

**PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION D'EXAMEN CONJOINT  
DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES DU 30/05/2023**

**PROCÉDURE DE REVISIONS ALLEGÉES N°2 ET N°3**

**PLU DE MARIGNY-BRIZAY**

Auteure du compte rendu : Madame GUICHARD

Avec le visa de : Madame BASTILLE

**Invité-e-s :**

- Monsieur GIRIER, Préfet de la Vienne
- Monsieur SIGALAS, Directeur de la Direction Départementale des Territoires (DDT) de la Vienne
- Madame TRUEBA DE LA PINTA, Directrice Départementale de l'Agence Régionale de Santé – Délégation départementale de la Vienne
- Madame GUYOT, Architecte des Bâtiments de France, Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Vienne
- Monsieur ROUSSET, Président du Conseil Régional
- Monsieur BELIN, Président du Conseil Départemental
- Madame DESROSES, Présidente de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat
- Monsieur LAFOND, Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie
- Monsieur TABARIN, Président de la Chambre d'Agriculture
- Monsieur RIGHI, Directeur Adjoint, Centre Régional de la Propriété Forestière, Délégation régionale Nouvelle-Aquitaine
- Madame JARDIN, Présidente de Grand Poitiers Communauté urbaine et du Syndicat Mixte pour l'Aménagement du Seuil du Poitou (SMASP)
- Monsieur ABELIN, Président de la Communauté d'agglomération du Grand Châtelleraut
- Monsieur EIDELSTEIN, Maire de Chasseneuil-du-Poitou
- Monsieur FRANCOIS, Maire de Dissay
- Monsieur GHIRLANDA, Maire de Saint-Georges-Lès-Baillargeaux
- Monsieur MATTARD, Maire de Colombiers
- Monsieur NEVEU, Maire de Jaunay-Marigny
- Madame POUPEAU, Maire d'Avanton
- Monsieur PRINCAY, Président de la Communauté de communes du Haut Poitou
- Monsieur REBY, Maire d'Ouzilly
- Monsieur RENAudeau, Maire de Saint-Martin-La-Pallu
- Monsieur REVEILLAU, Maire de Beaumont Saint-Cyr
- Monsieur le Directeur SNCF Immobilier – Direction immobilière Territoriale Sud-Ouest – Pôle Valorisation et Logements

**Présent-e-s :**

- Monsieur BIZARD, Adjoint en charge de l'urbanisme et de l'habitat, commune de Jaunay-Marigny
- Monsieur DAVIGNON, Adjoint en charge de la vie économique, des commerces, de l'artisanat et l'emploi, commune de Jaunay-Marigny

<ul style="list-style-type: none"><li>- Madame NARDO, Responsable du service urbanisme de Jaunay-Marigny</li><li>- Monsieur THEPAULT, Chargé d'études SCoT, Syndicat Mixte d'Aménagement du Seuil du Poitou</li><li>- Madame GUICHARD, Chargée d'études documents d'urbanisme – Grand Poitiers Communauté urbaine</li><li>- Madame GUILLOU Camille, Chargée d'études PLUi – Grand Poitiers Communauté urbaine</li></ul>
<b>Destinataires :</b> Mesdames et Messieurs les invité-e-s
<b>Pièces jointes :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Diaporama de présentation (support de la réunion)</li><li>- Avis des personnes publiques associées reçus à la date de la réunion</li></ul>
<b>Date de transmission :</b> 25 juillet 2023

Les procédures de révisions allégées n°2 et n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Marigny-Brizay ont été prescrites par délibérations du Conseil communautaire du 24 septembre 2021. Elles portent sur le même secteur géographique et ont pour objectif de poursuivre le développement d'une activité viticole s'appuyant sur les richesses du terroir et du territoire, pourvoyeuse d'emplois locaux et d'une identité viticole caractéristique des paysages de la commune.

Chacune des procédures porte sur un objet unique :

- le reclassement d'une partie d'une zone naturelle Np en zone agricole (révision allégée n°2)
- la réduction d'un Espace Boisé Classé (EBC) (révision allégée n°3).

La réunion d'examen conjoint a pour objet de recueillir les observations et remarques des personnes publiques associées (PPA) sur ces deux procédures. Les observations recueillies, à l'issue de la présentation, sont détaillées ci-après.

