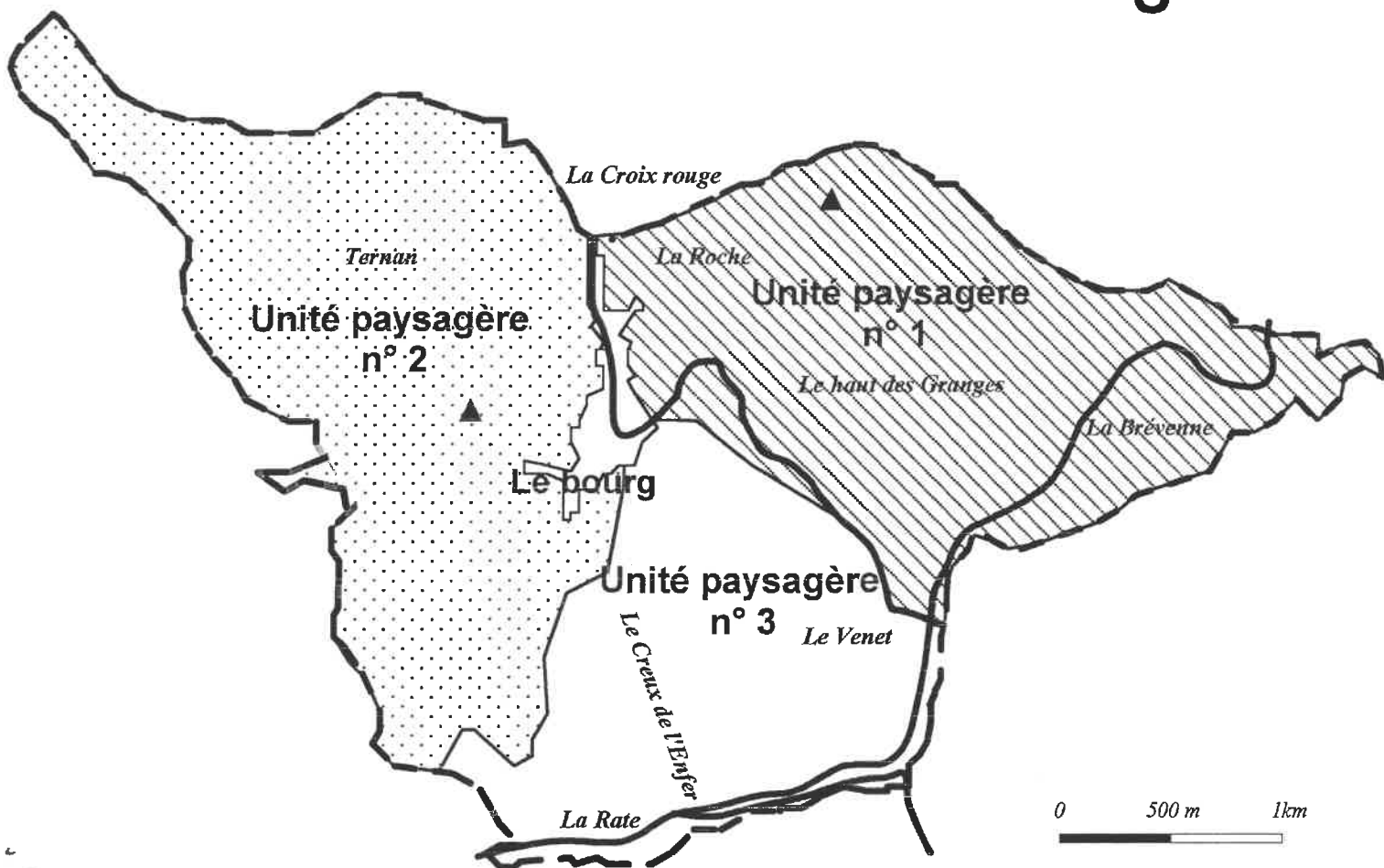
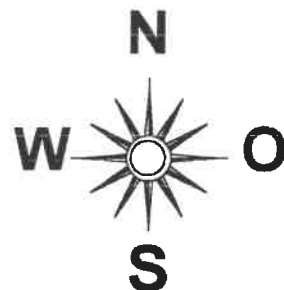
3 ont moins de 35 ans , 6 entre 35 et 44 ans, 7 entre 45 et 54 ans, 7 entre 55 et 59.

Evolution de l'activité agricole :

Depuis 1987, 9 jeunes agriculteurs se sont installés sur la commune. L'activité agricole sur la commune s'est fortement orientée vers la production de vaches laitières.

On n' observe actuellement aucune vocation d'évolution vers les systèmes hors sol (à l'exception d'un élevage porcin), ni vers de nouvelles pratiques liées au tourisme (chambres d'hôtes, vente à la ferme etc.).

LES GRANDES UNITES PAYSAGERES



2-2-Boisement

Les zones boisées sont essentiellement des zones très pentues et donc non mécanisables pour l'agriculture. Elles représentent environ 20 % du territoire.

Ces zones sont dominées par une futaie résineuse dense. La protection des terres agricoles et l'utilisation maximale des sols dans une zone de faible altitude contiennent sa progression.

3-LES FORMES D'URBANISATION ET LE PATRIMOINE

3-1-Caractéristiques de l'implantation humaine

Maringes est situé à la limite des régions Rhône et Loire,

L'implantation humaine a été essentiellement dictée par des pratiques agricoles traditionnelles, qui étaient autrefois orientées vers une polyculture.

Le territoire de la commune de Maringes présente de grands espaces cultivés sur les plateaux et les pentes douces des collines facilement mécanisables.

En dehors du bourg de Maringes, qui s'est installé le long de la voirie l'implantation humaine est dispersée sous la forme de bâtiments isolés qui sont la plupart à usages agricoles.

3-2-Caractéristiques du bâti

Les structures bâties se répartissent essentiellement en :

-bâtiments anciens et modernes liés à l'exploitation agricole (logements et annexes agricoles), isolés ou regroupés.

-bâtiments d'habitations anciens du centre bourg de Maringes .

-bâtiments d'habitations de résidences principales récents.

-bâtiments d'habitations de résidences secondaires récents sous forme de constructions neuves où installés dans d'anciennes fermes.

Bâtiments anciens

Les bâtiments anciens sont en général bien adaptés au relief, ils profitent avantagement des ruptures de pentes. Les murs nord peuvent être complètement enterrés.

Les bâtiments les plus anciens, qu'ils soient à usage d'habitation ou d'activité étaient tous construits à partir des matériaux locaux :

- pierre appareillée, jointoyée ou enduite,
- terre, selon la technique du pisé qui consiste à battre la terre extraite du sol, lit par lit, entre des planches appelées « banches ».
- la terre était également utilisée sous forme d'éléments standardisés, brique et tuile, procurée dans les manufactures locales (tuileries de Sainte-Foy et de Mably).

Les toitures sont à faible pente (30%), recouvertes de tuiles canal en terre cuite rouge.

