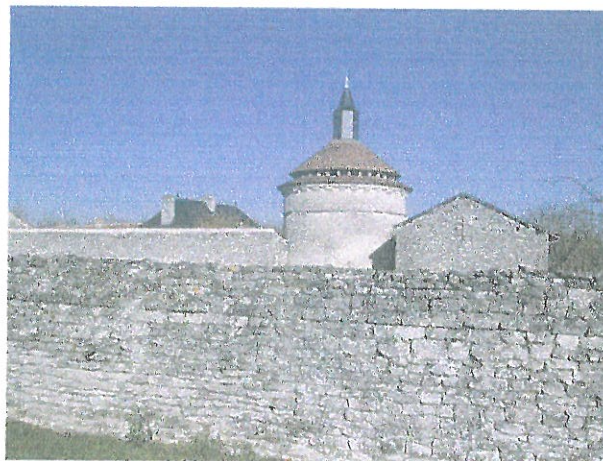


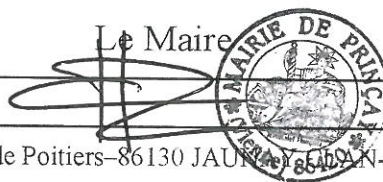
CARTE COMMUNALE - Elaboration



2 – RAPPORT DE PRESENTATION

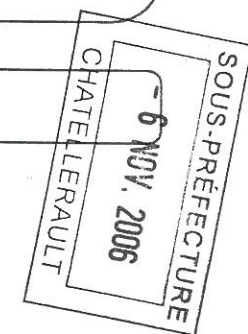
Enquête publique du : 7 JUIN AU 7 JUILLET 2006
Elaboration approuvé en date du : 29 septembre 2006

Le Maire



31 OCT. 2006

Etude et réalisation confiées à **GEO.RM.** 68 rue de Poitiers-86130 JAUNAY-CLAM - ☎ 05-49-88-08-80



SOMMAIRE

PREAMBULE	p 4
------------------	-----

Règles générales de l'urbanisme	p 5
---------------------------------	-----

I - SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE	P 13
---	------

1. Fiche d'identité	p 13
2. Présentation générale	p 17
3. Contexte intercommunal	p 18

II – ENVIRONNEMENT	p 19
---------------------------	------

1. Contexte physique	p 19
----------------------	------

- 1.1. Note climatique
- 1.2. Topographie - Hydrographie
- 1.3. Géologie - pédologie

2. Milieux naturels représentatifs de la commune	p 23
--	------

III - PAYSAGE ET PATRIMOINE	p 26
1. Unités paysagères et composantes	p 26
2. Patrimoine bâti, culturel et historique	p 30
2.1. Monuments historiques	
2.2. Bâti de caractère - Patrimoine rural	
2.3. Petit patrimoine	
IV. ANALYSE URBAINE	p 33
1. Evolution et organisation urbaine	p 33
2. Morphologie et caractéristiques architecturales	p 36
V. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE	p 40
1. Contexte démographique	p 40
2. Situation du logement	p 42
3. Activités économiques et dynamique locale	p 43
3.1. La population active	
3.2. Activité artisanale, industrielle et commerciale	
3.3. Activité agricole	
3.4. Equipements et vie locale	
3.5. Tourisme	

VI. RESEAUX

p 47

1. Voies de communication

p 47

2. Assainissement

p 47

3. Autres réseaux

p 47

VII. SYNTHESE DES DONNEES A PRENDRE EN COMPTE POUR LES ZONES CONSTRUCTIBLES

p 52

1. Servitudes d'utilité publique

2. Données liées à l'environnement, au paysage et au patrimoine

3. Données liées à l'activité humaine

VIII. UN PROJET ET DES CHOIX RETENUS POUR LES SECTEURS CONSTRUCTIBLES

p57

IX. INCIDENCES DES CHOIX DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT

P 64

PREAMBULE

Prinçay est une commune rurale de 195 habitants¹ au dernier recensement - estimée à 220 habitants en 2005 par la municipalité - et d'une superficie de 1659 hectares.

La commune n'était pas dotée de document d'urbanisme. Le conseil municipal a donc décidé la mise en forme d'une carte communale, document adapté au contexte territorial. La municipalité souhaite disposer d'un document d'urbanisme délimitant les zones constructibles sans avoir à se doter d'un règlement spécifique.

La loi SRU² intervenue en décembre 2000, a en effet instauré un véritable document d'urbanisme destiné aux petites communes. Les modifications de cette loi intervenues en juillet 2003 (loi Urbanisme et Habitat) ont conforté ce rôle.

La carte communale amène les communes à établir un état des lieux de leur territoire puis à construire un projet communal sur la base de prévisions et d'objectifs de développement, dans un souci de préservation et de mise en valeur de l'environnement. Ce document se traduit par un rapport de présentation déclinant le diagnostic et le projet communal et des documents graphiques, comportant notamment le zonage des secteurs où les constructions sont autorisées, en application des règles générales d'urbanisme.

La carte communale doit être réalisée dans le respect des articles L110 et L121.1 du code de l'urbanisme. C'est à dire dans un objectif de cohérence et de développement durable, d'équilibre entre espaces naturels et urbains, de mixité sociale et fonctionnelle ainsi que d'économie dans l'utilisation de l'espace. Comme tout document d'urbanisme, la carte communale prend en compte également les différentes lois et réglementations supra-communales telles que la loi sur l'Eau (mise en conformité en matière d'assainissement), la loi Paysage (protection et mise en valeur d'entités et de composantes paysagères).

Ce document présente le diagnostic (état initial, identité communale à travers une analyse spatiale du territoire puis une approche socio-économique et fonctionnelle), le projet communal et les choix retenus pour la délimitation des secteurs constructibles. Enfin, un dernier chapitre développe les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et les mesures compensatoires.

¹ INSEE, RGP 99, population sans double compte.

² Loi sur la Solidarité et le Renouvellement Urbain

CODE DE L'URBANISME (Partie Législative)

Chapitre I : Règles générales de l'urbanisme

Article L111-1

Les règles générales applicables, en dehors de la production agricole en matière d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions, le mode de clôture et la tenue décente des propriétés foncières et des constructions, sont déterminées par des décrets en Conseil d'Etat.

Ces décrets en Conseil d'Etat peuvent prévoir les conditions dans lesquelles des dérogations aux règles qu'ils édictent sont apportées dans certains territoires.

Les règles générales mentionnées ci-dessus s'appliquent dans toutes les communes à l'exception des territoires dotés d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé, ou du document en tenant lieu. Un décret en Conseil d'Etat fixe celles de ces règles qui sont ou peuvent néanmoins demeurer applicables sur les territoires couverts par ces documents.

Article L111-1-1

Des directives territoriales d'aménagement peuvent fixer, sur certaines parties du territoire, les orientations fondamentales de l'Etat en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires. Elles fixent les principaux objectifs de l'Etat en matière de localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements, ainsi qu'en matière de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages. Ces directives peuvent également préciser pour les territoires concernés les modalités d'application des dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral figurant aux chapitres V et VI du titre IV du présent livre, adaptées aux particularités géographiques locales.

Les directives territoriales d'aménagement sont élaborées sous la responsabilité de l'Etat, à son initiative ou, le cas échéant, sur la demande d'une région, après consultation du conseil économique et social régional.

Les projets de directives sont élaborés en association avec les régions, les départements, les communes chefs-lieux d'arrondissement ainsi que les communes de plus de 20 000 habitants et les groupements de communes compétents en matière d'aménagement de l'espace ou d'urbanisme intéressés et les comités de massifs. Leur avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de leur saisine. Ces projets sont soumis à enquête publique dans des conditions prévues par décret. Les directives éventuellement modifiées pour tenir compte de ces avis sont approuvées par décret en Conseil d'Etat.

Les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur doivent être compatibles avec les directives territoriales d'aménagement et avec les prescriptions particulières prévues par le III de l'article L. 145-7. En l'absence de ces documents, ils doivent être compatibles avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral des articles L. 145-1 et suivants et L. 146-1 et suivants.

Les plans locaux d'urbanisme, les cartes communales ou les documents en tenant lieu doivent être compatibles avec les orientations des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteur. En l'absence de ces schémas, ils doivent être compatibles avec les directives territoriales d'aménagement et avec les prescriptions particulières prévues par le III de l'article L. 145-7. En l'absence de ces documents, ils doivent être compatibles avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral des articles L. 145-1 et suivants et L. 146-1 et suivants.

Les dispositions des directives territoriales d'aménagement qui précisent les modalités d'application des articles L. 145-1 et suivants sur les zones de montagne et des articles L. 146-1 et suivants sur les zones littorales s'appliquent aux personnes et opérations qui y sont mentionnées.

Article L111-1-2

En l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale opposable aux tiers, ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune :

- 1° L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ;
- 2° Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;
- 3° Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes.
- 4° Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L. 110 et aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.

Article L111-1-4

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

Article L111-1-4

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude

justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

Nota : La date d'entrée en vigueur de l'article 28 de l'ordonnance 2004-637 a été modifiée par l'ordonnance 2004-727.

Article L111-1-5

En dehors des zones couvertes par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, l'autorité administrative peut, par arrêté pris dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, délimiter un périmètre à l'intérieur duquel l'exécution de travaux de la nature de ceux visés à l'article L. 421-1 est soumise à des règles particulières rendues nécessaires par l'existence d'installations classées pour la protection de l'environnement ou de stockage souterrain de gaz naturel, d'hydrocarbures liquides, liquéfiés ou gazeux ou de produits chimiques à destination industrielle.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux installations classées bénéficiant de l'application des articles L. 515-8 à L. 515-12 du code de l'environnement ainsi qu'aux stockages souterrains visés à l'alinéa précédent bénéficiant de l'application du II de l'article 104-3 du code minier. Le permis de construire mentionne explicitement, le cas échéant, les servitudes instituées en application des dispositions précitées du code de l'environnement et du code minier.

NOTA : Ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 art. 41 : La présente ordonnance entrera en vigueur à des dates fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er juillet 2007.

CODE DE L'URBANISME (Partie Réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat)

Chapitre I : Règles générales de l'urbanisme

Article R111-1

Les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15, R. 111-21.

Section I : Localisation et desserte des constructions

Article R111-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R111-3-1

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles, en raison de leur localisation, d'être exposées à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article R111-3-2

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 de vestiges archéologiques.

Article R111-4

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

A. - Sous réserve de ce qui est prévu à l'alinéa C ci-après, le permis de construire ne peut être accordé pour une construction destinée à l'habitation si elle doit être édifiée à moins de :

- cinquante mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes ;
- trente-cinq mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation définies à l'article L. 110-3 du code de la route.

B - Ces dispositions cessent de s'appliquer à l'intérieur des parties agglomérées, des villes et bourgs. Sera retenue comme limite des parties agglomérées la limite de l'agglomération telle qu'elle est déterminée et matérialisée en application du Code de la route.

C - Des dérogations aux règles de recul définies ci-dessus peuvent être autorisées, en raison notamment d'une topographie particulière, par le préfet, sur proposition du directeur départemental de l'équipement.

Article R111-6

Les constructions destinées à un autre usage que l'habitation sont assujetties aux règles d'édification édictées à l'article précédent, les distances de 50 mètres et 35 mètres étant réduites respectivement à 40 mètres et 25 mètres .

Article R111-7

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Article R111-8

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en

eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues aux articles R. 111-9 à R. 111-12.

Article R111-9

Les lotissements et les ensembles d'habitation doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature .

Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble d'habitations.

Article R111-10

En l'absence de réseaux publics et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, le réseau de distribution d'eau potable est alimenté par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau ; le réseau d'égouts aboutit à un seul dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel ou, en cas d'impossibilité, au plus petit nombre possible de ces dispositifs.

En outre, ces installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'alimentation en eau et d'assainissement.

Article R111-11

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Article R111-12

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés peuvent être subordonnées à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles, après qu'elles ont subi éventuellement un prétraitement approprié, et les conduisant soit au réseau public d'assainissement, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Article R111-13

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leur importance imposent, 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 R111-14-1

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 ou leur destination :

- a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
- b) A remettre en cause l'aménagement des périmètres d'action forestière et des zones dégradées visées aux 2° et 3° de l'article L. 126-1 du code rural ;
- c) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains objets d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques.
- d) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

Article R111-14-2

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n. 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R111-15

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22

Section II : Implantation et volume des constructions**Article R111-16**

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45 degrés au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60 degrés, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article R111-17

Lorsqu'il s'agit de créer un ensemble de bâtiments à usage d'habitation comprenant au moins quinze logements, chaque bâtiment doit, sauf impossibilité tenant à la situation et à l'état des lieux, satisfaire aux conditions suivantes :

La moitié au moins des façades percées de baies, servant à l'éclairage des pièces principales, doit bénéficier d'un ensoleillement de deux heures par jour pendant au moins deux cents jours par année. Chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins de ses pièces principales prennent jour sur les façades répondant à ces conditions.

Les baies éclairant les autres pièces principales ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être exigée entre deux bâtiments non contigus.

Les modalités techniques d'application du présent article sont définies par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Article R111-18

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

Article R111-19

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article R111-20

Des dérogations aux règles édictées dans la présente section peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente, après avis dans chaque cas particulier du maire de la commune, lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente.

D'autre part, le préfet peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites par les articles R. 111-18 et R. 111-19, sur les territoires où l'établissement de plans locaux d'urbanisme a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été rendus publics

Section III : Aspect des constructions**Article R111-21**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Article R111-22

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

Article R111-23

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Article R111-24

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des conditions spéciales, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement

Section IV : Dispositions diverses**Article R111-25**

Les dispositions des articles R. 111-1 à R. 111-24 prises pour l'application de l'article L. 111-1 ne peuvent être modifiées que par décret en Conseil d'Etat pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme. Lorsque leur département est intéressé, le garde des sceaux, ministre de la justice, le ministre de l'intérieur, le ministre de la défense, le ministre de l'économie et des finances, le ministre chargé de l'industrie, le ministre chargé du commerce, le ministre de l'agriculture, le ministre chargé des monuments historiques et des sites, le ministre de l'éducation nationale, le ministre des transports, le ministre des postes et télécommunications et le ministre de la santé publique sont consultés.

Article R111-26-1

La décision de prise en considération de la mise à l'étude d'un projet de travaux publics ou d'une opération d'aménagement fait l'objet d'une mention en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le département. Lorsque la décision relève du préfet, elle est en outre publiée au Recueil des actes administratifs du département.

Article R111-26-2

La décision de sursis à statuer prise dans les cas prévus à l'article L. 111-7 fait l'objet d'un arrêté motivé de l'autorité compétente pour autoriser les travaux, constructions ou installations faisant l'objet de la demande. Cet arrêté mentionne la durée du sursis. Il indique également le délai dans lequel le demandeur pourra, en application du quatrième alinéa de l'article L. 111-8, confirmer sa demande ; en l'absence d'une telle indication, aucun délai n'est opposable au demandeur.

Section V : Directives territoriales d'aménagement et prescriptions particulières de massif**Article R111-27**

Le projet de directive territoriale d'aménagement mentionnée à l'article L. 111-1-1 ou de prescriptions particulières de massif mentionnées au III de l'article L. 145-7 est soumis à enquête publique dans les formes prévues par les articles R. 123-7 à R. 123-23 du code de l'environnement.

Article R111-28

La directive territoriale d'aménagement fait l'objet d'une évaluation environnementale dans les conditions définies par la section V du chapitre Ier du titre II du présent livre.

Elle comprend un rapport de présentation qui :

1° Présente les objectifs de la directive et, s'il y a lieu, son articulation avec les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels elle doit être compatible ou qu'elle doit prendre en considération ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en oeuvre de la directive ;

3° Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en oeuvre de la directive sur l'environnement et expose les problèmes posés par son adoption sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement telles que celles désignées conformément aux articles R. 214-18 à R. 214-22 du code de l'environnement (1), ainsi qu'à l'article 2 du décret n° 2001-1031 du 8 novembre 2001 relatif à la procédure de désignation des sites Natura 2000 ;

4° Expose les motifs pour lesquels la directive a été adoptée au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et, s'il y a lieu, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des autres solutions envisagées ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en oeuvre de la directive territoriale d'aménagement sur l'environnement et précise que la directive fera l'objet d'une analyse des résultats de son application au plus tard à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de son approbation ;

6° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans et documents.

NOTA : (1) Les articles R. 211-1 à R. 223-25 du code de l'environnement sont abrogés, sauf en tant que leurs dispositions s'appliquent en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie française, à Wallis-et-Futuna, dans les Terres australes et antarctiques françaises et à Mayotte. Se reporter désormais aux articles R. 411-1 à R. 423-20 du même code.