## **1. Observations spécifiques à la révision allégée n°2**

### **❖ L'emprise concernée par la révision allégée n°2**

Monsieur Bizard s'interroge sur la surface de l'emprise basculant en zone agricole A. Madame Nardo explique que cette surface n'a pas appelé de remarque de la part du porteur de projet.

## **2. Observations communes aux deux procédures de révisions allégées n°2 et 3**

### **❖ Le devenir du site sur Neuville-du-Poitou**

En réponse à la demande de la DDT de la Vienne, dans son courrier en date du 15 mai 2023, Madame Nardo explique que le site de Neuville-du-Poitou pourrait, selon le porteur de projet, devenir un nouveau quartier d'habitat. Ce projet reste toutefois à confirmer au regard notamment du coût des travaux de désamiantage des bâtiments.

### **❖ La compatibilité avec les enjeux environnementaux identifiés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Seuil du Poitou**

Les deux révisions allégées portent sur une emprise géographique très précise, alors que les orientations du SCoT ont vocation à être déclinées à l'échelle d'un territoire de 130 communes. Les principales orientations du SCoT sur le volet environnemental en lien avec le projet ont été rappelées lors de la présentation. Concernant la Trame Verte et Bleue (TVB), Monsieur Thépault confirme que le site du projet est bien inclus dans un périmètre de vigilance (réservoir diffus au titre des cavités souterraines), au sein duquel la séquence Eviter Réduire Compenser s'applique. Des enjeux liés à la proximité entre le milieu forestier et les cavités potentiellement identifiées sur le site pourraient être relevés. Madame Guichard rappelle que l'emprise correspond aujourd'hui à une plateforme en stabilisé, utilisée pour le stockage de matériel et véhicules agricoles. L'espace boisé se situe en surplomb par rapport au site du projet. De plus, la seule cavité identifiée correspond aux caves du domaine. Monsieur Thépault préconise de préciser dans la notice que les jeunes arbres situés à proximité du site du projet seront conservés. Enfin, il ajoute que les deux procédures répondent également à la volonté d'un développement économique compatible avec les orientations du SCoT.

### **❖ L'insertion paysagère du projet**

Monsieur Thépault considère qu'une vigilance devra probablement être apportée sur les conditions d'intégration du projet. Madame Nardo rappelle que le projet devrait s'inscrire dans une approche contemporaine, avec notamment une toiture végétalisée et une architecture plutôt sobre. Les propriétaires seront vigilants à ne pas ternir la vue sur le Domaine et à employer des matériaux qualitatifs. Le maintien des arbres plantés devant le site d'implantation contribuera par ailleurs à l'insertion du projet.

## **3. Rappel des observations recueillies avant l'examen conjoint**

Madame Guichard présente brièvement le contenu des avis recueillis en amont de la réunion. La Chambre d'Agriculture de la Vienne a indiqué que les deux projets n'appelaient pas de remarque. Le Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF) a émis un avis favorable à la révision allégée n°2 et indiqué, comme la Chambre d'Agriculture, que le projet de révision allégée n°3 ne suscitait pas de remarque.

## **4. Rappel du calendrier**

Le calendrier prévisionnel prévoit l'organisation d'une enquête publique unique pour les deux procédures de révision allégée en septembre puis une approbation par le Conseil communautaire de Grand Poitiers en décembre 2023.