Les débords de toitures sont souvent construits avec génoises ou corniches à modillons.

Les formes possèdent un caractère méridional latin. Les murs sont épais, les ouvertures rares et sur les façades les mieux exposées.

Ces bâtiments se caractérisent également par leur très grande simplicité ; les toitures sont généralement à deux pans, les pignons les faitages parallèles à la pente. Aucun élément, tels que lucarnes ou chien assis ne sort des toitures. Ils ne possèdent qu'un étage. Les ouvertures éclairant les pièces principales sont verticales (plus hautes que larges), quand elles existent dans les combles, elles sont plus petites et pratiquement carrées.

OCCUPATION DU SOL



Dominante agricole



Espaces boisés



Zone urbaine (bourg)

Les domaines

On désignait autrefois par domaine une exploitation importante que son propriétaire, qui ne vivait pas nécessairement sur place, mettait en fermage, en chargeant des locataires d'exploiter un ensemble de terres bien situées et sur un vaste territoire. Ce système, favorisé par les possessions des citadins Lyonnais, a contribué à l'implantation de grands ensembles très homogènes et vivant quasiment en autarcie. Le domaine est souvent construit en position dominante au milieu des terres exploitées et possède un chemin d'accès indépendant. Aujourd'hui le système de fermage a pratiquement disparu et les exploitants sont propriétaires, mais les exploitations en ont conservé la typologie.

Ces ensembles agricoles anciens sont en général formés par plusieurs corps de bâtiments construits en U autour d'une cour rectangulaire sur trois côtés, le quatrième étant constitué par un mur et un grand portail.

Ils sont pratiquement tous construits sur le même modèle : les corps des bâtiments principaux abritant l'habitation, la grange et l'étable sont sur un plan rectangulaire d'une largeur située entre 8 et 12 mètres et sur une longueur pouvant aller jusqu'à 30 mètres.

Les constructions du bourg

Mis à part quelques ensembles d'exploitations très proches qui sont construits sur le modèle décrit ci-dessus, le centre bourg est constitué par un petit groupe de bâtiments très concentré autour de l'église et le long de la route départementale D 103. Il est formé essentiellement par des bâtiments publics, mairie, école, quelques habitations et des bâtiments à usage commercial et artisanal.

Dans cette zone dense les bâtiments anciens sont souvent mitoyens et les parcelles étroites. Ces bâtiments sont construits en général sur trois niveaux (R+2).

Bâtiments modernes

On entendra par « bâtiments modernes » les constructions réalisées entre les années 1800 et 1945, période qui correspond pour la Loire à l'explosion industrielle et qui a vu naître de nouvelles formes urbaines et l'utilisation de nouvelles techniques de construction industrialisées. Par exemple, c'est à la fin du XIX^{ème} que l'on adoptera la tuile « mécanique » à emboîtement qui recouvrira les nouvelles constructions et remplacera l'ancienne tuile romane.

Le bourg de Maringes a été peu marqué par l'architecture de cette période.

Bâtiments contemporains

Si on peut aisément situer « historiquement » une période contemporaine, à partir de la fin de la dernière guerre jusqu'à aujourd'hui, le terme « architecture contemporaine » utilisé principalement par les maîtres d'œuvre peut présenter des difficultés d'interprétation. On peut en effet considérer comme contemporaine toute construction qui utilise des techniques dites « non traditionnelles », mais alors comment interpréter le qualificatif « traditionnel » utilisé par les constructeurs de maison individuelle qui proposent des bâtiments dont l'ossature est construite en moellons préfabriqués (parpaings de ciment) et la charpente de fermettes agrafées.

Une architecture dite contemporaine peut utiliser des matériaux ou des techniques nouvelles sans rompre nécessairement avec le passé. Elle peut en reprendre les formes et les qualités d'insertion paysagère.

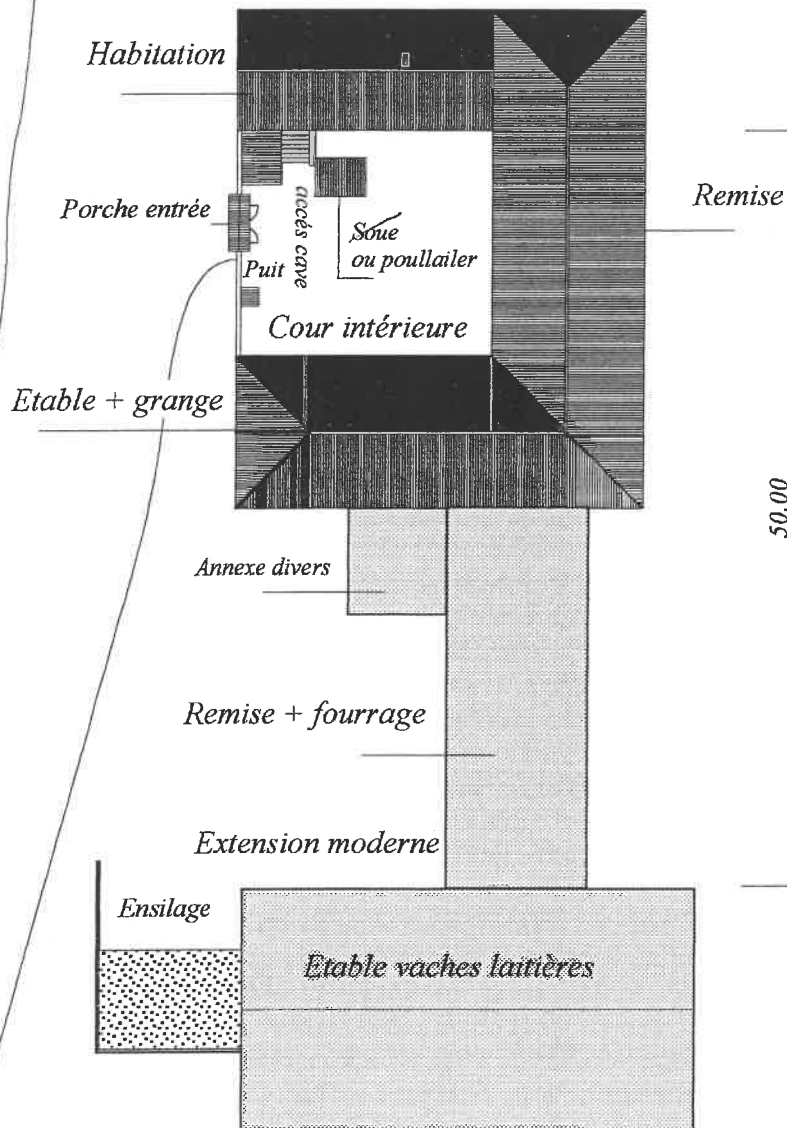
Concernant l'architecture consacrée au logement individuel de ces cinquante dernières années, il convient de noter l'explosion de ce marché qui a contribué souvent aux pires interprétations architecturales, autant de la part des architectes que de ceux que l'on a qualifié de « pavillonneurs ». Cette période a vu naître des objets hétéroclites totalement coupés du contexte environnant du type : maison à ossature bois de type Louisiane, ou de type chalets de montagne, par exemple.