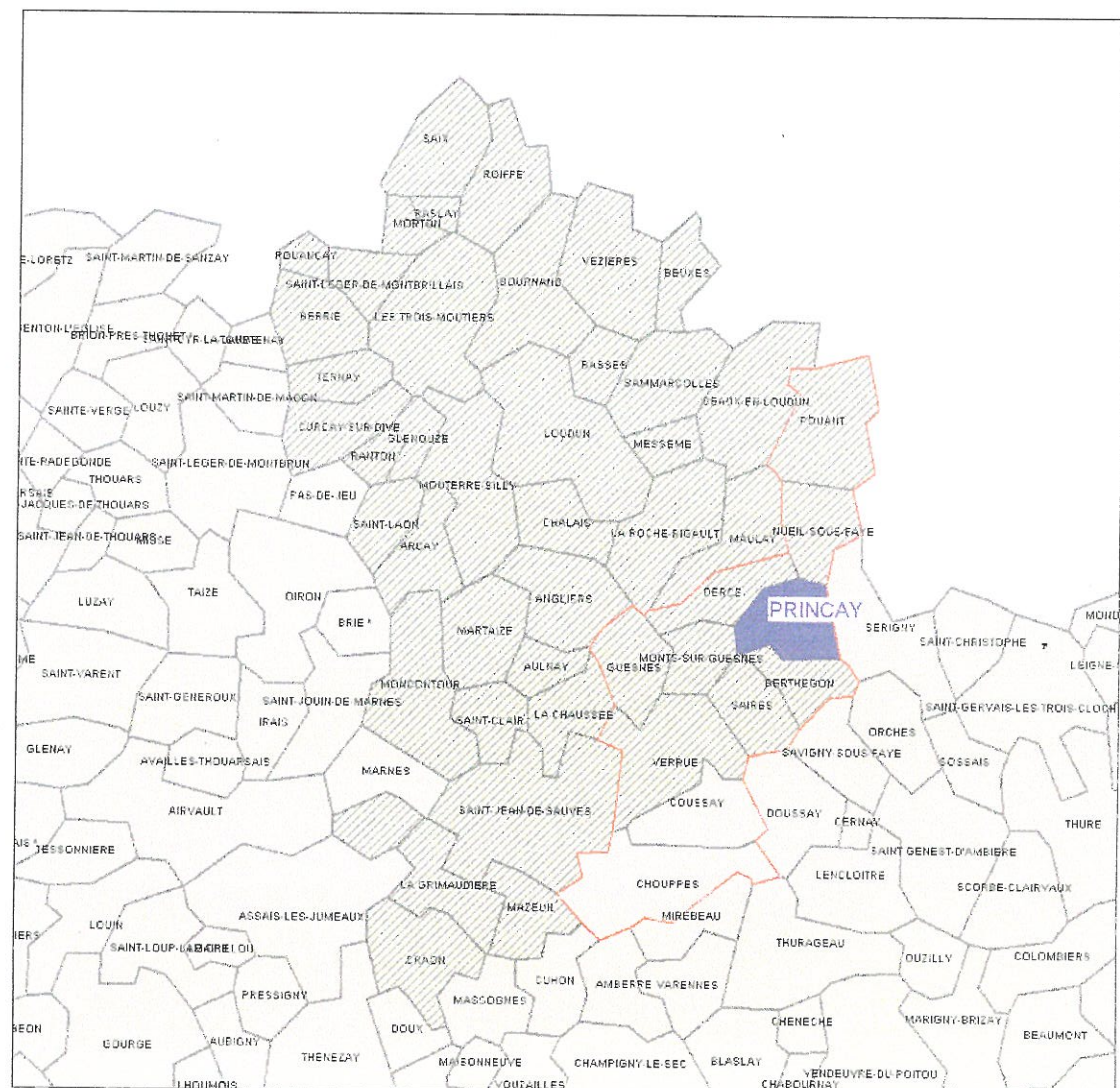
Article R111-29

Au plus tard à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de l'approbation de la directive territoriale d'aménagement ou de sa dernière révision, l'autorité compétente procède à une analyse des résultats de son application. Cette analyse est transmise aux régions, départements, communes et groupements de communes mentionnés à l'alinéa 3 de l'article L. 111-1-1 et mise à la disposition du public selon des modalités définies par l'autorité compétente.

SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE

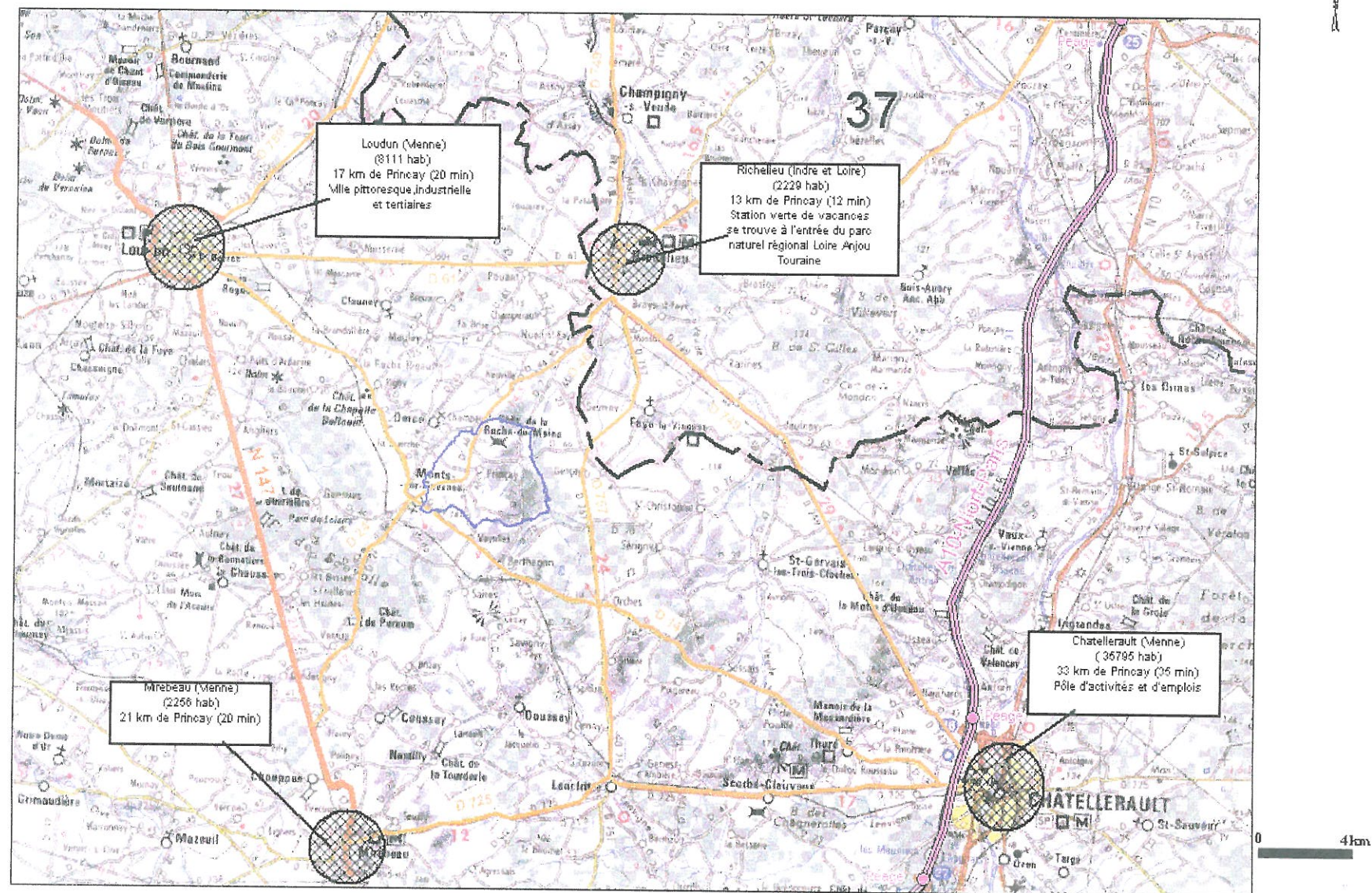
Fiche d'identité

	Communauté de Communes du Pays Loudunais
	Canton de Monts sur Guesnes
Commune	PRINCAY
Département	Vienne
Pays	Pays du Loudunais
Canton	de Monts sur Guesnes (11 communes)
Communauté de Communes	du Pays Loudunais (45 communes)
Superficie Communale	1659 hectares
Population totale en 1999	195 habitants
Densité	12 habitants au km ²



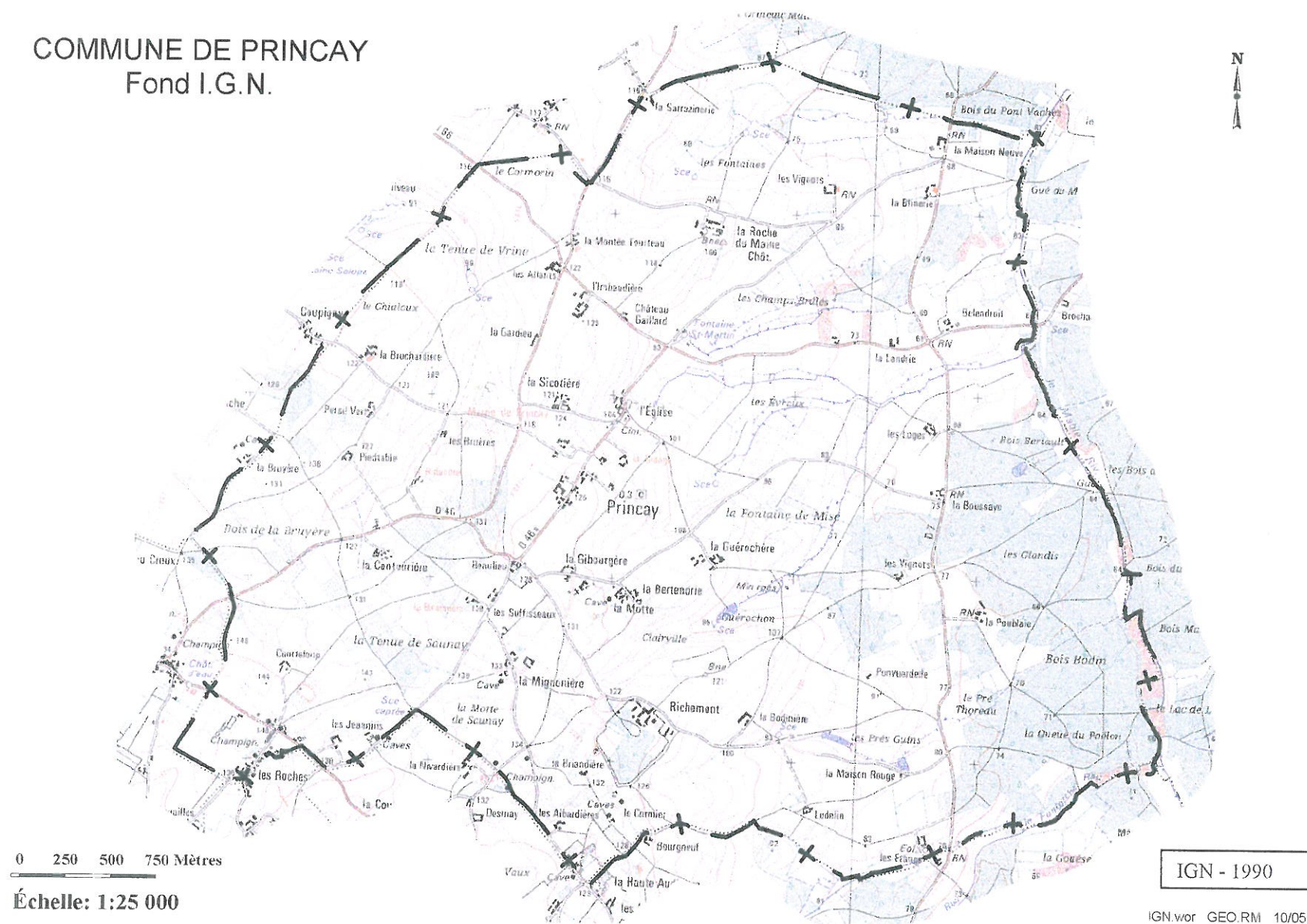
Fichier de données : GEO_RM 11/05

SITUATION GENERALE

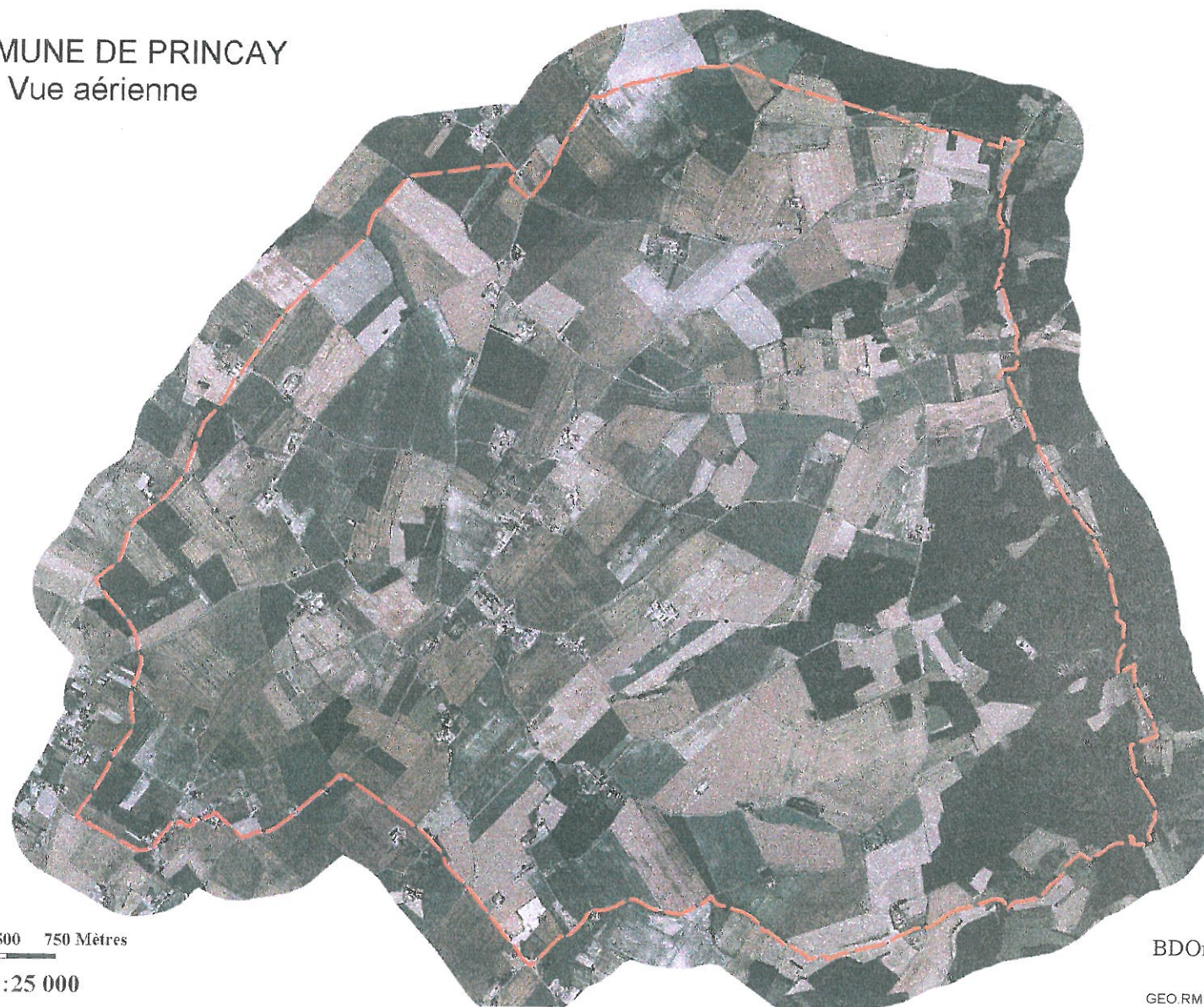


COMMUNE DE PRINCAY

Fond I.G.N.



COMMUNE DE PRINCAY
Vue aérienne



0 250 500 750 Mètres

Échelle: 1:25 000

BDOrtho 2002

GEO RM 2006

2 - Présentation générale

Prinçay est située à 17 km au sud-est de Loudun et à 60 km nord de Poitiers. La commune appartient au canton de Monts-sur-Guesnes (11 communes) et à la communauté de communes du Pays Loudunais (45 communes), territoire rural situé au carrefour de l'Anjou, du Poitou et de la Touraine, présentant un relatif isolement par rapport aux logiques urbaines et de développement du département de la Vienne.

Le territoire communal s'inscrit dans un grand type de paysage identifié par l'Atlas des paysages de la Région Poitou-Charentes comme « la région du Tuffeau », « plaine vallonnée et boisée », secteur formant la limite nord de la Région et qui étend ses ambiances au-delà, vers la Touraine. Le paysage est caractérisé avant tout par le relief des collines, lié au relatif dégagement des sols. Les lignes de crêtes des reliefs, sur lesquelles s'inscrivent les motifs des bois et du bâti, structurent le paysage. Le tuffeau, autre spécificité de cet ensemble, imprime sa marque sur l'architecture.

C'est aussi un secteur dont le relief lui-même a conditionné les motifs spécifiques que forment les moulins et les châteaux. Prenant position sur les hauteurs ou les flancs des collines, ceux-ci ponctuent régulièrement le territoire, dont ils viennent former les « fabriques », inscrites aujourd'hui dans nos paysages de mémoire.³

L'organisation du territoire de Prinçay répond bien à cette description globale :

- les pôles bâtis du bourg et le patrimoine bâti remarquable (château de la Roche du Maine, église, logis de Haute-Porte, domaine de Richemont) s'imposent dans le paysage,
- la roche du tuffeau caractérise le patrimoine rural : les fermes de caractère ponctuent l'ensemble de la commune,
- le paysage agricole ouvert offre des points de vue spécifiques,
- le végétal (bois, haies, arbres) et l'eau ont un impact également important dans le paysage,
- la vallée du Mable présente un paysage dominé par les boisements, la végétation liée à l'eau, les peupleraies.

Soucieuse de maintenir sa population actuelle et son cadre de vie, la municipalité souhaite inscrire un développement modéré de l'habitat ainsi qu'un site potentiel d'accueil d'activités.

L'enjeu du projet communal est d'envisager cette extension modérée des espaces constructibles, en conciliant les contraintes techniques et environnementales au sens large.

³ Atlas des paysages de la région Poitou-Charentes, 1999.

3 – Contexte intercommunal

La commune fait partie intégrante d'un ensemble de collectivités ou de syndicats intercommunaux ayant des vocations diversifiées.

❖ Communauté de communes – Pays Loudunais

45 communes (4 cantons du Nord du département de la Vienne : Trois-Moutiers, Loudun, Moncontour, Monts-sur-Guesnes, à l'exception des communes de Chouppes et de Coussay) et **7 communes associées** (Frontenay-sur-Dive, Le Verger-sur-Dive, Messais, Notre Dame d'Or, Ouzilly-Vignolles, Rossay et Saint-Chartes.

Ses compétences principales sont :

- L'enseignement et la formation (en particulier celle des jeunes)
- La création d'emplois,
- L'aménagement de lotissements ruraux,
- Les loisirs, le tourisme et la rénovation du patrimoine,
- L'intervention dans le domaine agricole.

❖ Syndicat pour l'interconnexion, la recherche et la production d'eau dans le Loudunais S.I.R.P.E.L.