# PLU de Marigny-Brizay

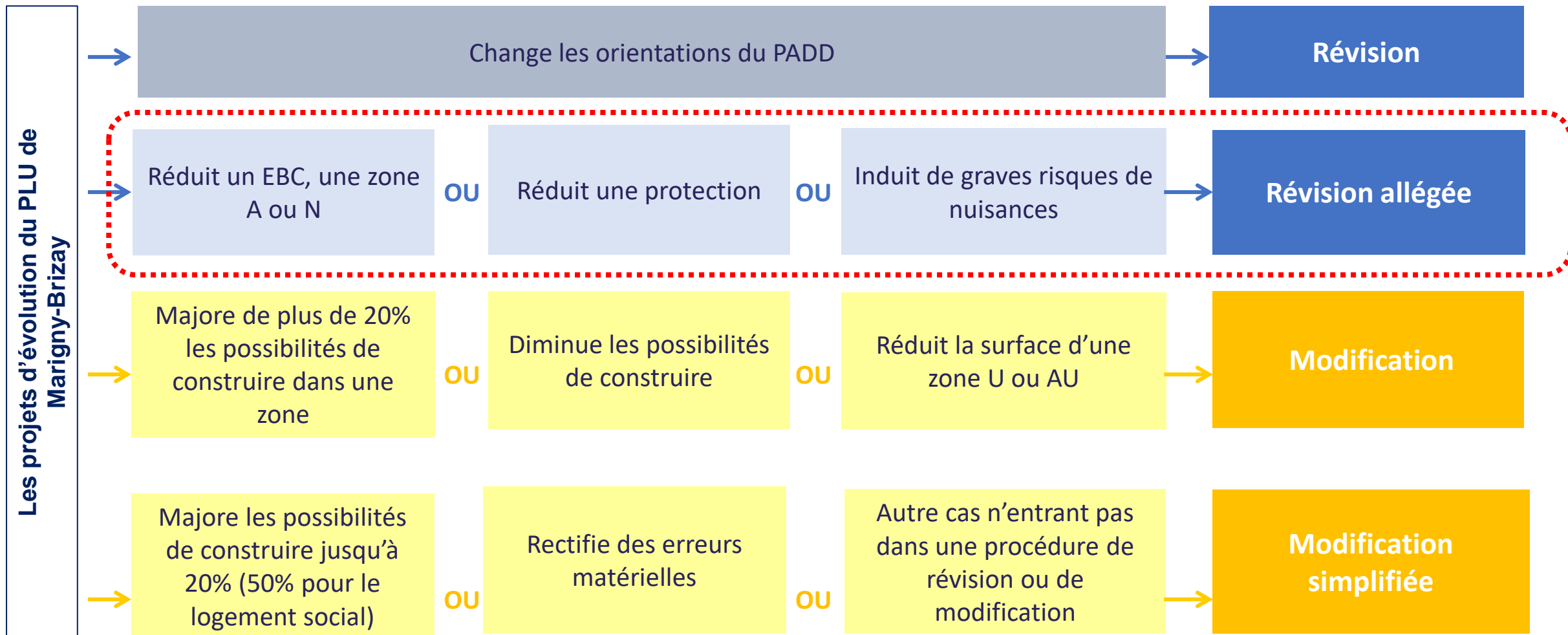
## Révisions allégées n° 2 et 3

Réunion d'examen conjoint

30 mai 2023



# Rappel du cadre juridique





# Contexte et objet des procédures d'évolution du PLU

## PLU de Marigny-Brizay approuvé en 2004

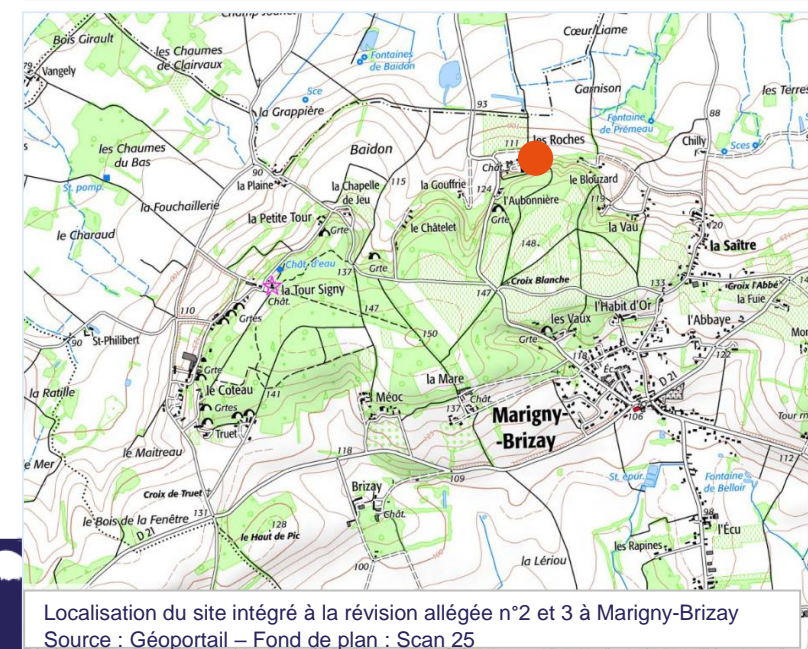
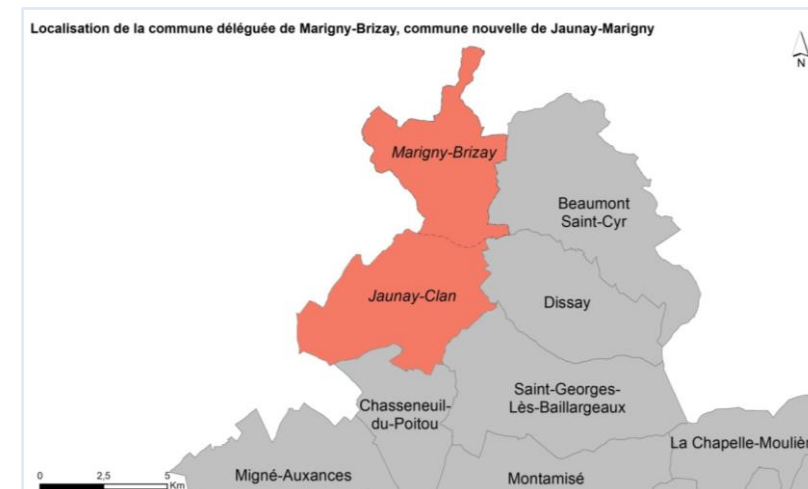
Révisions allégées n°2 et 3 prescrites par délibérations du Conseil communautaire de Grand Poitiers le 24 septembre 2021