Le patrimoine architectural de la commune a encore été peu touché par ce phénomène du fait de l'extension limitée du bourg mais on devra prendre garde aux dérives architecturales qui menacent la cohérence d'une typologie traditionnelle affirmée.

TYPOLOGIE DU BATI AGRICOLE

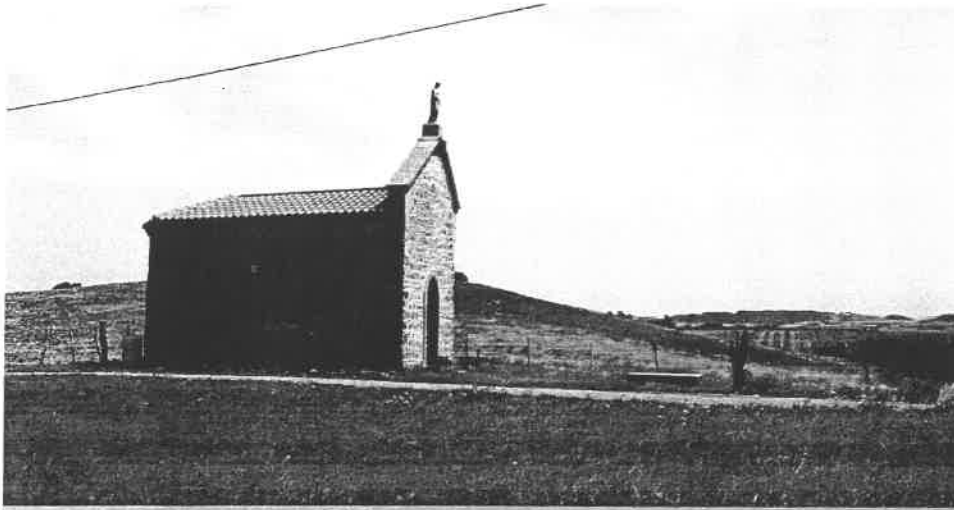


Bâtiment ancien

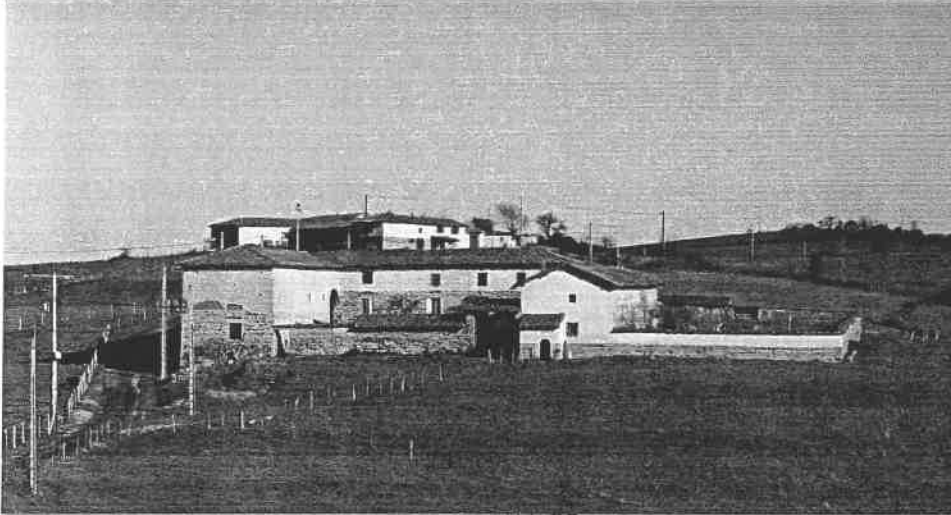


Distance à respecter entre habitation et nouveaux bâtiments d'exploitation 35 à 50 mètres suivant les cas (taille type de locaux)

0 5 10 25 50 mètres



Chapelle Saint-Roch



MARINGES



Le Bâti agricole traditionnel et son évolution.



Extensions récentes

La situation géographique du bourg a rendu difficile les possibilités d'extension. Deux ZAD ont été réalisées, au nord, au lieu dit La Croix Rouge et au sud au lieu dit Le Fond du Bourg. Un lotissement communal a été réalisé sur la première ZAD .

Structure du logement

La commune comprend 243 logements : 197 résidences principales et 31 résidences secondaires ou occasionnelles (au moment du recensement, 15 logements sont déclarés vacants). Le parc de logements est très ancien: 89 seulement ont été construits après la dernière guerre, soit une proportion de 36,6%. Cette proportion de logements récents, construits depuis un demi-siècle, est de 57,6% dans l'arrondissement et de 61,7% dans le département.

La grande majorité des résidences principales est constituée de maisons individuelles (88,8 %) La grande majorité des habitants de la commune est propriétaire de son logement : 73,1 % des ménages.

Clôtures, haies, portails

Traditionnellement seuls les terrains dont la fonction est surtout destinée à parquer le bétail ou à le mettre en pâture est enclos. Ce sont en général des clôtures légères en fils de fer barbelés tendus sur poteaux bois.

C'est une pratique urbaine récente qui consiste à bâtir des murs élevés autour de sa propriété. Mais le problème ne se posait pas dans le système local, car la plupart des constructions anciennes étaient closes d'elles mêmes par les bâtiments regroupés autour de la cour qu'ils formaient.

La brique était traditionnellement utilisée pour monter des poteaux ou des piliers de portails. Aujourd'hui la facilité et l'amnésie contemporaine consiste à utiliser des éléments préfabriqués imitant la pierre pour exécuter des piliers de portails banalisés qui contribuent à faire ressembler certaines zones d'extension récentes à des faubourgs urbains.

Un des éléments caractérisant l'architecture agricole traditionnelle est constitué par des porches de grande portée intégrés dans les murs et fermant un des côtés de la cour de ferme. Ces porches sont quelquefois soutenus par une poutre en bois protégée par un toit. Ils peuvent être également exécutés avec un arc en pierre de taille.

3-3-Les voies de communication

La commune est reliée au réseau routier national par la RN 89 et départemental par les RD N° 12 au sud et la RD N°103 qui la traverse du nord au sud-est.

En dehors de ces voies principales de nombreuses voies communales et chemin ruraux permettent d'accéder aux exploitations agricoles. Certains de ces chemins sont exclusivement réservés à des exploitations en cul-de-sac.

La ligne de chemin de fer Montbrison Lyon traversait une petite partie de la commune au sud-est.

3-4-La protection de l'environnement

ZNIEFF

Le territoire de Maringes est concerné par deux ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique)

-celle de la vallée de la Toranche numérotée 4227-2202. Cette zone d'une superficie de 576 ha située sur les communes de saint Cyr-Les-Vignes, Virigneux et Maringes, a fait l'objet du recensement d'une avifaune remarquable : faucon hobereau, épervier, buse variable, bondrée, milan royal, faucon crécerelle, passereaux .

