

Révision allégée n°3

Notice de présentation

| PROCEDURE PLU | PRESCRITE | ARRETEE | APPROUEE |
|-------------------------|------------------|----------------|-----------------|
| Modification n°1 | | - | 11.07.2006 |
| Modification n°2 | | - | 03.03.2011 |
| Révision simplifiée n°1 | | | 03.03.2011 |
| Modification n°3 | 24.01.2013 | - | 18.03.2014 |
| Mise en compatibilité | | | 24.07.2018 |
| Révision allégée n°2 | 24.09.2021 | | |
| Révision allégée n°3 | 24.09.2021 | 07.04.2022 | |

Introduction

Le dossier de révision allégée n°3 du PLU de Marigny-Brizay comprend notamment :

- la présente notice explicative qui expose les modifications proposées et les justifie
- les pièces qu'il est proposé de modifier : le règlement graphique (planche nord) et le tableau des surfaces (en annexe de la présente notice).

La présente notice a vocation à compléter le rapport de présentation du PLU par l'exposé des motifs des changements apportés, conformément à l'article R.151-5 du code de l'urbanisme. Ce document comprend également les éléments justifiant de l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale, en application des articles R.104-33 et suivants du code de l'urbanisme.

| | | |
|---------|--|----|
| I. | Eléments de cadrage | 5 |
| A. | Compétence de Grand Poitiers Communauté urbaine en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et de documents d'urbanisme en tenant lieu | 5 |
| B. | Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Marigny-Brizay..... | 6 |
| C. | Articulation du PLU de Marigny-Brizay avec les documents supra-communaux ou plans/programmes de rang supérieur | 7 |
| I.C.1 | Le Schéma de Cohérence Territorial du Seuil du Poitou | 7 |
| I.C.2 | Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Grand Poitiers | 8 |
| I.C.3 | Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de Grand Poitiers | 8 |
| II. | Exposé des motifs de la révision allégée n°3 du PLU de Marigny-Brizay | 9 |
| A. | Objectifs et objet de la procédure de révision allégée n°3 | 9 |
| B. | Justifications et intérêts du projet | 13 |
| C. | Recours à la procédure de révision allégée | 16 |
| II.C.1 | Cadre législatif et réglementaire de la révision allégée | 16 |
| II.C.2 | Réduction d'une zone naturelle au profit d'une zone agricole | 16 |
| II.C.3 | Compatibilité de la révision allégée n°3 avec les orientations du PADD du PLU de Marigny-Brizay | 17 |
| D. | Compatibilité de la révision allégée avec les documents ou plans de rang supérieur | 19 |
| E. | Pièces modifiées par la révision allégée n°3 | 26 |
| II.E.1 | Rapport de présentation | 26 |
| II.E.2 | Document graphique | 27 |
| III. | Description du territoire et de la zone concernée par la révision allégée n°3 du PLU de Marigny-Brizay et analyse des incidences sur l'environnement et la santé humaine | 29 |
| A. | Description de la zone concernée par la révision allégée n°3..... | 29 |
| III.A.1 | Paysage | 29 |
| III.A.2 | Patrimoine | 33 |
| III.A.3 | Milieus naturels et biodiversité..... | 36 |
| III.A.4 | Les risques, les nuisances, la santé humaine..... | 44 |
| B. | Analyse des incidences du projet de révision allégée n°3 | 52 |
| III.B.1 | Incidences du projet sur la consommation d'espaces agricoles et naturels | 52 |
| III.B.2 | Incidences du projet sur l'agriculture | 53 |

| | |
|---|----|
| III.B.3 Incidences du projet sur le paysage et le patrimoine | 54 |
| III.B.4 Incidences du projet sur la biodiversité | 56 |
| III.B.5 Incidences du projet sur les risques, les nuisances et la santé humaine..... | 56 |
| IV. Synthèse des raisons pour lesquelles le projet de révision allégée n°3 n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement ... | 58 |
| V. Conclusion | 59 |
| VI. Annexe – Tableau des superficies des zones..... | 60 |

I. Éléments de cadrage

A. Compétence de Grand Poitiers Communauté urbaine en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et de documents d'urbanisme en tenant lieu