### Objectif :

Poursuivre le développement d'une activité viticole s'appuyant sur les richesses du terroir et du territoire, pourvoyeuse d'emplois locaux et d'une identité viticole caractéristique des paysages de la commune

### Objets :

Révision allégée n°2	Réduction d'une zone naturelle Np au profit d'une zone agricole A
Révision allégée n°3	Réduction d'un Espace Boisé Classé



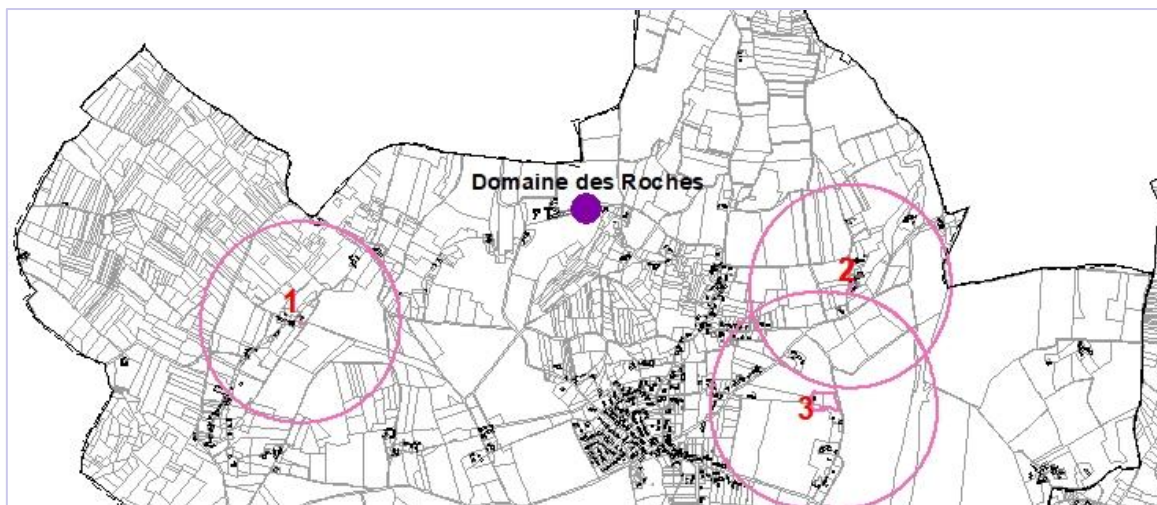
Localisation du site intégré à la révision allégée n°2 et 3 à Marigny-Brizay  
Source : Géoportail – Fond de plan : Scan 25