-celle de la vallée de l'Anzieux numérotée 4227-2203 d'une superficie de 677 ha, sur les communes de Bellegarde en Forez, Chazelles sur Lyon, Viricelles et Maringes.

Cette vallée est également favorable à la nidification des rapaces où deux espèces supplémentaires sont recensées ; le hibou grand duc et le circaète jean le blanc.

C'est aussi un biotope favorable pour quelques plantes saxicoles rares dans la région.

Eau

La commune de Maringes fait partie du Syndicat des Eaux des Monts du Lyonnais qui comprend 47 communes du Rhône et 22 communes de la Loire. Le syndicat fournit également un complément d'eau à 17 collectivités.

Les ressources en eau proviennent de la zone de captage de l'île du Grand Gravier à Grigny, qui comporte 6 puits forés dans la nappe alluviale du Rhône.

Plusieurs stations de pompage permettent de remonter l'eau sur les Monts du Lyonnais qui est amenée par une canalisation de fonte de 400 mm de section sur laquelle est branchée une canalisation de 150 mm qui alimente un réservoir de 500 m³ construit sur le point le plus élevé au nord-est (La Serre) de la commune. A partir de ce réservoir des canalisations de 150 mm et 100 mm répartissent l'alimentation en eau du bourg et des différents lieux d'habitation et d'exploitation.

Il subsiste encore certaines alimentations par puits individuels.

Assainissement

Un réseau d'assainissement a été réalisé en 1985 et 1986 pour équiper le bourg. C'est un réseau de type pseudo séparatif, constitué par deux branches parallèles en fibro-ciment de 250 mm de section. Il est relié à une station d'épuration de type lagunage implanté au sud du bourg.

Un schéma d'assainissement a été réalisé.

Assainissement collectif

En ce qui concerne les secteurs non équipés d'un réseau de collecte à ce jour et qui, à l'issue de l'étude relative au zonage assainissement, seront retenus en assainissement collectif, toute construction dont la date de livraison est antérieure à la date de desserte devra comporter un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur (arrêté ministériel du 6 mai 1996).

Assainissement non collectif

Pour les zones relevant de l'assainissement non collectif, il convient de rappeler que la commune devra effectuer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elle le décide, leur entretien.

Abords infrastructures routières

Le territoire communal est concernée par la RN 89, voie classée à grande circulation.

Par conséquent, les dispositions de l'article L.111-4 sont applicables dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RN 89.

Le long des routes départementales N°12 -2 et N° 103, les nouveaux accès privés seront soumis à une permission au titre du code de la Voirie routière. Le département demande à la commune d'intégrer des marges de recul dans la réglementation du PLU.

Loi sur le bruit

La RN 89 devrait figurer dans la troisième catégorie au titre de l'arrêté du 30 mai 1996 puisque son niveau sonore diurne de référence (6h-22h) est compris entre 70 dB et 76 dB.

La largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure est donc de 100 mètres.

Stockage et élimination des déchets

La commune est soumise aux dispositions de la loi du 13 juillet 1992 et du plan départemental de gestion des déchets ménagers.

La commune est adhérente au SICTOM Forez Nord par subdélégation de la communauté de communes Forez en Lyonnais.

Deux ramassages par an permettent d'éliminer les objets encombrants.

De 1996 et jusqu'au 30 janvier 2000, le Conseil Général a pris en charge gratuitement l'enlèvement des épaves automobiles provenant des particuliers.

Aspect paysager

Les abords de fermes sont souvent le fait d'un envahissement de matériel usagé et d'objets divers tels que les pneus sur les stockages d'ensilages qui donnent une mauvaise image à l'activité agricole. Une réflexion devrait être engagée à ce niveau car il n'est pas admissible que des déchets non autorisés dans le cadre général des dispositions légales soit tolérés dans le cadre de cette activité.

SECTION B-DEMOGRAPHIE-ACTIVITES-HABITAT

1-LA DEMOGRAPHIE

Depuis 1936 et jusqu'en 1975 la population de la commune accusait une diminution constante.

A partir de 1975 elle s'est stabilisée régulièrement, pour atteindre 566 habitants lors du dernier recensement de 1999.

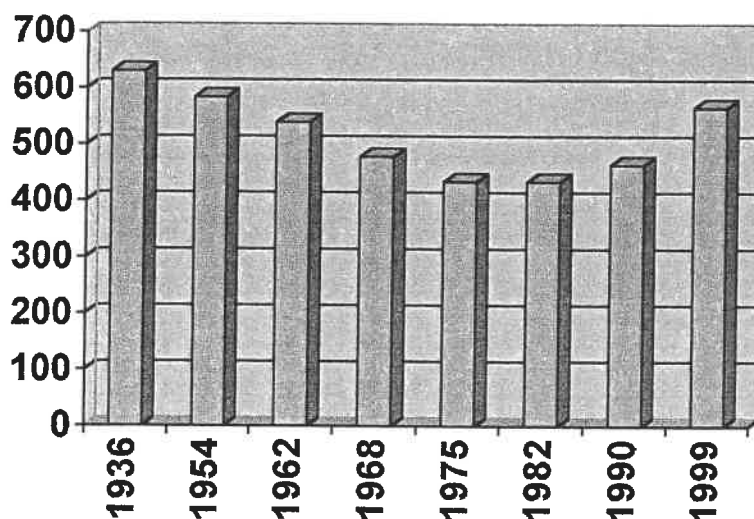
La baisse enregistrée a été essentiellement due à un solde migratoire (différence entre arrivées et départs) négatif avec un chiffre record entre 1962 et 1968. Cette tendance s'est inversée à partir de 1975, grâce à un excédent naturel du à la différence entre les naissances et les décès.

La population de la commune a augmenté de plus de 30% sur les vingt cinq dernières années.

L'évolution de la population de 1975 à 1999 :

Au cours des années quatre-vingt-dix, l'excédent naturel a contribué à la hausse de la population. En effet, entre les deux derniers recensements, on a enregistré 67 naissances et 33 décès dans la commune; l'excédent naturel s'élève donc à 34 personnes. Par ailleurs, l'excédent des entrées sur les sorties de population est de 68 personnes.