La production d'eau potable sur l'ensemble du Pays Loudunais est assurée par le SIRPEL qui regroupe le SIAEP du Bas Loudunais (dont fait partie Prinçay), le SIVOM des Trois Moutiers et la Ville de Loudun. Le SIRPEL a délégué au SIVEER (Syndicat des eaux du département de la Vienne) l'exploitation de ses équipements.

❖ ENVIRONNEMENT

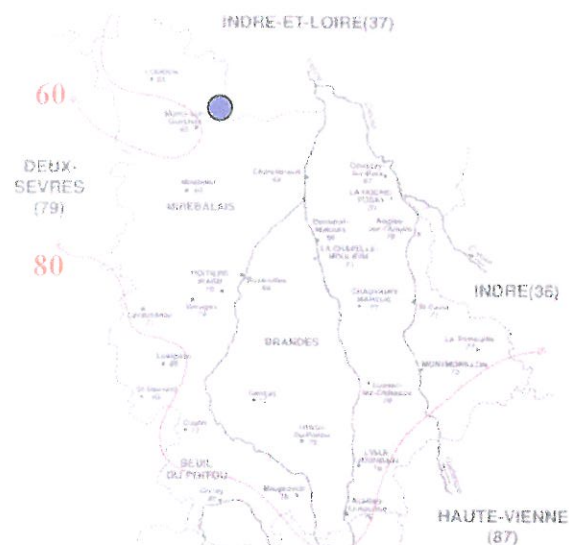
1. CONTEXTE PHYSIQUE

1.1. Note climatique

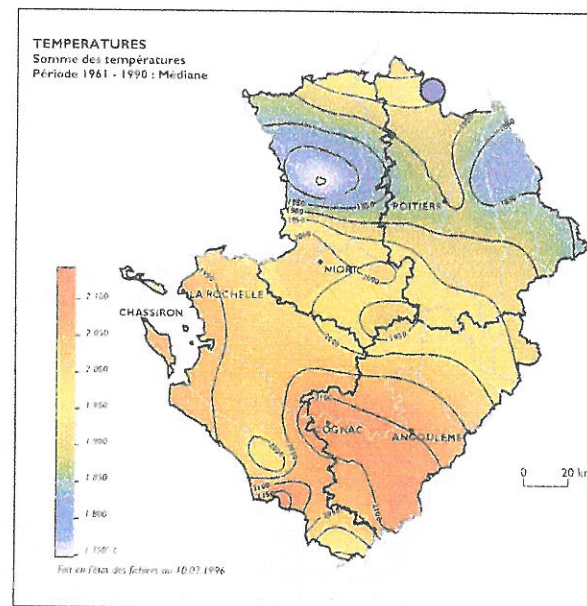
Le climat est de type océanique. La moyenne annuelle des températures est de 11.4°C. La pluviométrie moyenne annuelle de l'ordre de 600mm. Les précipitations sont inégalement réparties tout au long de l'année : abondantes d'octobre à mars, elles sont faibles d'avril à septembre. (extrait étude d'assainissement).

Carte départementale des hauteurs de pluie⁴ :

les hauteurs de pluie sont exprimées en centimètres par an.



Températures - Source : IAAT Poitou-Charentes / 1996



⁴Kessler J. et Chambraud A. *Météo de la France, tous les climats localité par localité.*

1.2. Topographie – Hydrographie (voir carte Relief– Hydrographie)

Le relief de collines crée un paysage doucement vallonné, marqué par des lignes de crête sur lesquelles s'inscrivent les éléments bâtis.

L'altitude varie de 148 m au Sud-Ouest, au lieu dit « Courteloup », à 63 m à l'Est, le long de la rivière le Mable. Comme le montre la carte du relief ci-après, le relief décroît régulièrement d'Ouest en Est. De nombreuses sources s'inscrivent sur une ligne Nord-Sud, en dessous de la courbe de niveau des 100m. Les ruisseaux temporaires drainent le fond des vallons dans un sens d'écoulement général Ouest-Est vers le Mable.



Ligne de crête « la Sicotière » - la Roche du Maine : limite visuelle sur laquelle se détache le château.



Vue depuis la Guérochère sur la ferme de la Grange et la ligne de crête du bourg

Le Mable est un ruisseau permanent qui borde la limite communale sur sa partie Est.

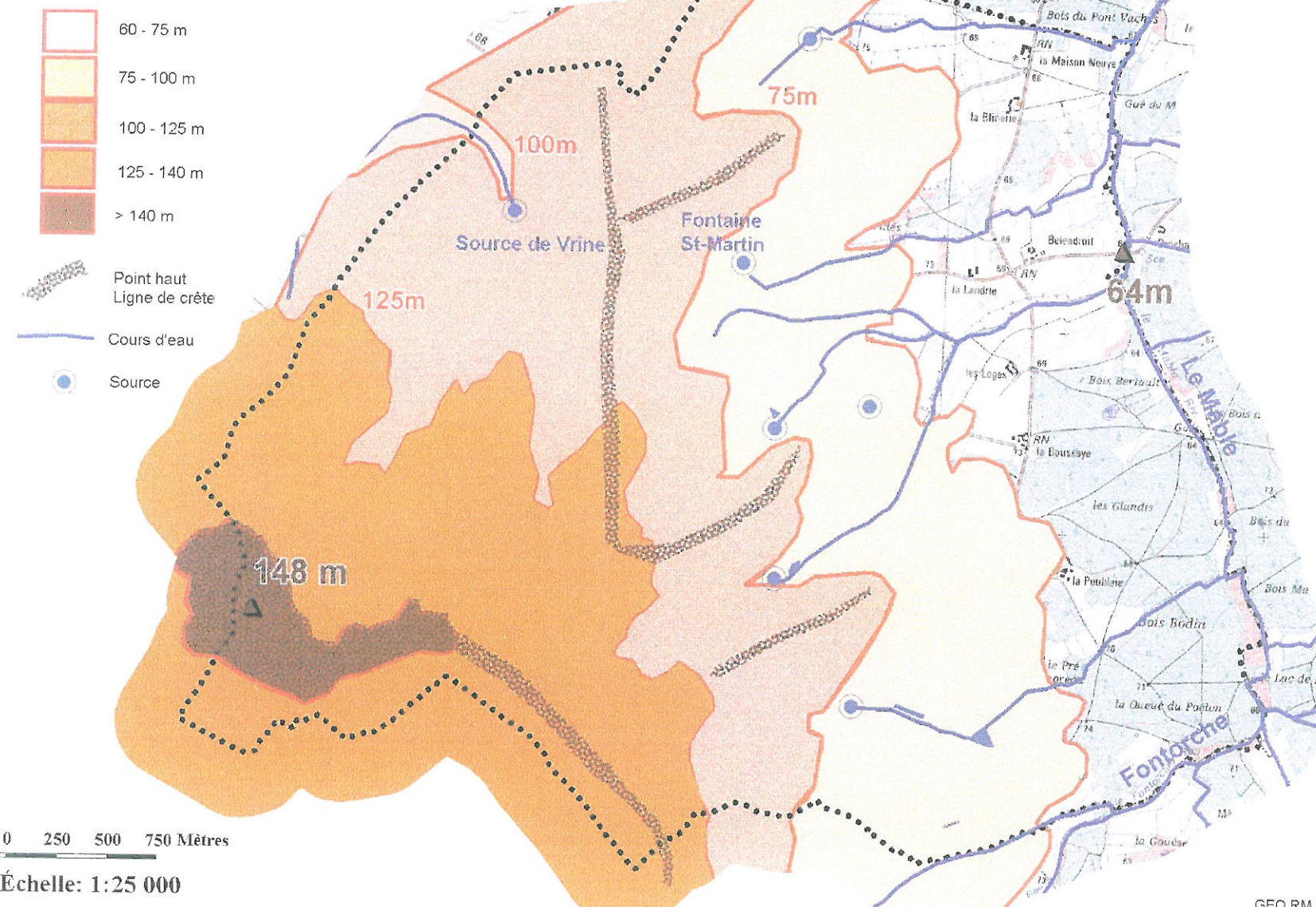
La DDAF signale : une Bonne Qualité 1B / un classement 2^e catégorie piscicole / la restauration du Mable dans le cadre d'un contrat de rivière « Mable-Veude » géré par la communauté de communes de Richelieu.

Le ruisseau de Fontorche est un affluent du Mable situé en limite communale Sud : Bonne Qualité 1B / classement en 2^e catégorie piscicole.

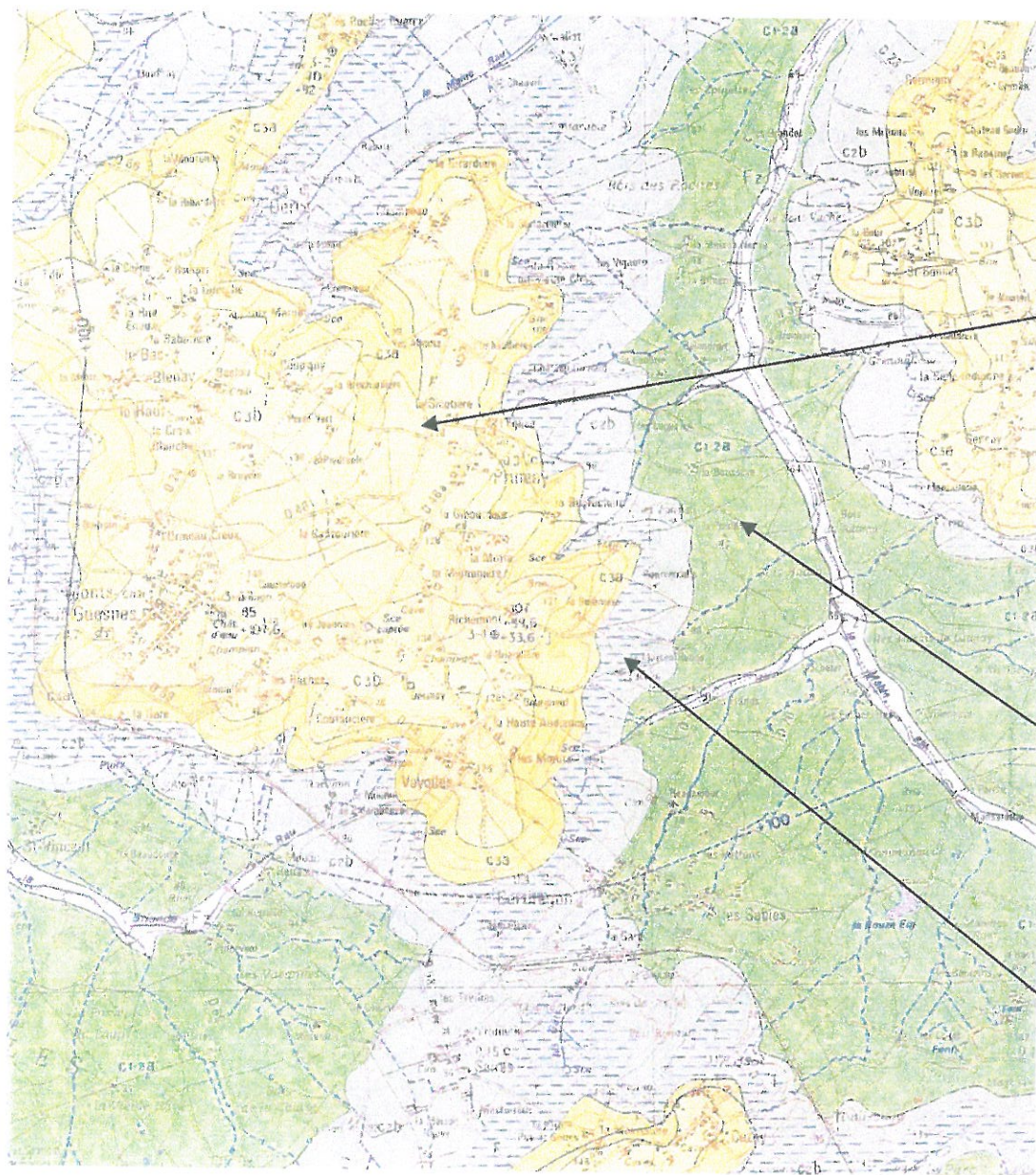
1.3. Géologie – pédologie (voir carte Géologique) - extrait de l'étude d'assainissement

La commune de Prinçay est située sur le versant septentrional du seuil du Poitou. Les terrains rencontrés sont sédimentaires et datent de l'ère secondaire (Crétacé). Le milieu naturel présente des terrains relativement homogènes avec un substrat calcaire présent sur une très grande partie du territoire communal, à profondeur variable.

RELIEF - HYDROGRAPHIE



GEO.RM 2006



Carte géologique du BRGM n°540, feuille de Lencloître au 1/50 000^e.

Extrait de l'étude d'assainissement :

Le territoire communal peut se découper en trois parties :

- Sur une bande Nord-Sud à l'Est, les terrains sont crayeux : il s'agit des formations du Turonien inférieur et moyen : calcarénites glauconieuses et craies blanches.
Le Turonien inférieur apparaît sur les secteurs de la Roche du Maine, de l'église, la Guérochère ; il est formé de craie blanche friable. L'épaisseur de cette couche géologique est de 15 à 20m.
Le Turonien moyen est constitué d'une craie blanche peu différenciable du Turonien inférieur, appelée localement **Tuffeau Blanc**. Cette roche est humide et friable. Une fois sèche, elle devient compacte et dure. Elle est exploitée en carrière car elle est tendre et peut se tailler facilement pour durcir ensuite.
- A l'Est de la RD7, dans la vallée du Mable, des formations sableuses du Cénomanien. Cette formation est constituée principalement de lentilles de sables grossiers quartzueux, d'horizons de sables fins entrecoupés de lits argileux. On trouve également des sables et grès glauconieux de teinte beige à verte dans lesquels s'intercalent des lentilles d'argiles grises. L'épaisseur de cette formation peut varier de 3 à 10m.
- Enfin, le long des côteaux allant des Vignots à Ludelin, des marnes blanches ou grises peu épaisses (1m), plus ou moins sableuses, faisant transition entre les formations du Turonien et du Cénomanien.

2. MILIEUX NATURELS REPRESENTATIFS DE LA COMMUNE

- Dans la vallée du Mable, le massif forestier de Serigny est inscrit en **ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique)** – voir carte ci-après.

Le milieu est constitué de bois, d'une végétation riveraine qui accompagne le cours d'eau (saules, frênes, aulnes,...), de secteurs en friche, apportant une diversité d'habitat et de ressources alimentaires.

La vallée est aussi marquée par la présence de peupleraies : 33 hectares sur la commune (données DDAF, 2005).



Boisement dans la vallée du Mable



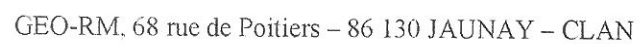
Végétation en bord de rivière



Saules au premier plan et peupleraie

- la trame arborée

Majoritairement située à l'Est de la commune dans la vallée du Mable, la **surface boisée** totale représente 247 hectares soit 15 % de la surface totale de la commune - dont 126 hectares inférieurs à 25 hectares et 121 hectares supérieurs à 25 hectares (données DDAF, 2005). Le taux de boisement est légèrement inférieur à la moyenne départementale (16%). Il est dénombré 189 ha de feuillus (chêne, noyer, châtaignier, cornouiller,...), 21 ha de résineux, 3 ha de landes. Le Bois Bodin fait l'objet d'un plan simple de gestion sur 124 ha.



Les haies entretiennent une diversité biologique, créent une protection micro-climatique (diminution du vent, réduction de l'évaporation,...) et participent à la régulation et l'épuration des eaux. Elles constituent des obstacles à l'écoulement naturel de l'eau vers les rivières et limitent l'érosion. Elles permettent l'infiltration et le stockage de l'eau pour une redistribution différée aux plantes. Leur système racinaire profond favorise la fragmentation des sols et donc l'infiltration de l'eau vers les nappes. L'eau ainsi infiltrée par le sol est en partie épurée lorsqu'elle arrive au niveau de la nappe phréatique. Elles accueillent également de nombreux petits mammifères sauvages et des oiseaux.

La commune a été remembrée en 1994 sur 1100 ha et plus de 5 km de haies ont été plantées en mesures compensatoires, principalement en bordure des cours d'eau temporaires.



Bois et bosquets sur les collines vers Beaulieu



Noyers et chênes, parcelle de vigne : traces d'une économie passée



Haie plantée lors du remembrement

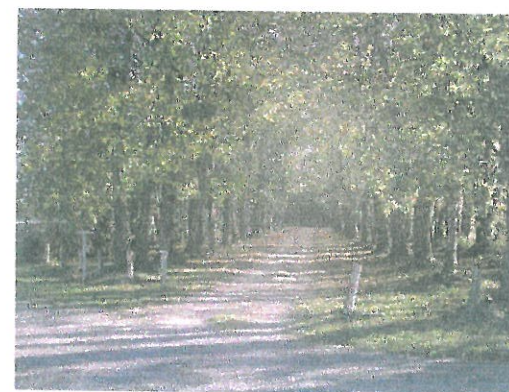
L'inventaire des arbres du Loudunais répertorie un gros spécimen de Noyer commun à Prinçay, au logis de Haute Porte (circ 2.45m / haut 13m).

Le noyer pris une place importante en Poitou par son bois et ses fruits ; les noix alimentaient les nombreuses huileries locales et le bois était destiné à la fabrication de meubles. Nombreux voyageurs remarquèrent l'importance du noyer et Paul Raveau en 1926 considère comme une particularité du Haut-Poitou l'intérêt que les habitants portent aux arbres en général et tout particulièrement aux noyers.

La commune précise également la présence d'un Chêne vert dans le Parc de Richemont, 2° du Poitou Charentes.

D'autres arbres remarquables (alignement de tilleuls du domaine de Richemont, alignement de noyers menant à la ferme des Jeannins, bosquet de pins insolites,...) signent le territoire : ils constituent des repères, des éléments de mémoire, des traces d'une économie passée.