# Compatibilité des RA2 et 3 avec le PADD du PLU

## Les orientations du PADD en lien avec les projets d'évolution du PLU

### A. Préservation et valorisation du patrimoine architectural et paysager

- Maintien ou renforcement des zones naturelles pour leur intérêt environnemental ou paysager
- Préservation des zones agricoles
- Valorisation particulière de certains paysages

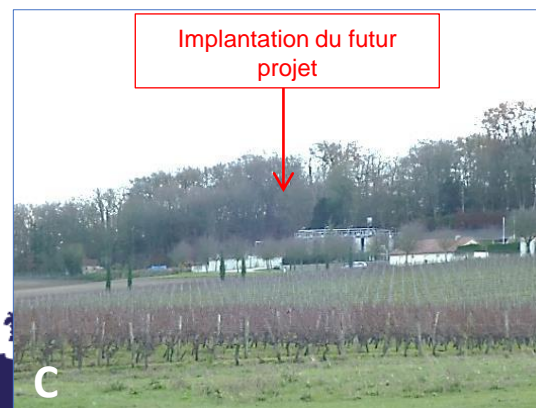


Le territoire de Marigny-Brizay compte plusieurs éléments bâtis, inscrits au titre des Monuments Historiques :

1. Château de la Tour de Signy
2. Manoir de la Mailleterie
3. Château de Montfaucon

## Compatibilité

Le maintien de l'activité viticole contribue au maintien des paysages agricoles caractéristiques du territoire de Marigny-Brizay.



A : Château des Roches - source : <http://www.chateau-fort-manoir-chateau.eu/chateaux-vienne-chateau-marigny-brizay-chateau-des-roches.html>  
B : Prise de vue depuis le Domaine des Roches, vers le nord du territoire - Source : Grand Poitiers Communauté urbaine - 2021  
C : Vue vers le site du projet - 2022