EVOLUTION DE LA POPULATION DEPUIS 1936



Pyramides des âges 1990 et 1999

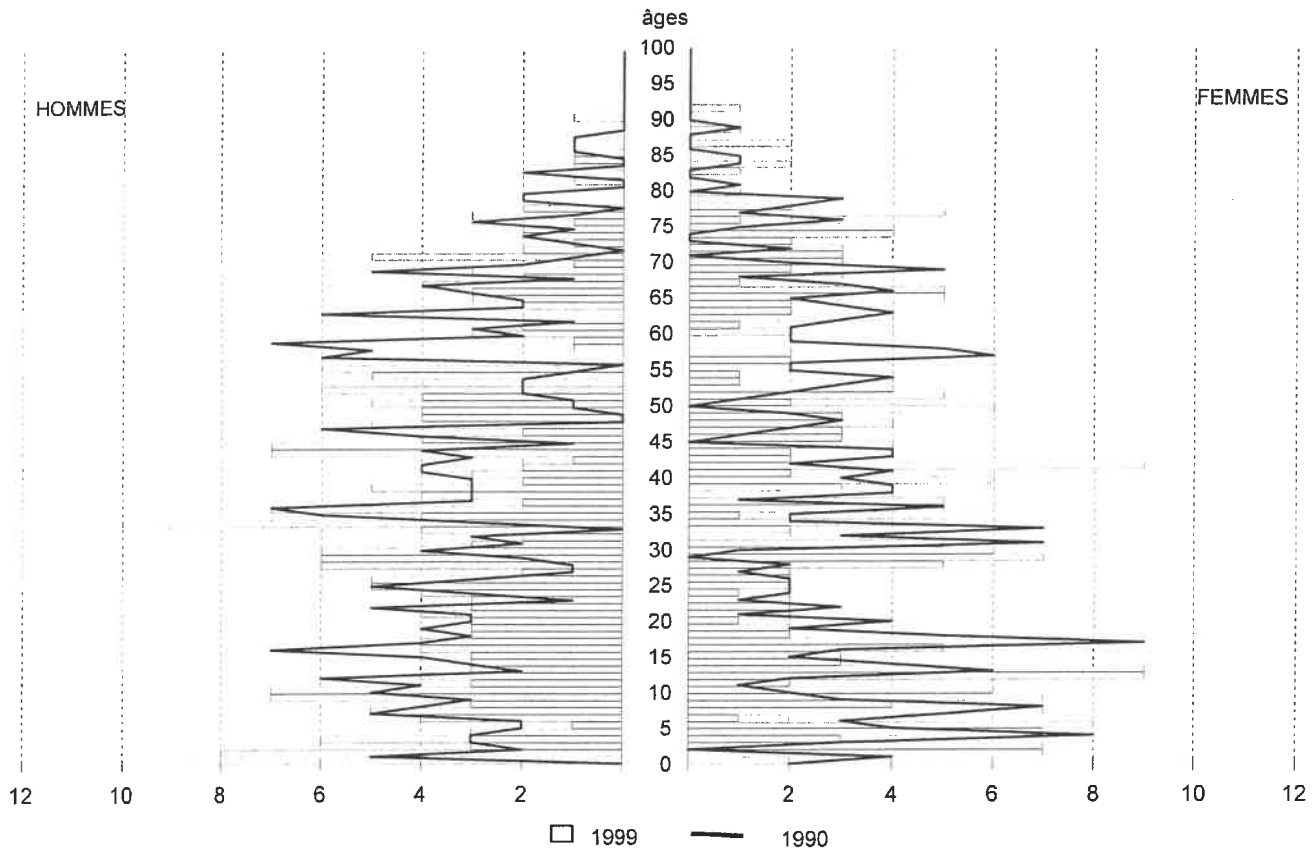
Commune : Maringes

Code géographique : 42138

Direction Régionale
165 rue Garibaldi
69401 LYON CEDEX 3
Tel : 04 78 63 28 15
Fax : 04 78 63 25 25
www.insee.fr

Population sans doubles comptes 1999 : 566
Superficie en (km²) : 9
Densité en 1999 (hab/km²) : 62

fiche profil



Source : Recensements de la population, 1990 : exploitation exhaustive, 1999 : exploitation principale

Le recensement de la population ayant eu lieu le 8 mars en 1999, l'âge "0" représente seulement les naissances ayant eu lieu entre le 1er janvier et le 7 mars 1999.
Le recensement de la population de 1990 ayant eu lieu le 5 mars 1990, l'âge "0" représente seulement les naissances ayant eu lieu entre le 1er janvier et le 4 mars 1990.

Structure par âge

Ages	Génération	1999				1990			
		Hommes		Femmes		Hommes		Femmes	
		Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble		282	100,0	284	100,0	237	100,0	228	100,0
0 à 14 ans	De 1985 à 1999	60	21,3	80	28,2	49	20,7	54	23,7
15 à 29 ans	De 1970 à 1984	58	20,6	46	16,2	49	20,7	39	17,1
30 à 44 ans	De 1955 à 1969	62	22,0	54	19,0	52	21,9	53	23,2
45 à 59 ans	De 1940 à 1954	53	18,8	42	14,8	38	16,0	35	15,4
60 à 74 ans	De 1925 à 1939	34	12,1	38	13,4	35	14,8	33	14,5
75 à 94 ans	De 1905 à 1924	15	5,3	24	8,5	14	5,9	14	6,1
95 ans ou plus	Avant 1904	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0

Source : Recensements de la population, 1990 : exploitation exhaustive, 1999 : exploitation principale

MOUVEMENTS DEMOGRAPHIQUE POPULATION		1975-1982	1982-1990	1990-1999
	Accroissement	0	30	102
	Dont solde naturel	2	20	34
	Dont solde apparent	-2	10	68
	Naissances	42	50	67
	Décès	40	30	33

Source : Insee

La commune dans son environnement :

Source: Insee, recensements de la population

Maringes appartient à l'arrondissement dont Montbrison est la sous-préfecture. L'arrondissement regroupe 160 289 habitants, soit une densité de 82 habitants au km². La population de la commune en représente donc moins de 1 %. Celle de l'arrondissement est en hausse par rapport au recensement précédent. En neuf ans, depuis 1990, l'arrondissement a gagné 9 142 habitants. Dans l'ensemble du département, la population est passée de 746 288 habitants en 1990 à 728 524 habitants en 1999; soit une perte de 17 764 habitants.

Répartition de la population par âge :

La commune abrite beaucoup de jeunes. Les 177 jeunes de moins de 20 ans représentent 31,3% de la population alors que cette proportion est de 24,3% seulement dans le département. A l'opposé, les 39 personnes qui ont 75 ans ou plus ne représentent que 6,9% de la population alors que la proportion est de 8,6% dans le département.

Répartition de la population par sexe :

L'évolution entre les trois recensements de 1975, 1982 et 1990 fait apparaître un équilibre constant entre les hommes et les femmes :

En 1975, 219 femmes soit 50.5 % de la population.

En 1982, 213 femmes soit 49 % de la population,

En 1990 on dénombrait 228 femmes soit 49 % de la population

En 1999, on dénombre 284 femmes soit 50.2% de la population.

En 1975, 215 hommes soit 49.5 % de la population.

En 1982, 222 hommes soit 51 % de la population,

En 1990 on dénombrait 237 hommes soit 51 % de la population

En 1999 on dénombre 282 hommes soit 49.8 % de la population

2-LES ACTIVITES ET LES SERVICES

Type d'activité

L'activité agricole reste dominante sur la commune.