Alignement de tilleuls du domaine de Richemont



III. PAYSAGE ET PATRIMOINE

A l'échelle de la région Poitou-Charentes, les paysages de la commune s'inscrivent dans un grand type de paysage qualifié de « Plaines vallonnées-boisées », et plus spécifiquement de « Région du Tuffeau » décrits dans l'inventaire des paysages de Poitou-Charentes : ⁵

Paysage ressenti :

« C'est donc, avant tout, le relief des collines, lié au relatif dégagement des sols, qui instaure les sensations de paysage : on circule au sein de ce mouvement général, dans les fonds, sur les hauteurs, sur les flancs. De loin en loin se présente une scène de paysage écrite par les lignes de crêtes des reliefs, dans la structure desquelles prennent position les motifs des bois et du bâti.

Ainsi l'ambiance de sols cultivés, dominante, n'est pas ici associée aux paysages de plaines, mais, liée au pittoresque des mouvements du sol, instaure un paysage spécifique, assez particulier dans la région. »

« Motifs construits. C'est peut-être avec le relief, l'autre spécificité de cet ensemble. Le tuffeau imprime sa marque sur l'architecture. »

1. UNITES PAYSAGERES ET COMPOSANTES

(voir carte Identité du territoire – ci après et en annexe)

Le paysage peut être considéré comme l'ensemble des éléments perceptibles d'un territoire, reflet des interactions entre les conditions physiques et les interventions humaines, traduction d'une relation matérielle et symbolique entre un groupe social et son espace de vie.

Ce système complexe est structuré par différentes composantes : relief, échelle de vision, éléments arborés, agriculture, bâti, eau, infrastructures. Une unité paysagère correspond à une partie de territoire caractérisée par une ambiance spécifique, résultant de l'organisation particulière des composantes.

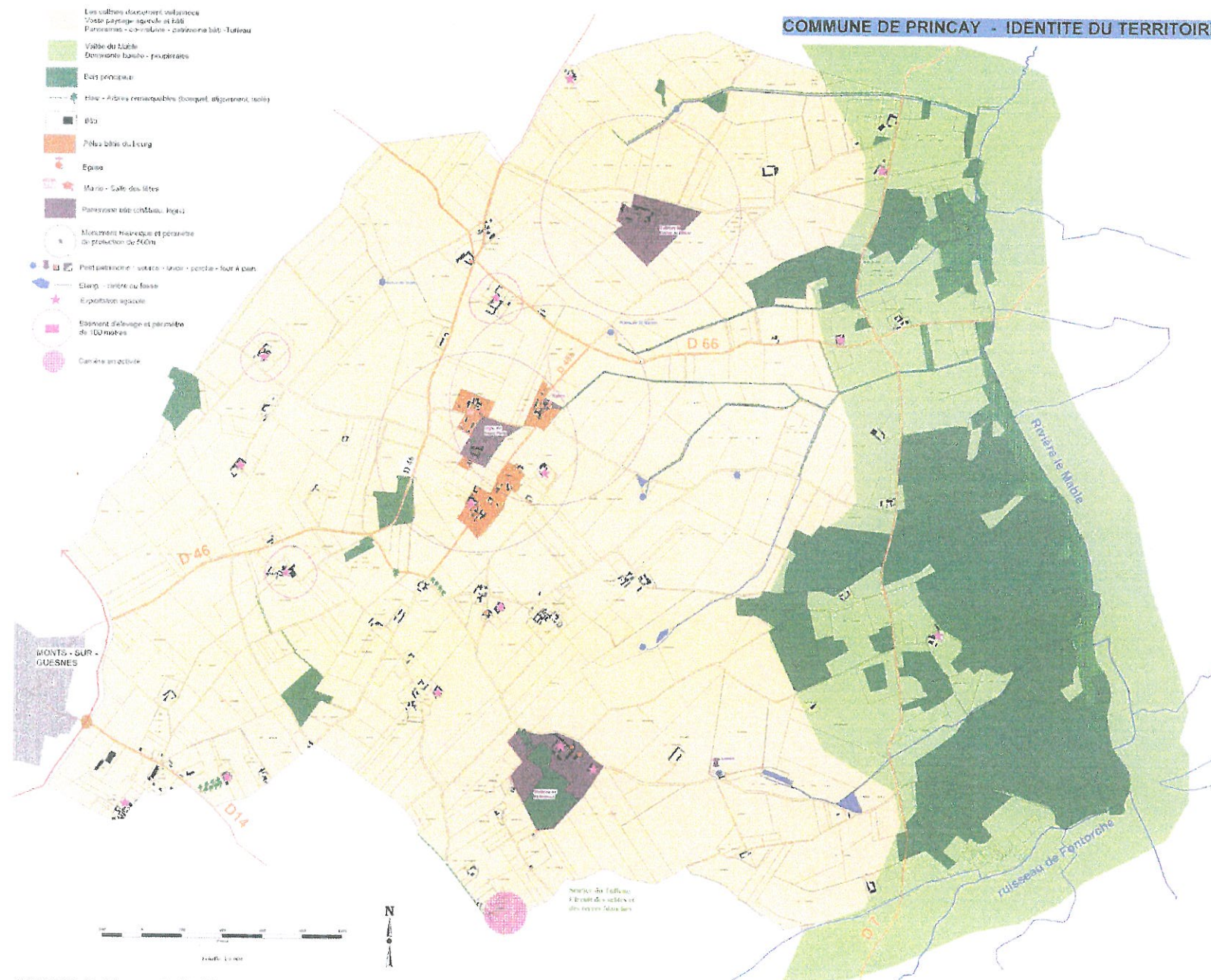
Deux unités paysagères caractérisent la commune :

- les collines doucement vallonnées : paysage agricole ouvert, courbes du relief, couleurs et textures variées, vues lointaines, points de vue remarquables, bâti dispersé, ensemble bâti de caractère.
- la vallée du Mable : présence boisée, limites visuelles, présence des peupleraies.

Cette identité induit une sensibilité forte du paysage :

- chaque élément nouveau a un impact visuel important.
- Peu d'urbanisation pavillonnaire récente : chaque projet nouveau a un impact.

⁵ Atlas des paysages de la région Poitou-Charentes, 1999.



• LES COLLINES DOUCEMENT VALLONNEES

Cette unité s'étend sur toute la partie Ouest du territoire communal, en continuité avec le paysage des communes voisines. Les parcours routiers et les sentiers permettent d'appréhender l'ensemble, tout particulièrement la RD7, en limite des deux unités collines et vallée, la RD66, les routes du bourg ainsi que la route qui relie la Boussaye à Beaulieu.

Les horizons sont dégagés, les grandes cultures dominent, offrent des points de vue remarquables et apportent une variété de couleurs et de textures. Les lignes du relief structurent le paysage, la trame végétale (bosquet, peupleraie, haie, arbre isolé) crée des repères, souligne le relief ou la présence de l'eau, participe à la diversité. L'eau est une composante à part entière : ruisseaux et fossés prennent naissance à partir de nombreuses sources sur la commune.



Vue sur l'église – la Sicotière – le logis de Haute-Porte et la ferme château Gaillard depuis la RD7 – « les Loges »



Courbes, terrain crayeux, ouverture visuelle – la Guérochère

Le bâti est dispersé et à dominante rurale : ferme isolée, écart, bâti groupé (le bourg, la Motte, les Roches) ; l'architecture (volume, matériau – tuffeau, implantation sur cour fermée,) et leur accompagnement végétal donnent une identité forte au paysage.



Vue lointaine depuis l'Eglise vers la vallée du Mable et le territoire s'étendant à l'Est



Source de Vrine, suggérée par la végétation.

• LA VALLEE DU MABLE

Cette unité s'étend sur toute la partie Est de la commune, la rivière le Mable constituant la limite communale. Le paysage s'appréhende depuis la RD7 et la RD66 qui rejoint Faye-la-Vineuse et traverse le Mable ainsi que par les chemins qui traversent le massif forestier.

Le relief de la vallée est très peu marqué ; le paysage est caractérisé par les boisements qui referment les vues, la végétation liée à l'eau et la présence des peupleraies.



Vue depuis la RD7 vers les Vignots ;

le peuplier crée un signal en bord de route, les boisements referment les vues.

Les peupleraies créent une trame spécifique.



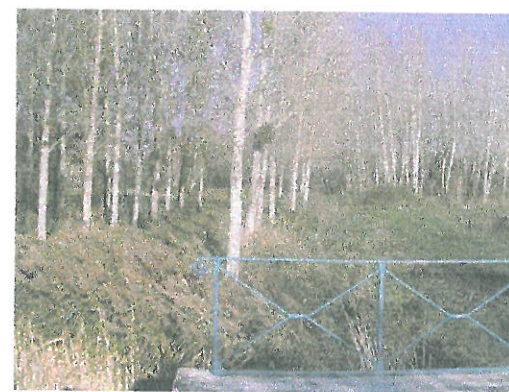
RD7, ambiance boisée en limite communale sud.



Vue sur la Poublaie



Boisement qui s'inscrit dans le fond de vallée – la Blinerie.



Traversée du ruisseau du Mable

2. PATRIMOINE BATI, CULTUREL ET HISTORIQUE

2.1. Monuments historiques

- **Eglise Saint-Gervais-Saint-Protas** : église romane 12^e et 15^e siècle ; inscrit Monument Historique par arrêté du 21 juin 1952 ; propriété de la commune. La voûte intérieure du clocher est à restaurer. Un aménagement cœur de bourg a été réalisé pour les espaces extérieurs.

Le patrimoine des communes de la Vienne – ed Flohic :

« L'ouvrage roman, dont la première mention connue date de 1122, subsiste en partie dans l'architecture de l'église de Prinçay. Au XIII^e siècle probablement, le chœur est doté de voûtes gothiques et, vers 1497, d'une chapelle seigneuriale commanditée par la famille Tiercelin.

Au XVII^e ou au XVIII^e siècle, une porte de style classique, ornée de pilastres ioniques, est percée dans le mur occidental. La façade est reconstruite dans les années 1850. A l'époque contemporaine est construit le porche d'entrée. »



Photo Vincent Aguillon



Photo Vincent Aguillon

- **Château de la Roche-du-Maine** ; 16^e siècle ; classé Monument Historique par arrêté du 7 décembre 1914 ; propriété privée.

Le patrimoine des communes de la Vienne – ed Flohic :

« En 1520, Charles Tiercelin, compagnon d'armes de Louis XII et de François I^{er} en Italie, remanie la demeure de La Roche du Maine, fief mentionné dès le XIII^e siècle. Avec ses tours coiffées en poivrière, cet édifice caractéristique de la première Renaissance a conservé des traits défensifs : pont-levis, chemin de ronde avec mâchicoulis, canonnières ouvertes à la base des tours, grosse tour d'angle.

Comme Louis XII à Blois, Charles Tiercelin s'est fait représenter sous la forme d'une statue équestre au dessus du nortail d'entrée. »

- **Logis de la Haute-Porte** ; 17^e siècle ; pigeonnier du 16^e siècle inscrit Monument Historique par arrêté du 13 avril 1989 ; propriété privée.

Le patrimoine des communes de la Vienne – ed Flohic :

« Les différents bâtiments qui composent la maison forte de Haute-Porte témoignent des diverses époques de construction. En effet, si le pigeonnier remonte au XVI^e siècle, le logis daterait principalement du XVII^e siècle, bien qu'il conserve quelques portes et fenêtres du XV^e siècle.

Seigneurie appartenant au XVII^e et XVIII^e siècles aux Acquet, famille de chevaliers, la Haute-Porte est vendue à la Révolution à un receveur fiscal.

Le pigeonnier aurait été érigé à l'emplacement d'une grosse tour, peut être le donjon. Doté d'une couverture à double pente qui repose sur une charpente de 5 tonnes, il est terminé par un lanternon. Restauré à la fin du XX^e siècle, ce colombier est percé sur toute sa hauteur de plus de 1100 boulins auxquels le propriétaire accédait au moyen d'une échelle tournante.

La maison forte est construite de manière à ce que ses habitants puisse y vivre en autarcie. En effet, son porche à double entrée ouvre sur un corps de logis qui comporte, outre un pigeonnier, un four à pain, un puits, une cave de 35 mètres de long à demi-enterrée, des écuries, un jardin... De plus, Haute-Porte est muni d'un dispositif de sécurité constitué par des souterrains équipés de couchette taillées dans la roche. »

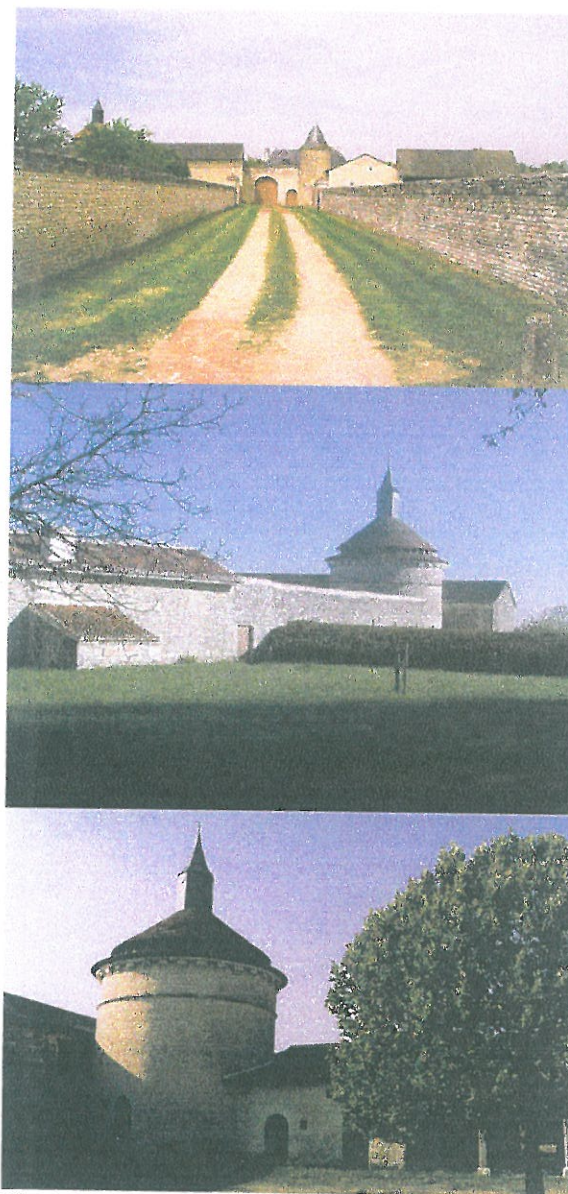


Photo Vincent Aguillon

2.2. Bâti de caractère – Patrimoine rural

Le Pays Loudunais possède un patrimoine architectural riche et varié. L'habitat en tuffeau caractérise les cantons de Loudun et de Monts-sur-Guesnes.

Sur Prinçay, aux monuments historiques viennent s'ajouter :

- Richemont, dont le mur extérieur en pierre souligne le domaine,
- des maisons de maître : Beaulieu, les Allants, Piedtable,
- de nombreuses fermes de caractère.

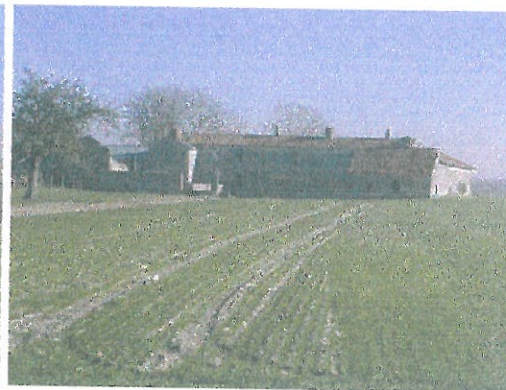
Les fermes sont composées de plusieurs bâtiments en général de forme rectangulaire plus ou moins allongée, implantés autour d'une cour fermée ; les toits sont recouverts de tuiles. Situées au sommet ou sur le flanc d'une colline, elles tissent un lien étroit avec l'espace agricole.



Beaulieu – toiture ardoise signant la maison de maître



la Landrie – bâti de caractère.



L'Imbaudière

2.3. Petit patrimoine

Les sources ou fontaines (7 recensées), l'abri de la fontaine St-Martin, l'ancien lavoir du domaine de Richemont, les porches des fermes, le four à pain de la Motte, sont autant d'éléments de patrimoine que la municipalité souhaite préserver.

Leur identification (au titre de l'article L442 .2) comme élément de paysage à préserver est reportée sur la carte des secteurs de constructibilité et détaillée dans la partie projet du rapport de présentation.



Ancien lavoir

IV. ANALYSE URBAINE

1. EVOLUTION ET ORGANISATION URBAINE

(voir carte Répartition du bâti)

La commune présente une distribution bâtie très lisible :

- Trois noyaux bâtis forment le bourg :
 - autour de l'église – corps de ferme et bâti ancien implanté sur la rue.
 - autour de la mairie / salle des fêtes – « la Sicotière » - bâti ancien et extensions bâties récentes.
 - la rue du bourg - RD46a - corps de ferme, bâti ancien implanté sur la rue, jardins.

Le logis de Haute Porte s'individualise par son bâti remarquable, le parc arboré souligné par un mur en pierres.