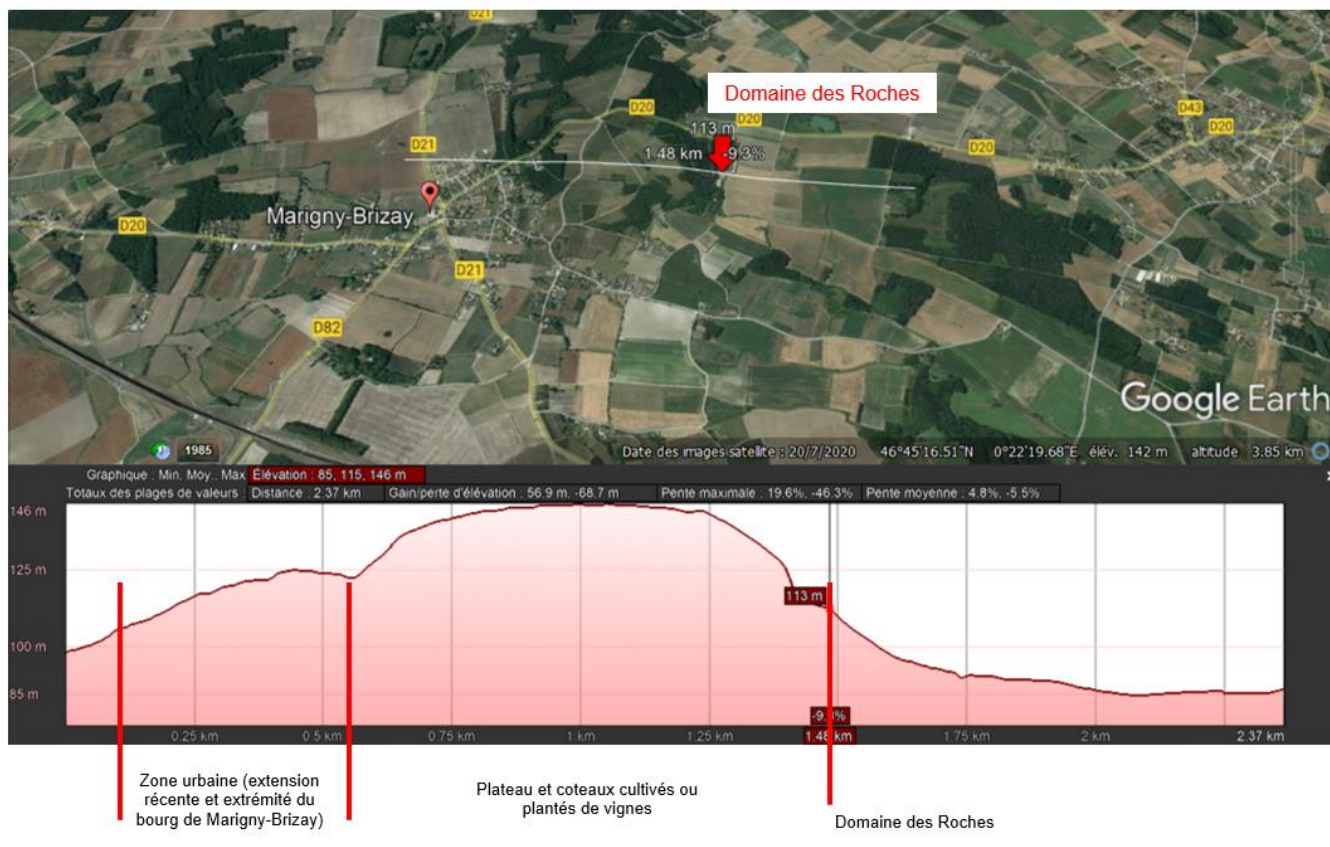


# Compatibilité des RA2 et 3 avec le PADD du PLU

## Les orientations du PADD en lien avec les projets d'évolution du PLU

### D. Une urbanisation en harmonie avec les paysages

- Préservation d'un écrin autour des bourgs



## Compatibilité

En raison de la topographie et de sa localisation sur le versant opposé du coteau, le projet n'est pas visible depuis le bourg de Marigny-Brizay et ne remet pas en cause l'objectif de constitution et de préservation d'un écrin végétal autour du bourg.

### Révision allégée n° 2

La réduction de la zone Np porte sur une surface de 1 290 m<sup>2</sup>, soit 0,01% de la superficie de la commune déléguée classée en zone Np.

### Révision allégée n° 3

La réduction de l'EBC porte sur une surface de 0,13 hectares, soit 0,06% de la superficie des EBC de la commune déléguée.





# Compatibilité des RA2 et 3 avec le SCoT du Seuil du Poitou

## Les orientations du DOO en lien avec les projets d'évolution du PLU

5	Préserver et renforcer les réseaux de biodiversité terrestres et aquatiques
14	Préserver les fonctionnalités écologiques en cas d'urbanisation dans les périmètres de vigilance)
15	Protéger les forêts et boisements, landes et pelouses sèches
18	Protéger les cavités souterraines



### LES MILIEUX NATURELS PROTÉGÉS

#### Les réservoirs de biodiversité précis :

- Réservoirs de biodiversité terrestres (forêts y compris alluviales, pelouses sèches, landes)
- Réservoirs de biodiversité aquatiques et humides : zones humides, étangs
- Réservoirs de biodiversité aquatiques et humides : cours d'eau

#### Les réservoirs de biodiversité diffus :

- Mares
- Cavités souterraines

### PÉRIMÈTRES DE VIGILANCE FAISANT L'OBJET DE PROTECTIONS PARTIELLES ET CIBLÉES (SÉLECTION DE MILIEUX EN FONCTION DES PÉRIMÈTRES)

- Corridors écologiques aquatiques (cours d'eau secondaires) et zones situées à leurs abords
- Bocage classé en réservoir de biodiversité matriciel
- Zones situées aux abords des réservoirs de biodiversité terrestres précis
- Corridors écologiques terrestres
- Zones situées aux abords des réservoirs de biodiversité aquatiques et humides
- Plaines agricoles à fort intérêt écologique (classées en réservoir de biodiversité matriciel)

## Compatibilité

**Site actuel :** espace de stockage de matériel et véhicule agricole en stabilisé ne présentant pas de fonctionnalité écologique



**Site du projet localisé dans le réservoir « cavités » identifié par le SCoT**

- ➔ Une cavité identifiée à proximité du site = caves du Domaine
- ➔ Pas d'incidence du projet sur la biodiversité