Un certain nombre d'artisans sont installés sur la commune :

- 1 maçon
- 1 menuisier
- 2 plâtriers
- 2 plombiers
- 1 charcutier traiteur
- 1 salon de coiffure
- 1 négociant en bestiaux

- 1 épicerie -tabac –journaux.

Il existe également un café restaurant et un gîte rural.

Les habitants de Maringes utilisent les structures commerciales de Chazelles sur Lyon et Montrond les Bains.

Services

La commune bénéficie :

- d'un lieu de culte dans le bourg,
- d'une salle d'animation rurale,
- d'un terrain de sport
- d'un jeux de boules
- d'une médiathèque
- un gîte rural.

Equipement scolaire :

La commune bénéficie d'un école privée (4 classes - 84 élèves).

La population active

Parmi les 566 habitants de la commune, 252 personnes sont actives:

158 hommes et 94 femmes. Au moment du recensement, 14 de ces actifs cherchent un emploi et 237 travaillent. Parmi ces personnes qui ont un emploi, 57 exercent une profession à leur compte ou aident leur conjoint; les 180 autres sont salariées. Une petite minorité de ces actifs exerce dans la commune; 163 personnes vont travailler en dehors.

Dans l'arrondissement, la population active est de 72 706 personnes. Parmi elles, 7 055 cherchent un emploi, ce qui représente un taux de chômage de 9,7%. Dans le département, le taux de chômage est de 12,8%.

Où vont travailler les habitants de la commune?

En 1999 74 actifs (31.2 %) travaillent sur la commune, 109 (46%), sur une autre commune du département et 54 (22.8%) hors du département.

Par comparaison en 1990, la répartition des actifs entre la commune et l'extérieur était de 50%.

3-L'HABITAT

La proportion de résidences principales par rapport aux secondaires est toujours à l'avantage des premières pour +de 80% en 1999 contre 72 % en 1990.

Les contraintes dues au relief et à la réglementation qui protège les espaces agricoles et naturels offrent très peu de possibilités d'implantations. Les extensions urbaines sont limitées à la périphérie du bourg. De ce fait la commune enregistre une forte pression foncière. Le nombre de logements vacants est passé de 3.5% en 1990 à 2% en 1999.

PARC DE LOGEMENTS	1975	1982	1990	1999
Nombre de logements	426	428	391	389
Résidences principales	190 (44.6%)	246 (57.5%)	263 (67.3%)	317 (81.5%)
Résidences secondaires	202 (47.4%)	154 (36.0%)	114 (29.2%)	64 (16.5%)
Logements vacants	34 (8.0%)	28 (6.5%)	14 (3.5%)	8 (2 %)
Population (s.d.c.)	536	707	778	852

Le confort des logements et leur ancienneté

Les installations sanitaires et le moyen de chauffage sont des éléments objectifs d'appréciation de la qualité des logements: la plupart des résidences principales ont au moins une baignoire ou une douche et possèdent le chauffage central ou électrique.

Equipement automobile

L'équipement en automobile des habitants de la commune est très élevé: 22 ménages seulement n'en ont pas. La proportion de ménages ayant au moins une automobile est de 88,8%; dans le département, cette proportion est de 78,7%.

SECTION C LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

ETAT ACTUEL DE LA REGLEMENTATION

La réglementation actuelle était jusqu'à présent soumise à un Plan d'Occupation des Sols.

Zonage

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

Les zones urbaines sont uniquement concentrées sur le secteur du bourg de Maringes. Elles se décomposent en zones UB et UC

Zone UB : Il s'agit d'une zone dense, correspondant au secteur le plus ancien du bourg, où les bâtiments sont construits en général en ordre continu.

Zone UC : Il s'agit d'une zone moins dense, où les bâtiments sont construits en général en ordre discontinu.

Elle correspond aux extensions récentes du bourg.

Les zones naturelles non équipées .

Zone NA : Il s'agit d'une zone naturelle, non ou insuffisamment équipée, réservée à une urbanisation future.

Elle ne peut être urbanisée qu'à l'occasion d'une révision ou d'une modification du Plan d'Occupation des Sols. Dans ce cas elle deviendra zone urbaine (UC). Cette zone a été divisée en deux sous secteurs 1NA et 2 NA qui ont été urbanisés après modification du POS.

Zone NB :

Il s'agit d'une zone naturelle, desservie partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer, et dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées.

Les zones naturelles protégées .

Zone NC : Il s'agit d'une zone de richesses naturelles qu'il convient de protéger en raison de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol, ou du sous-sol. Elle comprend un sous secteur **NCa** dans lequel seules sont modifiées les règles d'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives.

Zone ND : Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment esthétique ou écologique.

Elle comprend un sous secteur **ND1** destiné à recevoir des équipements sportifs et de loisirs.

TABLEAU DE ZONAGE POS EXISTANT

	Superficie (hectares)	%
Zones urbaines		
UB	4,3	
UC	8,10	
Total Zones urbaines	12,40	1,4
Zones Naturelles		
NA	2,80	0,3
NB	1,70	0,2
Zones naturelles protégées NC et ND	899,1	98,1
Total Zones naturelles	903,60	98,6
TOTAL GENERAL	916,00	100

Trois modifications ont été apportées au POS

La première approuvée en 1987 concernant une modification de zonage en secteur urbanisé, dans le bourg.

La seconde en 1995 concernant un projet de lotissement au Sud du Bourg.

La troisième en 1998 concernant l'urbanisation d'une zone NA. en secteur urbanisé, dans le bourg.

Deux ZAD ont été réalisées la première dans le secteur de La Croix rouge, la seconde dans le fond du Bourg.

En conclusion, mis à part l'extension du cimetière, tous les projets d'urbanisation du POS existant ont été réalisés et la commune ne possède plus de réserve foncière permettant de répondre à la demande.

Les mesures de protections du paysage ont rendu nécessaire la prescription de règles architecturales précises, notamment en ce qui concerne les constructions neuves.

Mais si la réglementation actuelle a su limiter l'extension du bâti à la périphérie des zones déjà construites, elle n'a pas empêché les dérives architecturales, notamment vers des styles de constructions étrangers au site.

Les abords de fermes et le traitement architectural des bâtiments agricoles posent également de réels problèmes de qualité que la réglementation du POS n'a pas pu régler.

Servitudes d'utilité publiques

La commune est soumise aux servitudes d'utilité publiques suivantes :

JS1 Servitudes de protection des installations sportives

I 4 Servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques

Emplacements réservés

Le règlement du Plan d'Occupation des sols existant avait mis en place des emplacements réservés :

N° 1V , 2V, 3V, 4V, 5V, 6V concernant des aménagements de voirie.

N°1 L'extension du cimetière

N°2 L'aménagement de parkings

N°3 La réalisation d'une lagune pour l'assainissement.

Ces emplacements réservés ont été utilisés pour les opérations prévues.

SECTION D – LA NOUVELLE REGLEMENTATION LE PLAN LOCAL D'URBANISME

L'élaboration du nouveau plan de zonage et du règlement qui lui est associé a été conduit par plusieurs orientations :

- La nécessité de respecter les nouvelles dispositions de la loi SRU du 13 Décembre 2000.
- La prise en compte de la notion de développement durable (voir PADD).