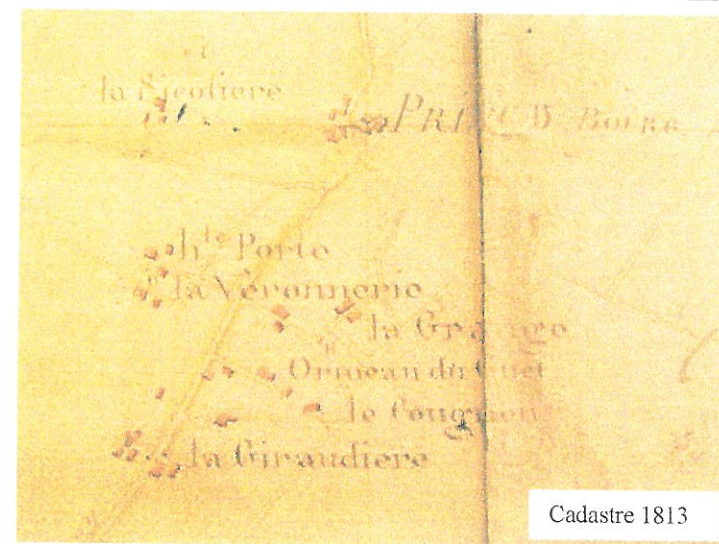
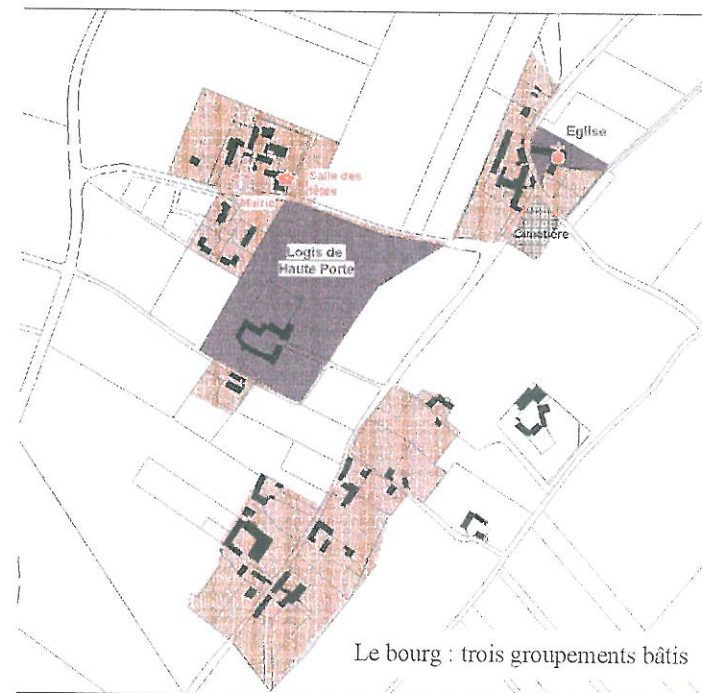
Les espaces non bâtis entre ces trois pôles mettent en valeur chaque entité bâtie et permettent des vues remarquables sur les paysages.

L'ensemble de ces trois pôles bâtis regroupe environ 40 habitants (18 % de la population).

- La Motte – La Gibourgère - les Roches

Ces trois villages s'individualisent par le bâti groupé, l'implantation des bâtiments sur la rue ou en retrait et les murs qui créent des éléments de continuité du bâti.

- L'ensemble du territoire est ponctué d'écarts, essentiellement des fermes de caractère, occupées par l'activité agricole ou d'usage résidentiel. Le territoire n'a pas été source d'un développement pavillonnaire diffus, le paysage reste très typé.



....Quelques éléments d'histoire

extrait « le patrimoine des communes de la Vienne » ed FLOHIC 2002

La découverte d'outils en pierre taillée du Paléolithique atteste l'établissement humain sur les terres de Prinçay dès la préhistoire. Des urnes funéraires, des sarcophages et un dépôt de 3700 petits bronzes de la période gallo-romaine ont également été trouvés par hasard.

Une nécropole mérovingienne est également découverte au XXe siècle entre la mairie et l'église.

Dans les années 1520, Charles Tiercelin, compagnon d'armes de Louis XII et de François I^{er}, remanie la demeure de La Roche du Maine, fief mentionné dès le XIIIe siècle. Jusqu'en 1790, Prinçay est rattaché à l'archiprêtré et à la châtellenie de Faye-la-Vineuse, ainsi qu'au duché-pairie et à l'élection de Richelieu.

En 1852, le bâtiment actuellement situé derrière la salle des fêtes et réhabilité en logements, comprenait la mairie, l'école (2 classes) et le logement des instituteurs.

En 1950, un bâtiment est construit sur la rue pour accueillir une salle de réunion. En 2001, cette salle est agrandie pour constituer l'actuelle mairie. La salle des fêtes est construite en 1985.



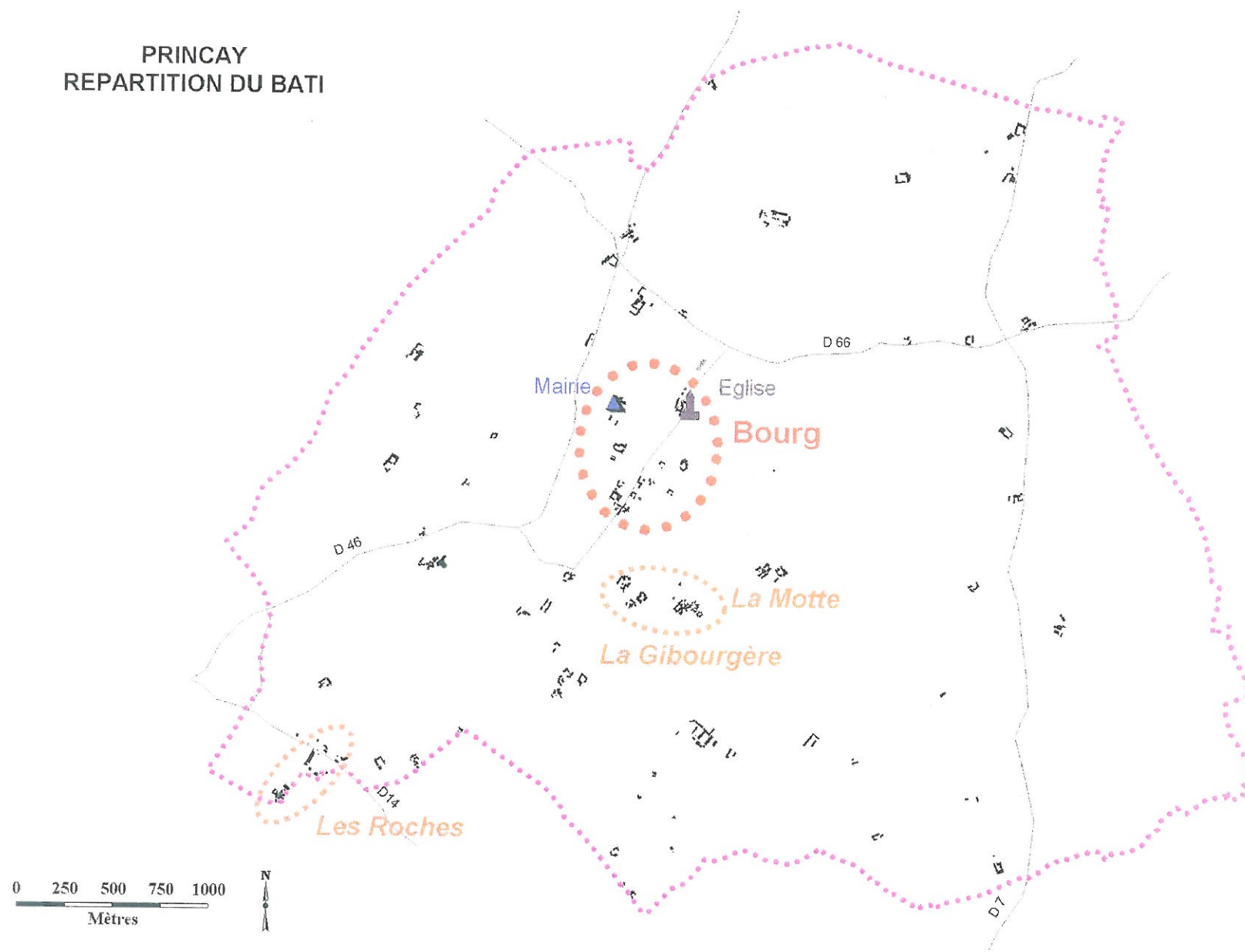
Ancienne mairie – école

salle associative et salle des fêtes



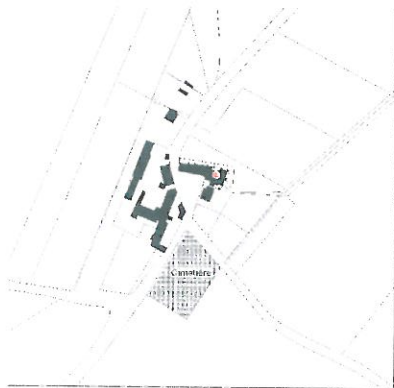
Mairie

PRINCAY REPARTITION DU BATI



2. MORPHOLOGIE ET CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

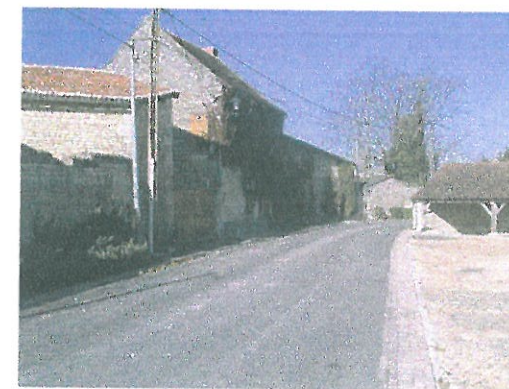
2.1. Le bourg – autour de l'église



Extrait du cadastre



Vue sur l'église et le bâti groupé, au loin le château de la Roche du Maine : « emblèmes » et enjeu patrimonial



Bâti implanté sur la rue – volume important

Forme urbaine et implantation	Traits principaux	Aspects spécifiques
- Position au bas de la colline - Le bâti est groupé autour de l'église, essentiellement constitué d'anciens bâtiments de ferme implantés sur une cour intérieure.	- Bâti ancien R+1 – Façades en pierre (Tuffeau) ou enduites - Mitoyenneté des murs – fronts bâtis - Architecture rurale, volume important, toits en tuile ou ardoise.	- L'église est un repère et un point d'appel - Depuis l'église, point de vue remarquable sur le paysage. - Le bâti récent au nord a peu d'impact visuel.

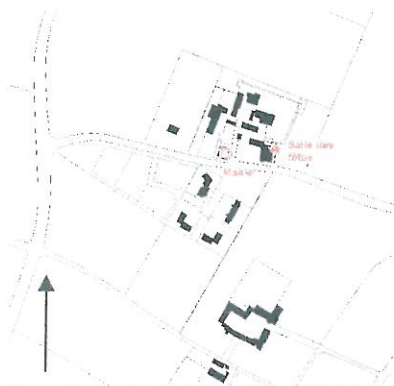


Placette de l'église



Vue lointaine depuis l'église

2.2. Le bourg – autour de la mairie



Extrait de cadastre



Extension pavillonnaire récente au sud et mairie - terrain de boules



Bâti ancien au nord

<i>Forme urbaine et implantation</i>	<i>Traits principaux</i>	<i>Aspects spécifiques</i>
- Position sur la hauteur, en ligne de crête - Le bâti ancien est implanté de façon groupée, autour de cours intérieures - Le bâti récent reprend cette implantation groupée autour d'un espace commun.	- Bâti ancien R+1 - architecture rurale, toits en tuile ou ardoise. Façades en pierre (Tuffeau) ou enduites - murs de clôture. - Bâti pavillonnaire récent d'un seul niveau – standardisation de la maison.	- le cèdre crée un élément repère - Présence des équipements publics : mairie, salle des fêtes et salle associative.



Vue sur l'entrée Ouest -

Evolution du bâti : 4 lots en vente



Côté Est, vue depuis le parking de la salle des fêtes sur l'église. Sensibilité du paysage

2.3. Rue du bourg



Extrait de cadastre



Vue depuis Beaulieu – groupement bâti homogène

Le pavillon en entrée du bourg se détache de l'ensemble : toit à 4 pans – façade-volume

<i>Forme urbaine et implantation</i>	<i>Traits principaux</i>	<i>Aspects spécifiques</i>
- Position sur la hauteur, en ligne de crête, de part et d'autre de la RD46a. - Parcellaire de forme irrégulière – Implantation du bâti sur cour.	- Bâti R+1 ; architecture rurale, toits en tuile ou ardoise. Façades en pierre (Tuffeau) ou enduites - murs de clôture. - Présence de bâtiments de ferme de volumes importants. Façades aveugles en pierres.	- Equilibre entre le bâti et la présence arborée - Effet « rue ».



Vu depuis le logis de Haute Porte – Bâti sur rue – jardins arborés



Bâtiment de ferme – porche



Vue sur le logis de Haute Porte – espace sensible

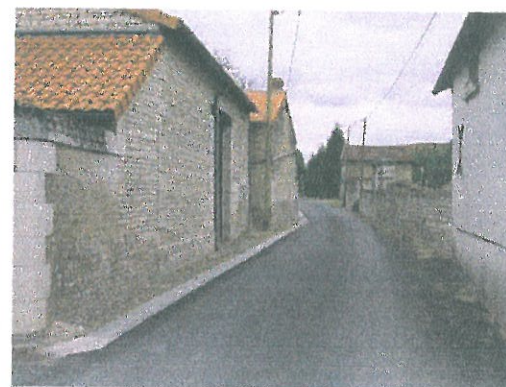
2.4. Villages et écart



Vue sur le village – la Motte continuité bâtie



La Motte et la Gibourgère : effet de rue : implantation du bâti de part et d'autre de la rue



<i>Forme urbaine et implantation</i>	<i>Traits principaux</i>
- Bâti groupé en village ou écart ponctuant le territoire. - Habitat essentiellement ancien – parcellaire de forme irrégulière – Implantation sur cour.	- Typicité du bâti : Bâti R+1 - architecture rurale, toits en tuile ou ardoise. Façades en pierre (Tuffeau) ou enduites - murs de clôture. - Accompagnement végétal. - Présence d'exploitations agricoles



Village des Roches



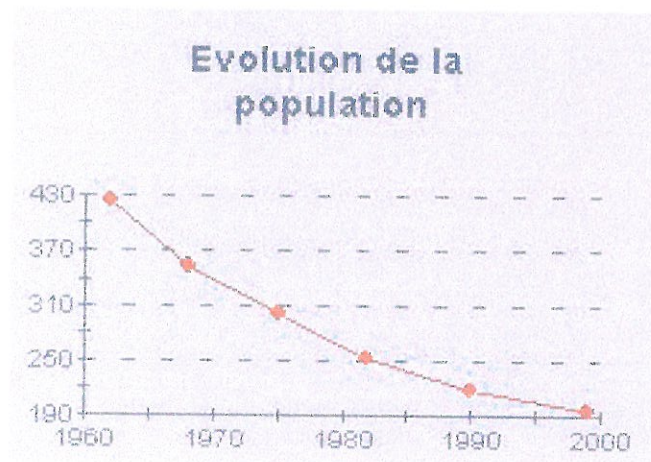
- Bâti ancien – présence de carrières



Les Albardières – bâti sur cour

V. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

1. CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE



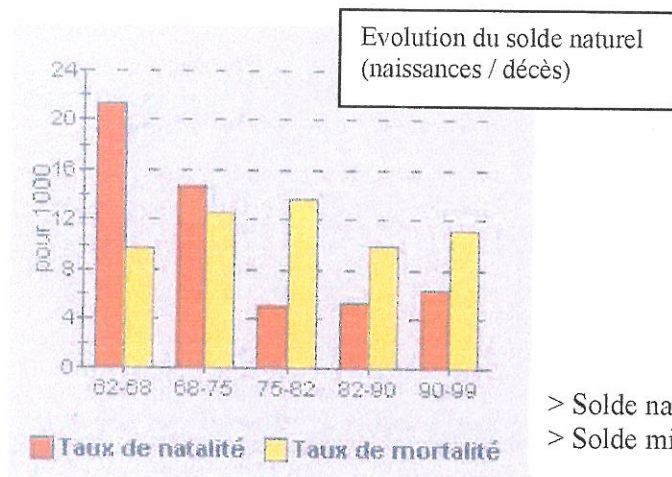
1.1. Evolution de la population

Population estimée en 2005 : 220 habitants (195 hts en 1999)

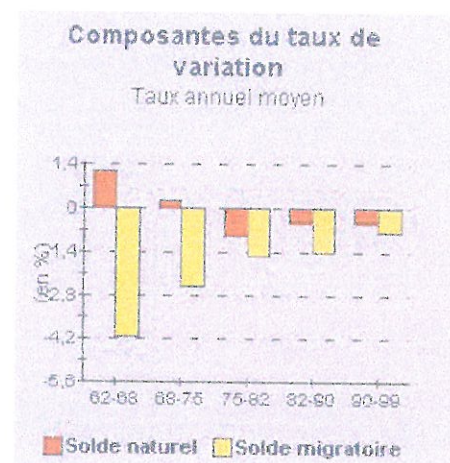
Après une baisse régulière (353 hts en 1968 > 195 en 1999), une légère augmentation depuis 2000 : **gain de 25 habitants en 6 ans.**

Le constat de déprise démographique s'inscrit dans le cadre de l'ensemble du Loudunais depuis plus de 20 ans et s'explique à la fois par un solde naturel et migratoire négatifs. La décroissance est marquée entre 1982 et 1999 avec toutefois un certain regain d'attractivité pour le canton de Mont-sur-Guesnes dont le solde migratoire devient excédentaire entre 1990 et 1999.