# Compatibilité des RA2 et 3 avec le SCoT du Seuil du Poitou

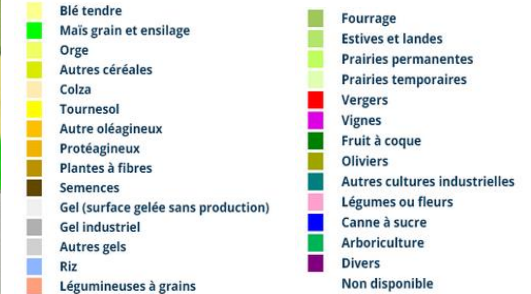
## Les orientations du DOO en lien avec les projets d'évolution du PLU

11 Appliquer l'optimisation foncière aux constructions agricoles

20 Protéger les espaces agricoles sous pression et les éléments contribuant à la biodiversité dans les espaces agricoles

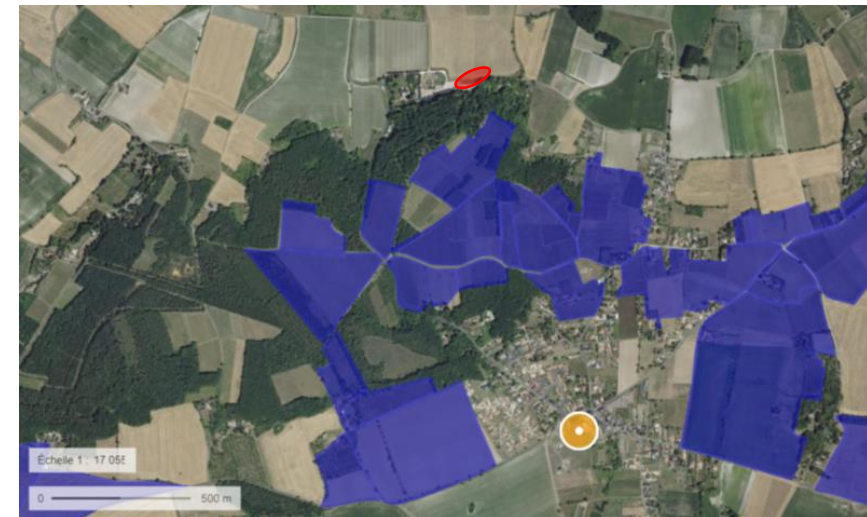
- Evolutions du PLU liées et strictement nécessaires à l'activité agricole
- Projet situé dans le prolongement de l'activité viticole, des installations et des constructions déjà existantes
- Cette évolution permet la préservation des terres agricoles exploitées, en prenant pour support un espace délaissé utilisé pour le stationnement de véhicules ou matériel agricoles
- Site non inclus dans les parcelles délimitées au titre de l'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) du Haut-du-Poitou

## Compatibilité



Localisation du projet

Source : Géoportail - Registre parcellaire graphique 2020



Source : Géoportail (superposition photo aérienne et délimitation parcellaire AOC viticole)