1-LES NOUVELLES DISPOSITIONS

1-1 Le nouveau zonage

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme a été divisé en zones urbaines, en zones d'urbanisations futures, en zones agricoles et en zones naturelles.

a) ZONES URBAINES

Il s'agit des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les règles d'urbanisme proposées sont liées au caractère central ou périphérique de la zone, ainsi qu'à son degré d'équipement:

zones UB, zone dense du bourg ancien,

zones UC, zone d'extension récente du centre bourg.

b) ZONES D'URBANISATION FUTURE.

b) ZONES D'URBANISATION FUTURE.

Il s'agit d'un secteur à caractère naturel non équipé destiné à être ouvert à une urbanisation future.

Zones AU : Zones réservée à une urbanisation future.

On distingue deux secteurs :

Un secteur **AUf** qui a pour vocation l'installation d'activités artisanales avec une urbanisation prioritaire en raison de la situation des terrains .

Un secteur **AUa** destiné à une urbanisation prioritaire par rapport à l'ensemble des secteurs **AU** en raison de la situation des terrains.

c) ZONES AGRICOLES

Il s'agit d'une zone à protéger, en raison notamment du potentiel agronomique, biologique et économique des terres.

zones A, secteur agricole,

d) ZONES NATURELLES

Zones à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique:

zones N : zones naturelles correspondantes aux zones boisées ou à protéger pour des raisons d'esthétique ou d'environnement,

sous secteur NL : zone destiné à recevoir des équipements sportifs et de loisirs.

sous secteur NZ concerné par des Z.N.I.E.F.F. (Zones Naturelles d'intérêt Ecologique Faunistique et Floristique), de type I :

-dans la vallée de la Toranche référencée n° 4227-2202,

-et dans la vallée de l'Anzieux référencée n° 4227-2203 .

1-2 La nouvelle répartition

Zones urbaines immédiatement Constructibles		
UB	4,43	0,48%
UC	13,26	1,44%
Total	17,69	1,92%
Zones agricoles		
A	580,79	63,40%
Zones d'Urbanisation future		
AU	7,25	0,79%
AUa	4,15	0,45%
AU f	1,20	0,13%
Total	12,60	1,37%
Zones naturelles		
N	189,30	20,70%
NZ	107,50	11,73%
NL	8,12	0,88%
Total	304,92	33,31%
TOTAL GENERAL	916,00	100%

Commentaire du nouveau tableau de répartition:

Les limites de la zone UB ont été légèrement modifiées par rapport au POS, par l'addition d'une parcelle située au sud du bourg (189) et au contraire par la soustraction d'une autre à l'est (7).

Cependant les superficies du POS et du PLU sont difficilement comparables, du fait de la nouvelle répartition des zones naturelles et de la suppression des zones NB et NC intégrées dans les zones UC. La principale modification concerne les zones d'urbanisations futures qui de passent de 2.80 hectares à 12.60 hectares.

1-3 La prise en compte des zones déjà urbanisées

Concernant les zones déjà urbanisées, deux éléments sont à considérer :

-le secteur constituant le bourg ancien de Maringes.

C'est un ensemble caractéristique d'un type d'implantation traditionnel dense de village bâti sur une crête. Sa situation et sa densité lui donne une valeur patrimoniale remarquable que les extensions urbaines récentes n'ont pas encore trop altérées .

-les extension récentes.

Ces extensions du bourg ancien sont constituées par un habitat diffus et de formes architecturales plus diversifiées.

Plusieurs projets d'extensions de ces zones sont envisagées avec des secteurs classés en AU afin de répondre à la demande. Cependant il a été accordé la priorité aux secteurs les plus proches des zones urbanisées existantes en créant un sous secteur AUa.

1-4-La prise en compte de l'environnement

Sur le plan paysager le classement des zones N et la limitation stricte des extensions urbaines favorise la protection des zones naturelles qui ont été augmentées par rapport à l'ancien POS. Un sous secteur NZ a tenu compte de la localisation des ZNIEFF dans la vallée de la Toranche , et dans la vallée de l'Anzieux et se superpose en grande partie sur leurs limites indicatives.

1-5-La maîtrise de l'urbanisation future

L'extension des zones constructibles a été limitée et la continuité avec les structures existantes a été privilégiée. Cependant, la création d'extensions futures (AU) offrent de nouvelles opportunités d'aménagement dans des secteurs très sensibles sur le plan architectural. Ces aménagements devront donc faire l'objet d'une grande concertation entre les pétitionnaires ou aménageurs et les responsables de la collectivités. Il devra donc être privilégié des aménagement denses afin de reconstituer un tissu urbain cohérent en relation avec l'existant. La qualité architecturale du bâti constituant ces extensions devra également être particulièrement soignée.

Quatre zones d'extension sont proposées :

-une zone située à l'entrée Nord du bourg, au lieu dit « la Croix rouge ».

-une zone, dite « La Salvagère » à l'aspect est du bourg ancien.

-une zone, nommée « Sous le bourg » située sous le cimetière à l'ouest du bourg ancien.

-enfin trois ensembles situés à l'aspect sud du bourg, les deux premiers les plus proche du bourg étaient déjà classées en urbanisation future (ancienne ZAD - 2 NA), une troisième zone est créé entre la ferme au lieu-dit « Chez Bonnet » et une zone d'urbanisation récente.

1-6-Le secteur de la chapelle Saint-Roch

La chapelle Saint-Roch est un petit édifice religieux ancien que les Maringeons désirent préserver. Elle fait l'objet d'une identification au titre de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme. Cette disposition permet de repérer sur le plan de zonage des éléments du paysage qui ne font pas l'objet de protection particulière au titre de la législation des monuments historiques ou des sites. Une aire de protection circulaire de 70 mètres de rayon a été créée.

1-7-Le maintien de l'activité agricole

La zone A reprend une grande partie l'ancien zonage NC et permet aux exploitations agricoles existantes en activité d'envisager sans difficulté des extensions et de nouveaux équipements si nécessaire.

1-8-Le maintien de l'activité artisanale

Un sous secteur AUf a été défini dans la zone AU afin de permettre un accueil artisanal. Ceci permettra à la commune de conserver certaines activités à l'étroit dans le centre bourg et d'éviter ainsi qu'elles quittent la commune.

1-9- Potentialités et capacité d'accueil des zones :

Les zones UB, et UC sont des zones déjà construites qui doivent être consacrées à la réhabilitation ou l'amélioration de l'existant et éventuellement l'agrandissement.

Il existe peu de possibilités d'accueil dans l'état actuel : environ une quinzaine de logements en habitat individuel.

Les capacités d'accueil seront donc offertes par l'aménagement futur des zones AUa et AU.

A partir d'une simulation de logements de type maisons individuelles isolées, le nombre de nouveaux logements peut représenter :

-sur le secteur nord 6 logements.