La densité de population est faible : 12 hts/km² (19 hts/km² Canton et 30 hts/km² Pays Loudunais)



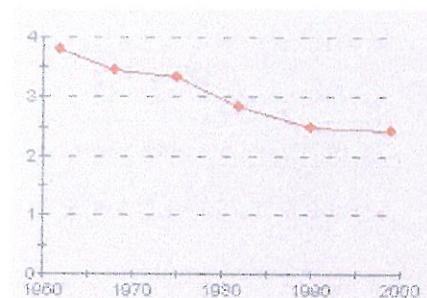
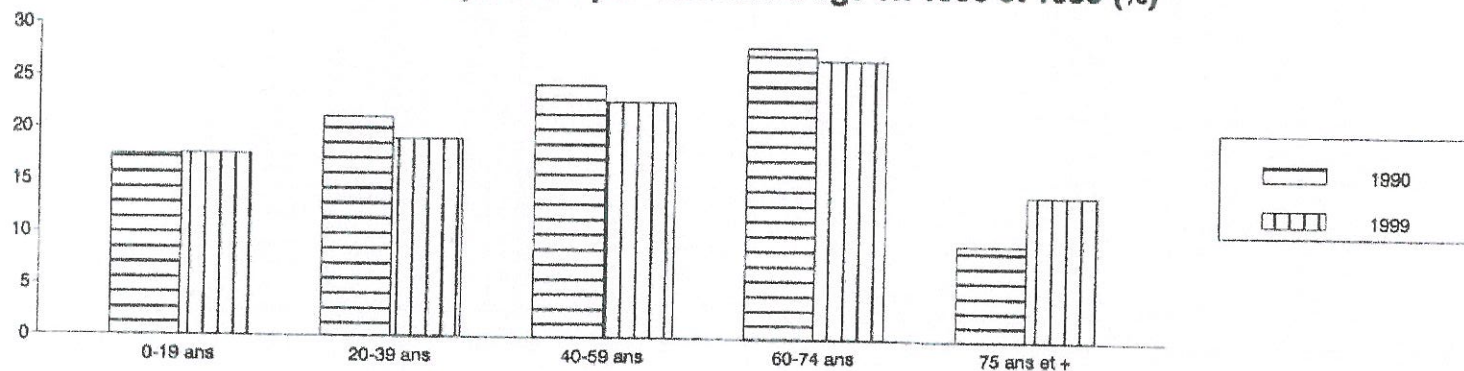
> Solde naturel négatif
> Solde migratoire négatif



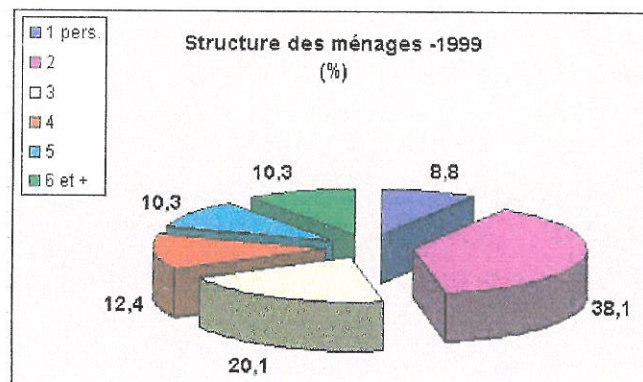
1.2. Une population vieillissante

- Vieillessement important sur l'ensemble du pays Loudunais : le nombre des individus de plus de 60 ans a augmenté de 11% entre 1990 et 1999 (40,7 % de la population a plus de 60 ans).
- Sur Prinçay, en 1999, 29,2 % de la population a plus de 60 ans.

Population par tranches d'âge en 1990 et 1999 (%)



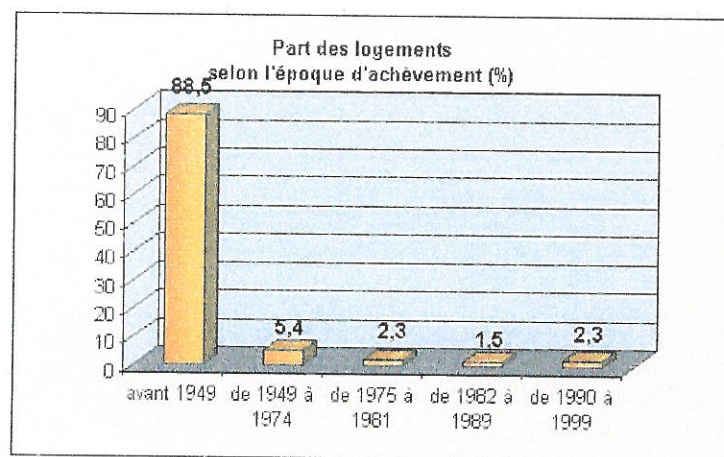
Nombre moyen d'occupants des résidences principales



1.3. Réduction de la taille des ménages

- Le nombre moyen de personnes par résidence principale est en 1999 de 2.4 personnes (même proportion pour le Pays Loudunais).
- En 1999, la majorité des ménages était composés de 2 personnes (38.1 %).

2. SITUATION DU LOGEMENT



- Prépondérance des résidences principales (62 % du parc en 1999). 81.3 % des résidences principales sont occupées par des personnes propriétaires.
- 8 logements sociaux (OPAC) ont été construits ces dernières années face à la mairie.
- **Le parc de logements est ancien** : 88.5 % des logements ont été construits avant 1949.
- Le rythme de la construction est faible : moins de deux par an ; depuis un an, 4 parcelles viabilisées par la commune sont en vente à proximité de la mairie.

3. ACTIVITES ECONOMIQUES ET DYNAMIQUE LOCALE

3.1. La population active

En 1999, la population active totale (y compris demandeurs d'emploi) est de 71 personnes (36 % de la population) dont 41 hommes et 30 femmes. La population active ayant un emploi est de 58 personnes.

Le taux de chômage (16.9 % en 1999) est supérieur à la moyenne départementale (11.7 %) et régionale (13.1 % en Poitou Charentes). L'une des caractéristiques du Pays du Loudunais est le faible niveau de vie de ses habitants : le revenu moyen est inférieur de 22.5% au revenu moyen départemental.

Sur 58 actifs résidant à Prinçay, 20 personnes (34 %) travaillent et résident sur la commune.

Lieu de résidence - lieu de travail		
Actifs ayant un emploi	1999	Evolution de 1990 à 1999
Ensemble	58	-20,5 %
Travaillent et résident :		
* dans la même commune	20	-51,2 %
%	34,5 %	-21,7 points
* dans 2 communes différentes :	38	18,8 %
- de la même unité urbaine	0	///
- du même département	34	30,8 %
- de départements différents	4	-33,3 %

Source Insee 1999

3.2. Activité artisanale, industrielle et commerciale

L'activité économique est réduite :

- Carrières de Vayolles : extraction de la pierre et travail de la pierre
- Culture de melons Axel Berge
- Sarl Roux Poterie

Il n'y a pas de commerces.

3.3. Activité agricole

Source : Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt - Fichiers Politique Agricole Commune – RGA 2000 – Services Vétérinaires

L'analyse des données montre l'importance de l'agriculture pour le territoire communal :

- nombre important d'exploitations agricoles restructurées par le remembrement de 1994
- 16 exploitations agricoles ont été recensées par la commune et localisées sur la carte « Identité du territoire ».
- 3 élevages situés dans des écarts isolés – 2 élevages de chèvres
- la surface agricole utilisée communale est de 1171 ha soit 70.6 % de la superficie de la commune.

L'activité est essentiellement tournée vers les grandes cultures : 1073 ha de terres labourables (soit 98 % de la SAU des exploitations) et 7 ha de superficie toujours en herbe.

La superficie irriguée est de 5 ha.

Au niveau du Pays du Loudunais, l'agriculture est très présente : développement de productions spécialisées consommatrices de main d'œuvre : melon, asperge, vigne.

A Prinçay, la **surface boisée totale** est de 247 hectares (15 % de la surface communale) dont 126 ha inférieurs à 25 ha et 121 ha supérieurs à 25 ha. Le taux de boisement est légèrement inférieur à la moyenne départementale (16%)

La **forêt** présente des caractéristiques particulières :

- une répartition foncière déséquilibrée (50 % sur une propriété en plan simple de gestion, le reste très morcelé)
- un potentiel économique variable selon le peuplement : les anciens taillis sous futaie de belle venue sont susceptibles d'une amélioration sylvicole (conversion en futaie de chênes sur souches) ; tandis que d'autres parcelles très pauvres ont été enrésinées (essentiellement en pin maritime) ou enrichies avec du robinier (production de piquets ou de petites grumes).

Dans le Porter à la connaissance, la DDAF souligne l'importance de la surface en peupleraie, 33 hectares en 2000 : un enjeu économique fort en terme de production forestière.



3.4. Equipements et vie locale

- Administration : mairie située à la Sicotière
- Enseignement : La commune de Prinçay appartient au regroupement pédagogique intercommunal concentré sur Monts-Sur-Guesnes – Berthegon – Dercé – Guesnes – Saires et Verrue. Depuis la rentrée scolaire 1984, la commune ne possède plus d'école.
- Lieu de culte et de sépulture : église et cimetière.
- Loisirs et culture : salle des fêtes (150 à 160 personnes), salle associative, terrain de pétanque



Salle des fêtes - située à « la Sicotière »



Salle associative

3.5. Tourisme

La présence de monuments historiques et d'ensembles bâtis de caractère donne une forte valeur patrimoniale au paysage. La démarche de la communauté de communes du Pays Loudunais s'inscrit dans le cadre de l'intérêt grandissant suscité par l'histoire locale et le patrimoine de pays ; son objectif est de mettre en valeur ce patrimoine pour le faire découvrir aux habitants et aux visiteurs :

- réhabilitation des édifices patrimoniaux lors des rénovations de centre bourg (le parvis de l'église de Prinçay)
- aménagement d'un réseau de sentiers découverts,
- signalisation des sites remarquables et information
- animation

Sur la commune : sentiers pédestres inscrits au PDIPR, Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de randonnées.

RESEAUX

1. VOIES DE COMMUNICATION *(voir cartes ci-après)*

Un réseau de voies départementales traversent Prinçay :

- la RD14 en limite sud du territoire relie Châtellerault – Loudun en passant par Monts-sur-Guesnes - 1500 véhicules /j
- la RD46 relie Prinçay à Monts-sur-Guesnes et Neuville / Richelieu - 330 véhicules /j
 >> une voie a été récemment créée entre la RD14 et la RD 46, en limite des communes Prinçay / Monts-sur-Guesnes
- la RD46a traverse la bourg de Prinçay
- la RD66 relie Prinçay à Faye-la-Vineuse et Dercé.
- La RD7 vers Berthegon et Richelieu – 130 véhicules/j

Un réseau de voies communales dessert les écarts.

Les chemins inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées (PDIPR) sont reportés sur la carte ci-après.

>> Suite au remembrement de 1994, une partie des chemins localisé sur la carte IGN de 1990 a été modifié.



Chemin face au domaine de Richement - PDIPR

2. ASSAINISSEMENT *Etude de schéma directeur d'assainissement – NCA Concept Environnement – Juin 1998*

La commune de Prinçay ne possède pas actuellement de réseau collectif des eaux usées ni de système de traitement.

L'ensemble du territoire relève de l'assainissement non collectif.

Il a été recensé 121 habitations relevant de l'assainissement autonome lors de l'étude d'assainissement en 1998.

Le milieu naturel présente des terrains relativement homogènes avec un substrat calcaire présent sur une très grande partie du territoire communal, à profondeur variable.

2. AUTRES RESEAUX

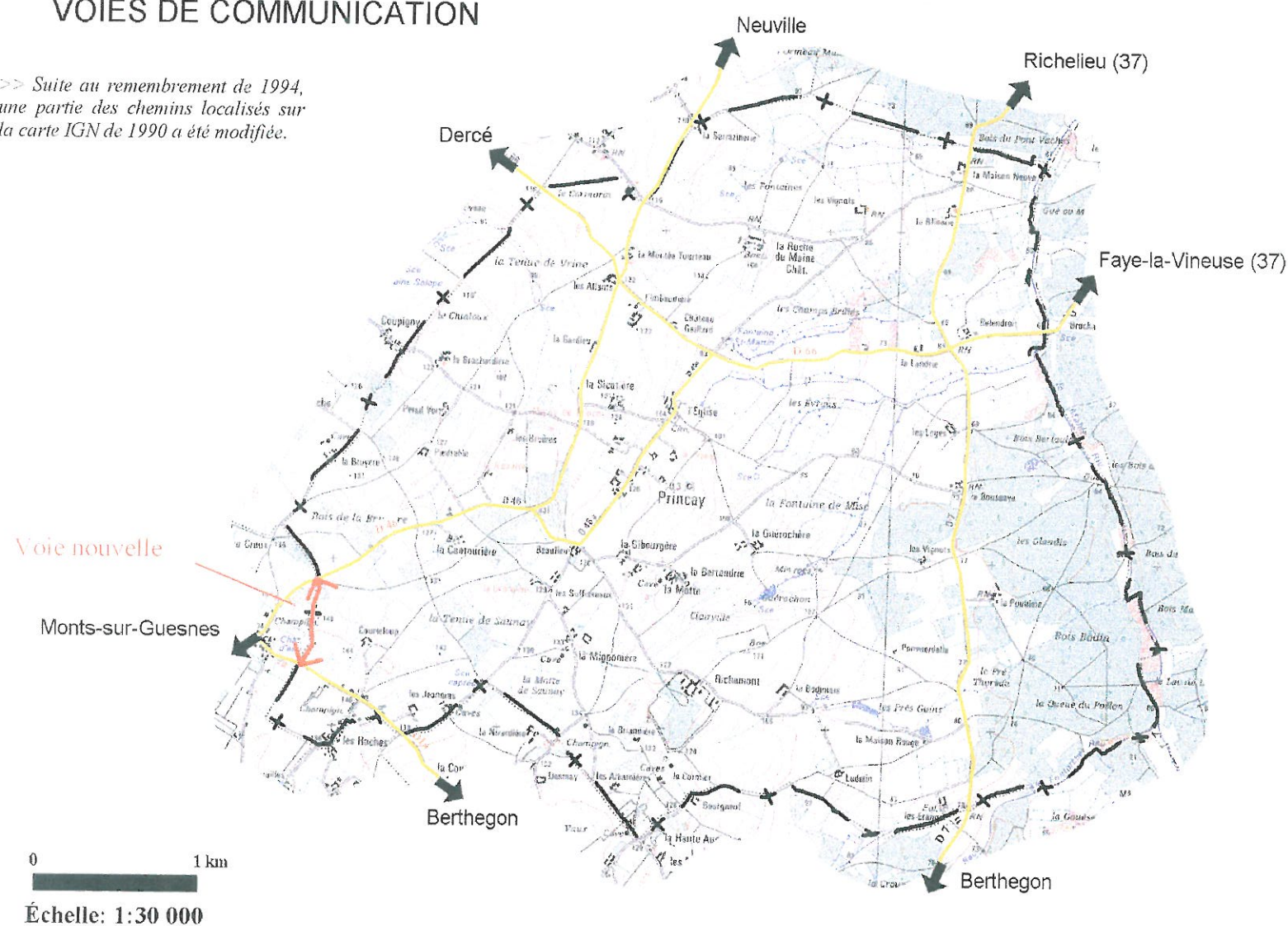
- **Eau pluviale** *Etude de schéma directeur d'assainissement – NCA Concept Environnement – Juin 1998*

Un réseau de collecte et d'évacuation des eaux pluviales existe dans le bourg (Prinçay Eglise). Les eaux sont rejetées dans le bas du bourg, près du cimetière, dans un fossé.

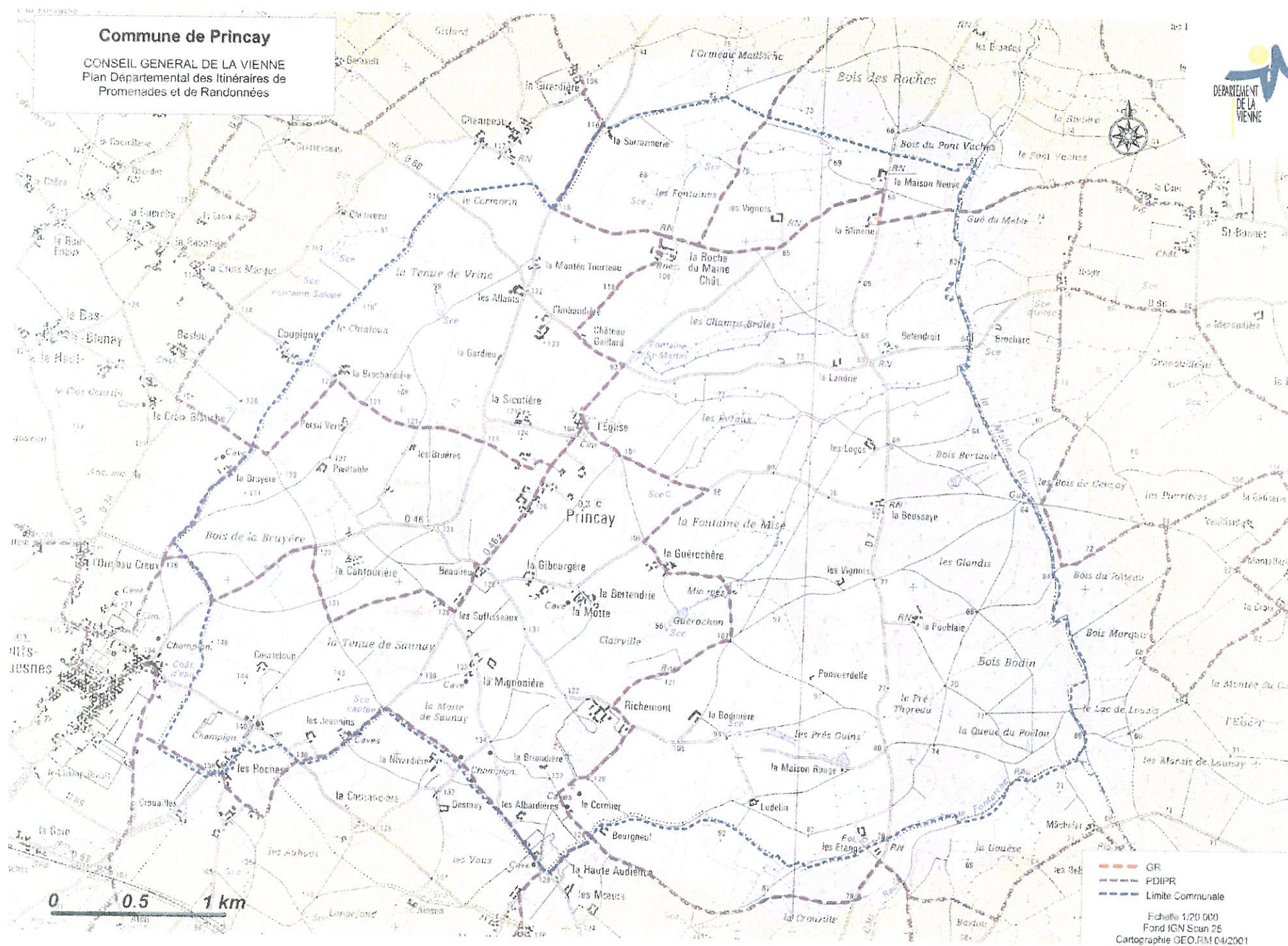
Il n'existe pas de problème notoire au niveau des eaux pluviales. De nombreuses routes sont bordées de fossés qui collectent les eaux de ruissellement. Les roches sont majoritairement calcaires et favorisent l'infiltration vers les zones profondes.