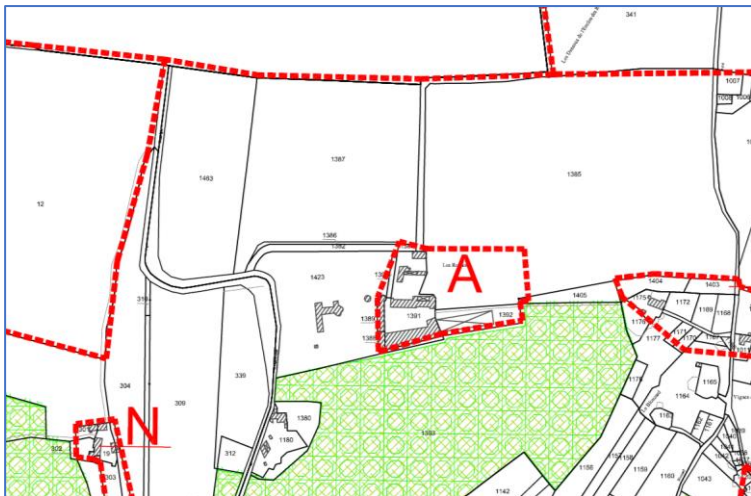


# Evolutions apportées au PLU

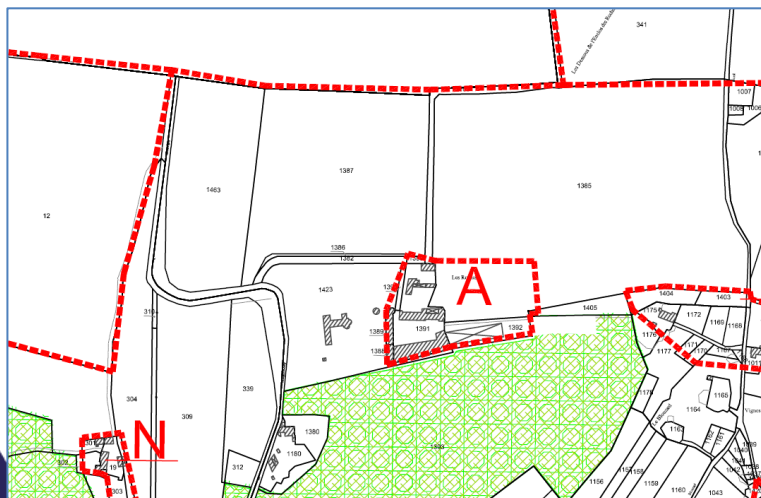
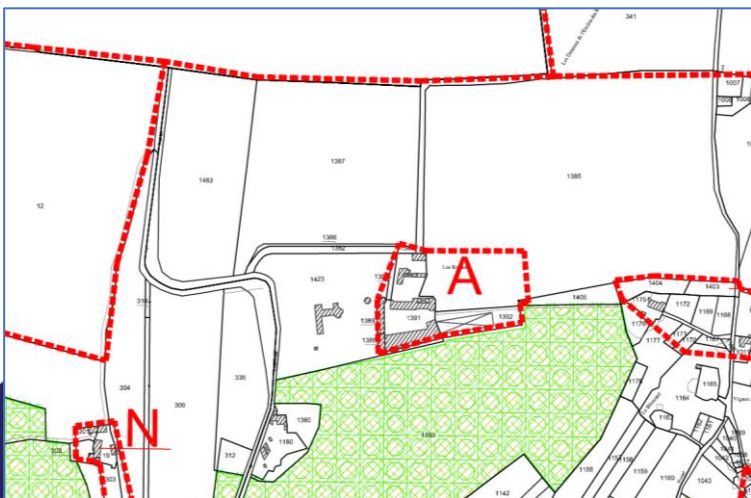
Avant

Après

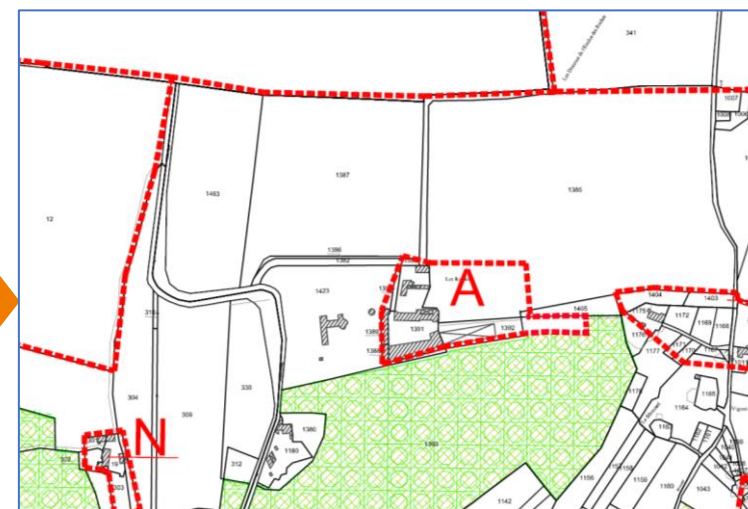
RA2



RA3



Plan de zonage après approbation des révisions allégées n° 2 et 3



Surface de l'emprise : 1 290 m<sup>2</sup>

# Avis PPA reçus

PPA	Avis
<b>DDT86</b>	Justifications et analyse de l'impact environnemental suffisantes Remarque de forme pour correction d'une coquille Question sur le devenir du site de Neuville-en-Poitou
<b>Chambre d'Agriculture</b>	Pas de remarque
<b>CNPF</b>	Avis favorable / Pas de remarque





# Calendrier prévisionnel