-sur le secteur est 13 logements.

-sur le secteur ouest 10 logements

-sur le secteur sud, 20 logements,

soit 49 logements plus 15 sur le bourg ancien c'est à dire un total de 64 logements.

A partir d'un chiffre moyen de 3 personnes par logements, ce sont un minimum de 192 personnes supplémentaires qui peuvent se loger sur la commune. Ce chiffre peut être augmenté notablement en réalisant un habitat groupé ou collectif .

Un secteur AUf a également été créé sur « La Salvagère » afin de recevoir deux ou trois établissements d'activité artisanale.

2-LE PLU AU REGARD DES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

-Par rapport à la loi Montagne.

La commune de Maringes est située en zone Montagne, et de ce fait est soumise aux dispositions de la loi du 9 Janvier 1985 portant sur le développement et la protection de la montagne.

La préservation des terres agricoles , la protection des paysages, la limitation des zones constructibles en continuité des structures existantes respectent les dispositions de la Loi Montagne.

-Par rapport à l'article L.121, du Code de l'Urbanisme Protection des espaces forestiers, des sites et des paysages par classement en Zone N. Protection des espaces agricoles par classement en Zone A

-Par rapport à la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages. Le respect des dispositions de la Loi Montagne permet d'intégrer cette exigence.

-Par rapport à la loi du 31 décembre 1995 relative au développement urbain le long des routes importantes et à l'article L 111.1.4 dit « amendement Dupont ». Les constructions ou installations sont interdites en dehors des espaces urbanisés dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe.

-Par rapport à la loi n° 92-3 du 3 Janvier 1992 dite « Loi sur l'eau ».
Le nouveau document n'apporte pas de contraintes supplémentaires sur ce plan.
Une étude de schéma d'assainissement a été réalisée.

-Par rapport à la loi du 13 Juillet 1992 relative à l'élimination des déchets.
Le nouveau document n'apporte pas de contraintes supplémentaires sur ce plan.

-Par rapport à la loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996 sur « l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie ». Le nouveau document n'apporte pas de contraintes supplémentaires sur ce plan.

-Par rapport à la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « d'orientation sur la ville ». Le Plan Local d'Urbanisme rend possible la diversité de l'offre d'habitat en favorisant la réutilisation du Bâti existant et en permettant à la commune de réaliser des logements locatifs (zonage AU).

-Par rapport à la loi SRU du 13 Décembre 2000. Le Plan d'Occupation des Sols a été transformé en Plan Local d'Urbanisme. Le nouveau document tient compte des informations supplémentaires et des nouvelles codifications de zonage. Un projet d'aménagement et de développement durable a été joint au dossier en annexe.

3-Le règlement d'Urbanisme

La présentation du règlement du PLU a été modifiée par rapport à celui du POS :
Deux chapitres intitulés « Dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire » et « Dispositions générales d'ordre technique » précèdent les dispositions applicables à chaque zone. Ces dispositions sont plus précises et plus complètes que celles du POS et ont été élaborées afin de permettre de mettre en œuvre les objectifs définis dans les paragraphes précédents.

4-Servitudes d'utilité publiques

La commune est soumise aux servitudes d'utilité publiques suivantes :

- JS1** Servitudes de protection des installations sportives
- I 4** Servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques

5-Emplacements réservés

Des réservations ont été prévues, pour l'aménagement des abords du cimetière et l'amélioration de la voirie, quant à la sécurité routière et aux accès de secours.

N° 1V à 13 V concernant des aménagements de voirie.
N° 1 et 2 aménagement abords du cimetière.

6-Documents référents ayant servis à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme :

- L'actuel Plan d'Occupation des Sols,
- Le « Porter à connaissance » (DDE) ,
- L'Atlas des Paysages de la Loire ,
- Le guide Encyclopédique Bonneton (Loire),
- Les renseignements INSEE,
- Et tous les documents avis et recommandations des services associés de l'état, de la région et du département.

7-Mise au point après enquête publique :

Les avis du Préfet et des services de l'Etat ainsi que les observations recevables dans le cadre de l'enquête publique, ont été examinés avec attention par le groupe de travail et le conseil municipal.

La remarque du Préfet sur la forte augmentation des zones AU (urbanisation future), ainsi que l'inquiétude de la Chambre d'Agriculture sur la diminution du secteur agricole au profit des zones naturelles et des zones d'urbanisation futures ont alimenté l'essentiel du débat.

C'est pourquoi, les modifications suivantes ont été apportées au projet de Plan Local d'Urbanisme de Maringes :

- suppression des zones AU prévues projetée sous le cimetière, à l'aspect ouest de la commune. Ces zones retourneront en secteur agricole A.
- diminution de la zone AU située à l'aspect nord, secteur croix Rouge.
- diminution des zones naturelles N, et des sous secteurs Nz sur le Pinay et le bois de Lairat.
- diminution de la zone naturelle N, à l'aspect ouest, sous le bourg, et à l'aspect sud-est pour un retour en zone A.
- diminution de la zone naturelle NL, secteur du terrain de sport, pour un retour en zone A.

D'autre part, certaines adaptations et corrections mineures ont été apportées au règlement, soit :

Dispositions générales

- Drogation à la règle pour les édifices publics, en cas de contraintes techniques et architecturales.
- Autorisation des panneaux solaires et paraboles en façade, en cas de contraintes techniques.
- Rectification pente toiture DG13.2.3
- Autorisation des hauteurs de remblais supérieures à 1.50m, , en cas de contraintes techniques.

Dispositions particulières

- Zone N : autorisation d'abri léger de loisirs à proximité des pièces d'eau dans la limite de 20 m².
- Zones UB-UC :
 - Bardages métalliques non autorisés.
 - Bardages bois limités à 2/3 de la façade, et de couleur naturelle.
 - Abri de jardin en ossature bois autorisés jusqu'à 20 m².
 - Interdiction des installations classées soumises à autorisation en dehors de celles nécessitées par le confort des habitants.
- Zone AUf précision sur clôtures (grillage et haie végétale).

Capacités d'accueil :

Les capacités d'accueil seront diminuées d'une dizaine de logements (individuels) par rapport au projet initial.

Nouvelle répartition des surfaces :

TABLEAU DE ZONAGE PLU

Zones urbaines immédiatement Constructibles	Superficie		%
	Avant modification	Après modification	
UB	4,43	4,43	0,48%
UC	13,26	13,26	1,44%
Total	17,69	17,69	1,92%
Zones agricoles			
A	580,79	618,55	67,53%
Zones d'Urbanisation future			
AU	7,25	4,25	0,46%
AUa	4,15	4,15	0,45%
AU f	1,20	1,20	0,13%
Total	12,60	9,60	1,04%
Zones naturelles			
N	189,30	174,16	19,02%
NZ	107,50	90,00	9,83%
NL	8,12	6,00	0,66%
Total	304,92	270,16	29,51%
TOTAL GENERAL	916,00	916,00	100%