VOIES DE COMMUNICATION

>> Suite au remembrement de 1994, une partie des chemins localisés sur la carte IGN de 1990 a été modifiée.



GEO-RM 2006



- Eau potable (voir plan en annexe)

Extrait de la charte du Pays Loudunais – 2004 / Etude d'assainissement 1998 / fiche DDASS du porter à connaissance.

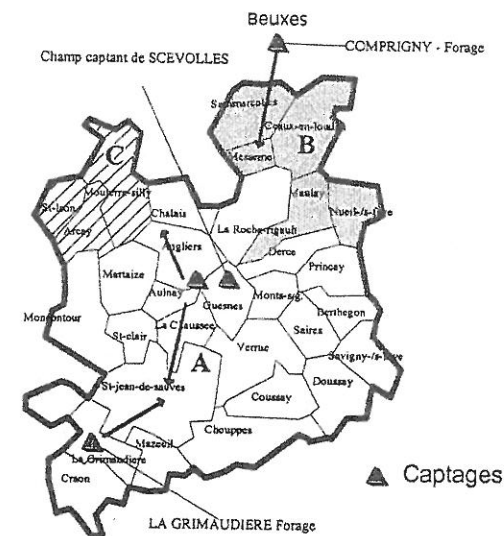
La commune fait partie du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable (SIAEP) du Bas Loudunais regroupé au sein du SIRPEL. La gestion de la distribution d'eau est assurée par le SIVEER (Syndicat des eaux du département de la Vienne).

L'eau potable est produite à partir de différents captages en nappes libres ou captives. Les eaux prélevées pour la production d'eau potable sont d'une bonne qualité et les ressources sont diversifiées.

Caractéristiques des captages d'eau potable

Lieu	Nom du Captage	Type de Captage	Débit en m³/j Nappe libre	Débit en m³/j Nappe captive	Nitrate mg/l Mini moyen maxi
La Grimaudière	La Grimaudière	Source	<i>Ce captage n'est plus en service pour cause de teneur en nitrate supérieure à la norme autorisée</i>		
La Grimaudière	La Grimaudière	Forage	1800 (en secours)		Entre 95 et 100 mg/l
Beuxes	Comprigny	Forage		4000	0 mg/l
Saint Léger de Montbrillais	La Fontaine du Son	Source	1100		De 45 à 50 mg/l
Saint Léger de Montbrillais	La Fontaine du Son	Forage		700	0 mg/l
Angliers / Guesnes	Scévolles	Forage		5200	0 mg/l

Source : SIRPEL, septembre 2004



Trois stations de traitement permettent la production d'eau potable à partir de ces captages : déferrisation à Beuxes et Saint Léger de Montbrillais, décarbonatation, déferrisation et démanganisation à Scévolles.

Le SIRPEL poursuit le développement de ses capacités de production avec la mise en place d'un 3^{ème} forage à Scévolles et un projet d'agrandissement de la station de traitement.

- **La défense incendie**

> Localisation de la défense incendie sur la carte du réseau d'eau potable en annexe.

- **Réseau électrique**

Le réseau d'électricité local est à la charge de la SOREGIES ; il n'a pas été mentionné de problèmes particuliers. Un plan des réseaux d'électricité HTA à 20 kv de la commune est mis en annexe.

- **Réseau télécommunication**

Le territoire est couvert par un réseau et des installations téléphoniques. La desserte ADSL de toute la commune existe depuis 2005.

- **Collecte des ordures ménagères**

Le service de collecte des ordures ménagères est assuré par la communauté de communes du Pays Loudunais.

- nombre de ramassage : 1 fois par semaine.
- un point de collecte verre et papiers à l'entrée du bourg-église.
- déchèterie la plus proche située sur Monts-sur-Guesnes.

VI. SYNTHÈSE DES DONNÉES À PRENDRE EN COMPTE POUR LES ZONES CONSTRUCTIBLES

1. Servitudes d'utilité publique (voir annexe – carte identité du territoire)

- **Servitude A4 – Servitudes concernant les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise du lit de ces cours d'eau**
 - servitude de libre passage d'une largeur de 4m sur les berges du Mâle (arrêté du 12.09.1983)
- **Servitude AC1 – Servitudes de protection des monuments historiques**
 - **Eglise Saint-Gervais-Saint-Protais** ; romane 12^e et 15^e siècle ; inscrit Monument Historique par arrêté du 21 juin 1952
 - **Château de la Roche-du-Maine** ; 16^e siècle ; classé Monument Historique par arrêté du 7 décembre 1914
 - **Logis de la Haute-Porte** ; 17^e siècle ; pigeonnier du 16^e siècle inscrit Monument Historique par arrêté du 13 avril 1989
- **Servitude EL7 – Circulation routière - Servitudes d'alignement**
 - la RD 46 – approuvée le 28 août 1899 (travers des Allants)
 - la RD 66 – approuvée le 21 août 1894 (travers des Allants)

Toutefois, le porter à la connaissance souligne que si la commune le souhaite, ces plans anciens ne sont pas à prendre en considération pour l'élaboration de la carte communale, compte tenu du bâti actuel.

- **Servitude I4 - Servitudes relatives aux canalisations de transport d'énergie électrique.**
 - Lignes HTA à 20 KV gérées par la SOREGIES

2. Données liées à l'environnement, au paysage et au patrimoine

- **ZNIEFF « massif forestier de Serigny »** - vallée du Mable

L'existence d'une ZNIEFF ne signifie pas qu'une zone soit protégée réglementairement ; cependant, il appartient aux communes d'assurer leur 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,
- l'article 1 de la loi du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement.

- **La sensibilité paysagère et patrimoniale** est forte sur l'ensemble de la commune ; néanmoins, les enjeux sont tout particulièrement importants dans les secteurs situés entre le bourg – mairie et le secteur autour de l'église ainsi que le secteur autour du logis de Hauteporte.

- **Les monuments historiques** génèrent un périmètre de protection de 500m (voir localisation sur la carte Identité du territoire en annexe) à l'intérieur duquel tout projet est soumis à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.

- **Risque Argiles gonflantes**

Etude BRGM :

Présence dans certains secteurs de la commune de l'aléa retrait-gonflement des sols argileux susceptibles d'entraîner des mouvements différentiels de sols (cf cartographie : partie Est du territoire communal : zone fortement exposée et zone moyennement exposée).

Des précautions liées aux dispositifs de construction sont donc à préconiser et l'attention des constructeurs doit être sensibilisée sur ce point.

- **Termites**

La commune de Prinçay est située dans une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme dans le département. Arrêté préfectoral n°2002/D2/B3-137 du 18 avril 2002.

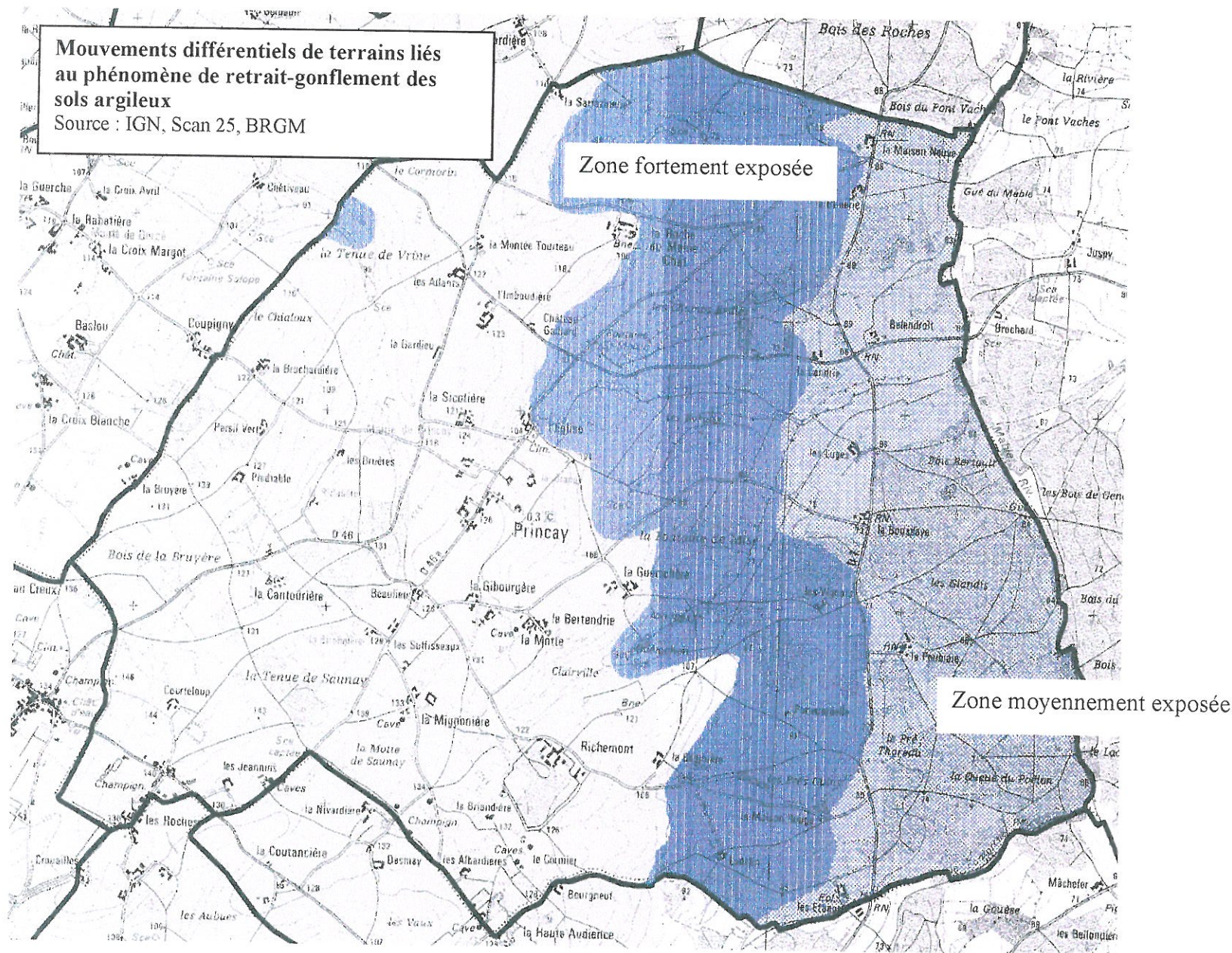
- **Cavités - Carrières souterraines abandonnées**

Carte DDE 86 – sources IGN/BRGM – Etude non exhaustive réalisée de 1994 à 1995. La municipalité précise que les surfaces sont plus importantes que celles inscrites sur la carte.

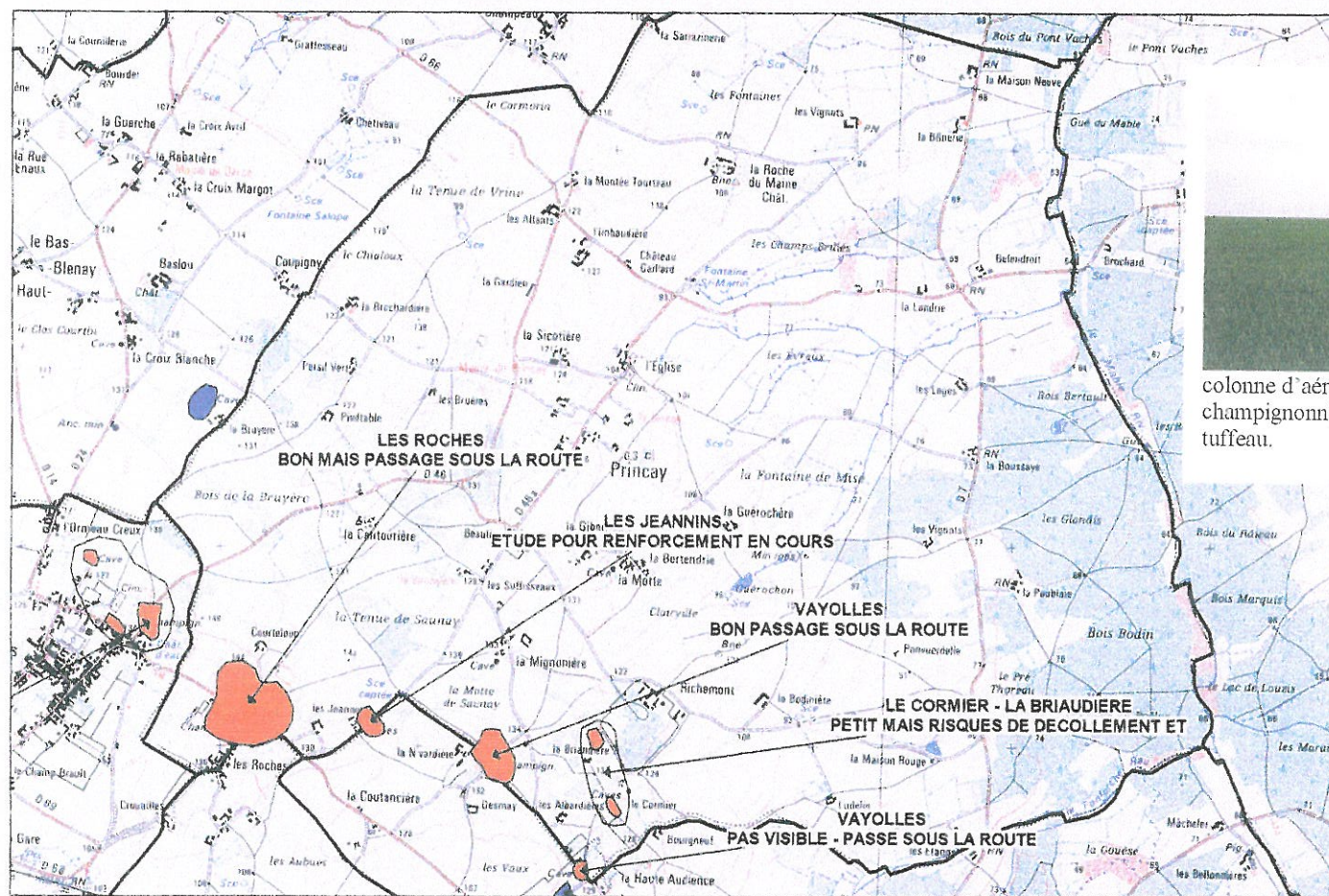
>> Dispositions nouvelles résultant de la loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels.

- **Carrières**

Une carrière située au lieu-dit « Les Caves de St Marc » est exploitée par « les carrières de Vayolles » ; cette carrière est soumise à autorisation.



Carrières souterraines abandonnées - Commune de Prinçay



colonne d'aération d'anciennes champignonnières – caves creusées dans le tuffeau.

Etude non exhaustive réalisée de 1994 à 1995.

Critères de danger :

- Carrière en mauvais état
- Présence des axes routiers ou d'habitations au dessus des vides

SEPTEMBRE 2005

■ Faible risque
■ Danger

SOURCES : IGN, BRGM
REALISATION : DDE86/GAM/O.Te.



- **Plomb**

La commune de Prinçay est incluse dans la zone d'exposition au plomb, ce qui implique que pour toutes les transactions afférentes à des logements d'avant 1948, il faille produire un état des risques d'accessibilité au plomb.

3. Données liées à l'activité humaine

- **Agriculture**

La loi d'orientation agricole impose une règle de réciprocité à prendre en compte. 16 exploitations agricoles ont été recensées par la commune et localisées sur la carte « Identité du territoire » annexée.

Pour les trois exploitations d'élevage, un périmètre de 100 a été localisé autour des bâtiments d'élevage. Ils sont éloignés des pôles bâtis.

Au sud de la commune, il existe un plan d'épandage agricole de l'élevage porcin ELIPORC situé sur la commune de Pouant ; il n'y a pas d'incidences sur l'évolution urbaine.

Plusieurs stockages de fourrage sont présents sur le territoire communal, là aussi sans incidence sur l'évolution du bâti.

VIII. UN PROJET ET DES CHOIX RETENUS POUR LES SECTEURS CONSTRUCTIBLES

Le conseil municipal, après avoir débattu sur le projet, s'est orienté vers les choix suivant :

1. EVOLUTION URBAINE

▪ Répondre à l'enjeu démographique – besoins fonciers

La municipalité est essentiellement soucieuse de maintenir sa population actuelle.

Après une baisse régulière jusqu'en 1999, la population a légèrement augmenté depuis 2000 : estimation de 220 habitants en 2005 pour 195 en 1999 (soit 25 habitants en 6 ans).

Le dernier recensement de 2004 sur 4 communes du canton a cependant montré qu'il y a eu diminution des habitants.

Conscient d'une situation socio-économique fragile, les élus entendent donc faire un projet à l'échelle de leur territoire. Ils sont également conscient de la spécificité architecturale et paysagère des lieux et donc d'une sensibilité à prendre en compte pour préserver cet atout.

La municipalité rappelle également que 8 logements sociaux ont été construits ces dernières années en face de la mairie et que 4 parcelles viabilisées sont en vente depuis 1 an (lotissement communal d'environ 0.75 hectare au total). Elle précise aussi que la superficie des parcelles doit être d'au moins 1000m² pour la réalisation d'un assainissement individuel.

L'objectif de la municipalité est d'accueillir environ 30 habitants pour les 10 années à venir ; elle envisage ainsi la construction d'environ 12 logements neufs sur les 10 ans.

L'estimation des terrains nécessaires pour cet objectif est de 4 hectares en comptant un taux de rétention de 1.5.

La surface de la commune est de 1659 hectares. Le projet communal détaillé ci-après inscrit un total de 4 hectares de surfaces potentiellement constructibles, soit 0.2 % du territoire communal.

L'objectif de la municipalité est de conforter de façon modérée les pôles bâtis :

- extension bourg mairie à l'Ouest,
- extension la Gibourgère
- potentiel constructible en interstices dans la limite bâtie de la rue bourg – du bourg église – et de la Motte.

A ceci s'ajoute la surface de 1 hectare réservé à l'accueil d'entreprises à proximité du secteur d'activités actuel et futur de Monts-sur-Guesnes.

- **Extension du bourg au nord de la mairie** *(voir carte ci-après)*

Les élus souhaitent poursuivre le confortement du bourg autour du pôle mairie - salle des fêtes tout en tenant compte des enjeux et des sensibilités patrimoniales (logis de Haute Porte, vues spécifiques sur l'église), et des contraintes techniques (pentes, assainissement, réseaux).

Le choix est donc celui d'étendre de façon modérée le secteur constructible à l'entrée Ouest du bourg – mairie, au nord des parcelles communales viabilisées, actuellement en vente. Ce secteur s'inscrit dans le périmètre de protection de 500m du logis de Haute-Porte, tout projet sera soumis à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.

Une bande d'environ 30mètres en bordure de la RD 46 est laissée non constructible, et prévue pour un traitement de la frange bâti, dans l'esprit de celui réalisé juste au sud.

> *Le projet d'extension du bâti offre un potentiel urbanisable d'environ 1.3 hectares.*

- **Extension du village de la Gibourgère**

Les élus souhaitent conforter coté Ouest le village de la Gibourgère situé à proximité du bourg et relativement peu sensible du point de vue patrimonial. La présence des réseaux pour les parcelles situées au croisement des routes communales est un atout.

L'exploitation agricole située à l'Est ne comporte pas d'élevage. L'activité est en partie axée sur la réalisation de travaux agricoles et la vente de paille. La présence d'une ligne électrique sera prise en compte.

> *Le projet d'extension du bâti offre un potentiel urbanisable de 1.1 hectare.*

> Pour ces deux secteurs, la municipalité souhaite instituer un droit de préemption (*article L211.1*) pour la réalisation d'opérations urbaines.

- **Confortement dans la limite bâtie de la rue du bourg**

Rue du bourg, quelques parcelles en interstices du bâti ancien offre une possibilité de densification. La municipalité souhaite inscrire également une possibilité limitée d'extension sur la rue. L'ensemble du secteur est très sensible du point de vue paysager et patrimonial, il s'inscrit dans les périmètres de protection de 500m du logis de Haute-Porte et de l'église : tout projet sera soumis à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.

> *L'ensemble du potentiel urbanisable des trois sites dans le secteur de la rue du bourg est d'environ 1.26 hectares.*

- **Confortement très limité sur le bourg - église**

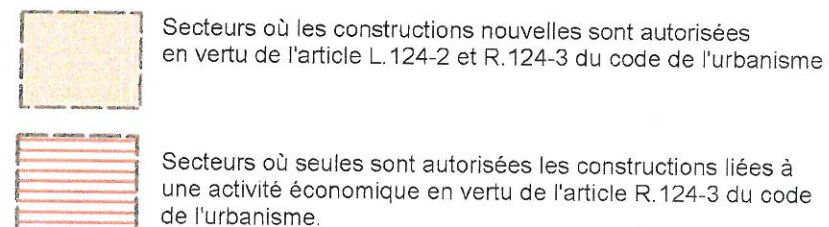
Secteur très sensible, l'objectif de la municipalité est de s'inscrire en prolongement de l'enveloppe bâtie à l'entrée sud du bourg – église.

> *Le potentiel urbanisable est de 0.15 hectare.*

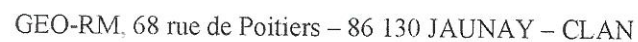
- **Confortement très limité sur la Motte**

L'objectif de la municipalité est également de s'inscrire dans l'enveloppe bâtie à l'entrée du village de la Motte.

> *Le potentiel urbanisable est de 0.3 hectare.*



Sur le reste du territoire communal, les constructions ne sont pas admises à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de 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.



2. EVOLUTION DES EQUIPEMENTS

Même relativement modérée, l'augmentation de la population doit être entrevue avec toutes ses répercussions sur les équipements de façon générale (écoles, équipements-loisirs, réseaux, déplacement-sécurité,...).

La commune de Prinçay s'inscrit dans le cadre de l'intercommunalité de la communauté de communes du Pays Loudunais et en lien direct avec Monts-sur-Guesnes concernant les écoles.

Aucun projet d'équipement supplémentaire n'est envisagé.

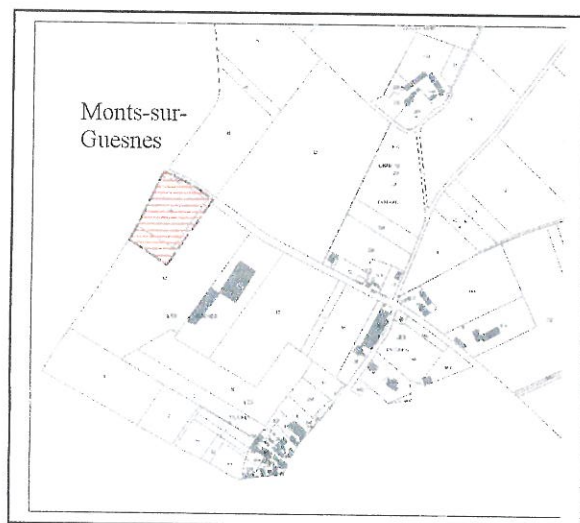
L'aménagement d'une halte à la fontaine St-Martin est envisagé par la commune : site d'une superficie d'environ 1 ha (instauration du droit de préemption) à proximité de la RD66 – valorisation de la source en préservant un cadre naturel.

3. ACCUEIL DES ENTREPRISES

Au vu du contexte local, le développement économique n'est pas un enjeu majeur. Néanmoins, la municipalité souhaite inscrire un secteur pouvant accueillir des activités artisanales en limite avec la commune de Monts-sur-Guesnes. Un secteur s'activités est en effet également inscrit au document d'urbanisme de Monts-sur-Guesnes lié à la déviation du bourg. L'ensemble peut ainsi offrir un secteur d'activité attractif sur la RD14.

La municipalité souhaite donc inscrire une surface de 1 hectare sur Prinçay; tenant compte des fortes contraintes de ce secteur du fait des anciennes carrières – champignonnières.

Un secteur spécifique d'activité est également inscrit autour des carrières de pierres de Vayolles.



Secteur d'activités



Carrières de Vayolles

4. CADRE DE VIE - PATRIMOINE

L'extension de l'urbanisation est organisée de manière à éviter, à terme, toute nuisance ou dégradation de la qualité des milieux naturels (vallée du Mable, boisée et inondable, ZNIEFF).

Ainsi que le permet l'article L 442-2 du Code de l'urbanisme, la municipalité souhaite inscrire en **élément de paysage à protéger** et à mettre en valeur les boisements principaux, les haies et arbres les plus remarquables ainsi que des éléments de patrimoine (sources, étangs, ancien lavoir, porches, four à pain). (voir localisation sur la carte ci-après et sur la carte zonage).

L'identification et la localisation de ces éléments de paysage sont soumises à l'enquête publique puis approuvée par le conseil municipal. L'art L442.2 du code de l'urbanisme soumet tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (si les travaux ne sont pas déjà soumis à un autre régime d'autorisation).

Ce choix communal va dans le sens de la récente adaptation locale de la réglementation des défrichements

- *La loi d'orientation sur la forêt du 9 juillet 2001 permet au préfet d'abaisser le seuil en dessous duquel les défrichements dans les bois des particuliers ne sont pas soumis à autorisation préalable. Par arrêté préfectoral du 3 février 2005, ce seuil jusqu'alors fixé par défaut à 4 hectares, a été abaissé à 1 hectare sur l'ensemble du département de la Vienne (voir texte dans la pièce n°3 « plans de zonage »).*

Ainsi, tout défrichement, quelle que soit sa surface, dans un bois de superficie supérieure ou égale à 1 hectare est désormais soumis à autorisation administrative préalable.



Bosquet



étang



Haie

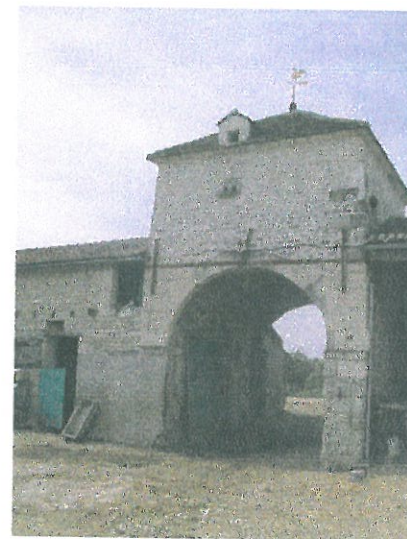
LES PORCHES



Bourg-église



les Allants



la Brochardière



La Motte



Richemont



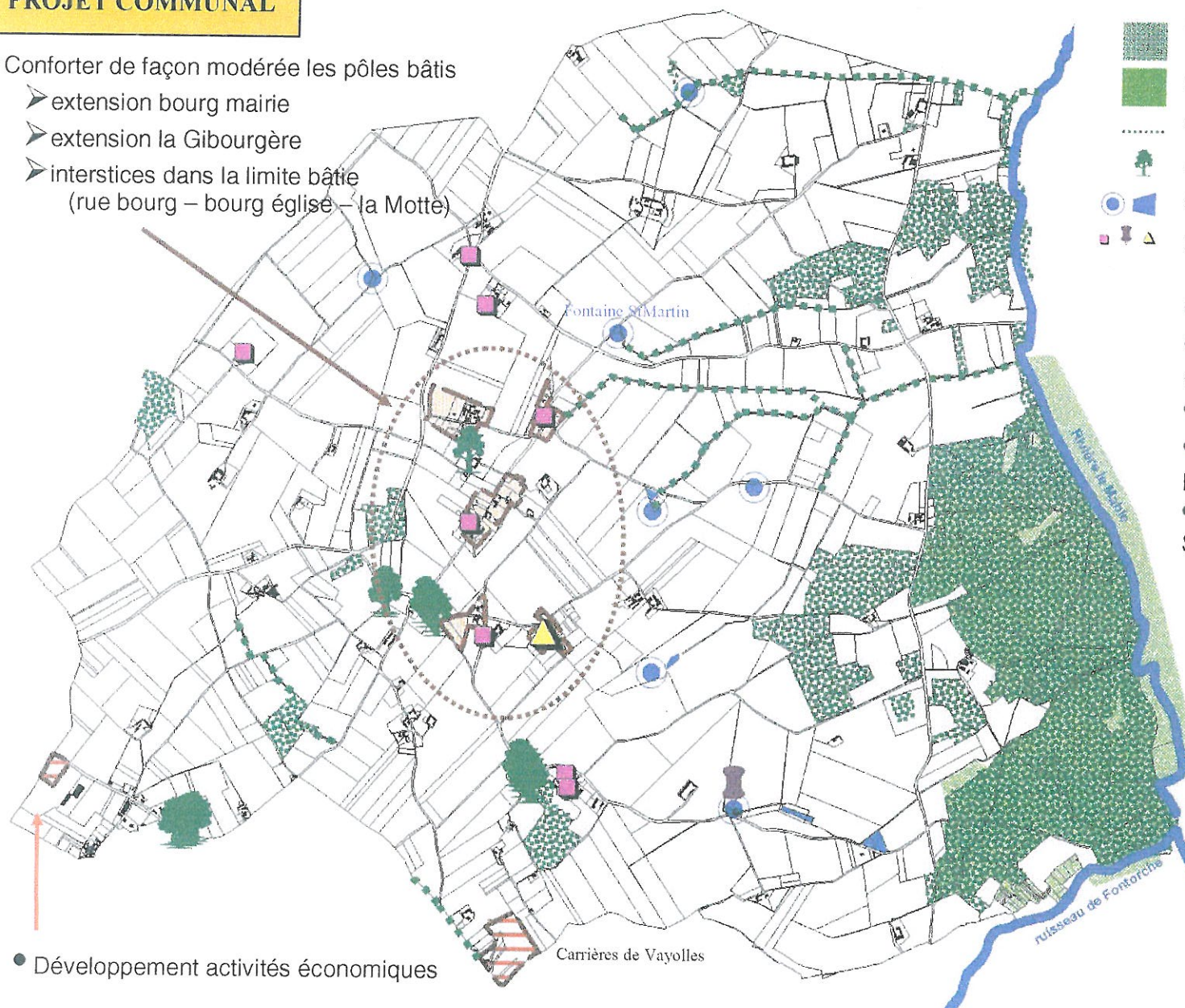
Rue du bourg

PROJET COMMUNAL

• Conforter de façon modérée les pôles bâtis

- extension bourg mairie
- extension la Gibourgère
- interstices dans la limite bâtie (rue bourg – bourg église – la Motte)

• Développement activités économiques



- Préserver les vues
- Forte sensibilité paysagère et patrimoniale
- Préserver l'activité agricole
- Préserver les éléments paysage – patrimoine
- Valoriser la fontaine St Martin



IX. INCIDENCES DES CHOIX DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT

INCIDENCES	NATURE ET ORIGINE	MESURES DE COMPENSATION
SUR L'HYDROLOGIE	Imperméabilisation des sols liée aux zones urbanisées.	L'étude d'assainissement précise : - qu'un réseau de collecte et d'évacuation des eaux pluviales existe dans le bourg (bourg-Eglise). - sur le reste du territoire, il n'existe pas de problème notoire au niveau des eaux pluviales. De nombreuses routes sont bordées de fossés qui collectent les eaux de ruissellement. Les roches sont majoritairement calcaires et favorisent l'infiltration vers les zones profondes. Les choix effectués en matière d'urbanisation, à savoir une urbanisation modérée, partagée entre le bourg et la Gibourgère, permet d'éviter toute concentration importante et nouvelle d'eau pluviale. L'application stricte de la loi pour ne modifier le régime d'écoulement des eaux devra être appliqué pour la future zone d'activités.
	Augmentation des eaux usées rejetées.	La commune de Prinçay ne possède pas actuellement de réseau collectif des eaux usées ni de système de traitement. L'ensemble du territoire relève de l'assainissement non collectif. Le milieu naturel présente des terrains relativement homogènes avec un substrat calcaire présent sur une très grande partie du territoire communal, à profondeur variable. La nouvelle réglementation en vigueur avec les contrôles des équipements épuratoire assure de la qualité des rejets.
SUR L'ACTIVITE AGRICOLE	Emprise des extensions urbaines sur le domaine agricole	Les choix retenus minimisent les incidences sur l'activité agricole en privilégiant l'urbanisation modérée des pôles bâtis et en tenant compte des périmètres de 100m existants autour des bâtiments d'élevage. Les activités agricoles dans les écarts restent prioritaires sur l'urbanisation.

SUR LE MILIEU NATUREL	L'urbanisation d'espaces à caractère naturel constitue de fait une atteinte à l'environnement.	Les espaces les plus sensibles du point de vue écologiques ont été préservés en priorité, notamment la vallée du Mable, et l'ensemble des boisements. Les urbanisations nouvelles s'effectueront majoritairement autour de noyaux bâtis existants. Les boisements sont conservés, les éléments arborés les plus remarquables ainsi que les sources sont inscrits en éléments de paysage. Sur la base de l'application du RNU et notamment des articles R.111-1 à R.111-21, il est recommandé pour l'implantation des constructions nouvelles de limiter les travaux de déblais et de remblais du sol sur les parcelles.
SUR LE PATRIMOINE BÂTI ET CULTUREL	Sensibilité forte vis-à-vis du patrimoine.	L'objectif de la municipalité est de préserver les vues remarquables sur les monuments historiques : église, logis de Haute Porte et château de la Roche du Maine. Les secteurs les plus sensibles autour des pôles bâtis du bourg et des monuments historiques ont été pris en compte. Dans le cadre de la protection des monuments historiques (périmètre de 500mètres), tout projet sera soumis à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.

SUR LE PAYSAGE	L'extension modérée du pôle bourg-mairie à « la Sicotière » s'inscrit dans la partie Nord-Ouest, la moins sensible du point de vue paysage et patrimoine. L'extension modérée du village de la Gibourgère se situe sur un site relativement peu sensible du point de vue patrimonial et paysager. Les confortements dans les enveloppes bâties de la rue du bourg, du bourg-église et de la Motte sont de superficie relativement réduite. Les secteurs les plus sensibles sont ceux situés dans la rue du bourg, directement en co-visibilité vis-à-vis du logis de Haute Porte.	Les terrains sont privés mais la mairie souhaite inscrire un droit de préemption. La volonté municipale est d'optimiser ce secteur et d'inscrire les constructions nouvelles dans le site en s'appuyant sur un projet. Le traitement des franges bâties et leur relation avec l'espace agricole sont à prendre en compte. Dans la continuité des plantations réalisées par la municipalité à l'entrée Ouest du bourg-mairie (haie et bosquet coté RD46), une bande d'environ 30 mètres est préservée en espace non constructible pour permettre un traitement végétal. Les terrains sont privés mais la mairie souhaite également inscrire un droit de préemption pour optimiser le lieu et faire un travail de projet. Dans le cadre de la protection des monuments historiques (périmètre de 500mètres), tout projet sera soumis à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France. Sur la base de l'application du RNU et notamment des articles R.111-1 à R.111-21, il est recommandé pour les constructions nouvelles : - une architecture et une volumétrie simple, dans le respect des principes d'intégration au site. - préserver dans la mesure du possible les plantations existantes et accompagner par un traitement végétal l'insertion des constructions dans le site. - s'inscrire au mieux dans la pente du terrain et réduire les mouvements de terre sur les parcelles.
----------------	---	--

SUR LES DEPLACEMENTS ET LE CADRE DE VIE	Les extensions urbaines génèrent une augmentation de la population et donc des déplacements.	Les extensions urbaines sont directement en liaison avec les voies existantes, qui ne présentent pas d'enjeu particulier au niveau de la circulation. La localisation des sites prend en compte la présence de routes départementales et des prescriptions qui s'y appliquent, en particulier : - sur les accès directs, (art R111-4 du CU) Le nombre d'accès à la voie publique pourra être limité dans l'intérêt de la sécurité. Ils pourront être regroupés sur des points uniques. De plus, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions pourront être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne sera la moindre. - l'écoulement des eaux
--	---	---