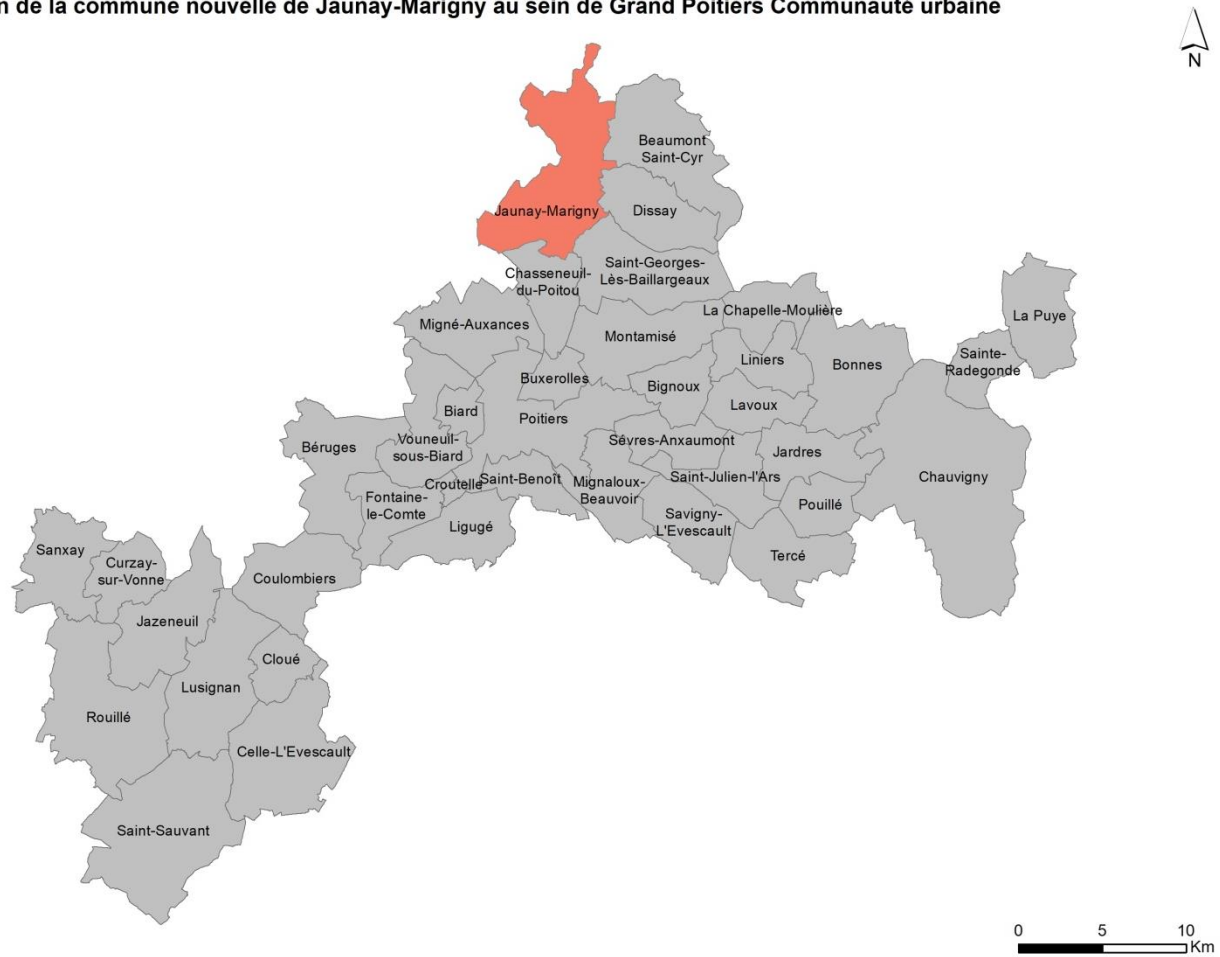
Depuis le 1^{er} janvier 2017, la commune de Marigny-Brizay est devenue commune déléguée de la commune nouvelle de Jaunay-Marigny, commune-membre de Grand Poitiers Communauté d'agglomération, devenue Grand Poitiers Communauté urbaine (GPCu) le 1^{er} juillet 2017.

En application du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), Grand Poitiers Communauté urbaine (GPCu) est l'Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et de document d'urbanisme en tenant lieu.

Le maître d'ouvrage, responsable du projet, est Grand Poitiers Communauté urbaine, représentée par Madame Florence JARDIN, Présidente. La Direction en charge est la Direction Urbanisme Habitat Foncier :

Grand Poitiers Communauté urbaine
Direction Urbanisme Habitat Foncier
84 rue des Carmélites
86000 POITIERS

Localisation de la commune nouvelle de Jaunay-Marigny au sein de Grand Poitiers Communauté urbaine



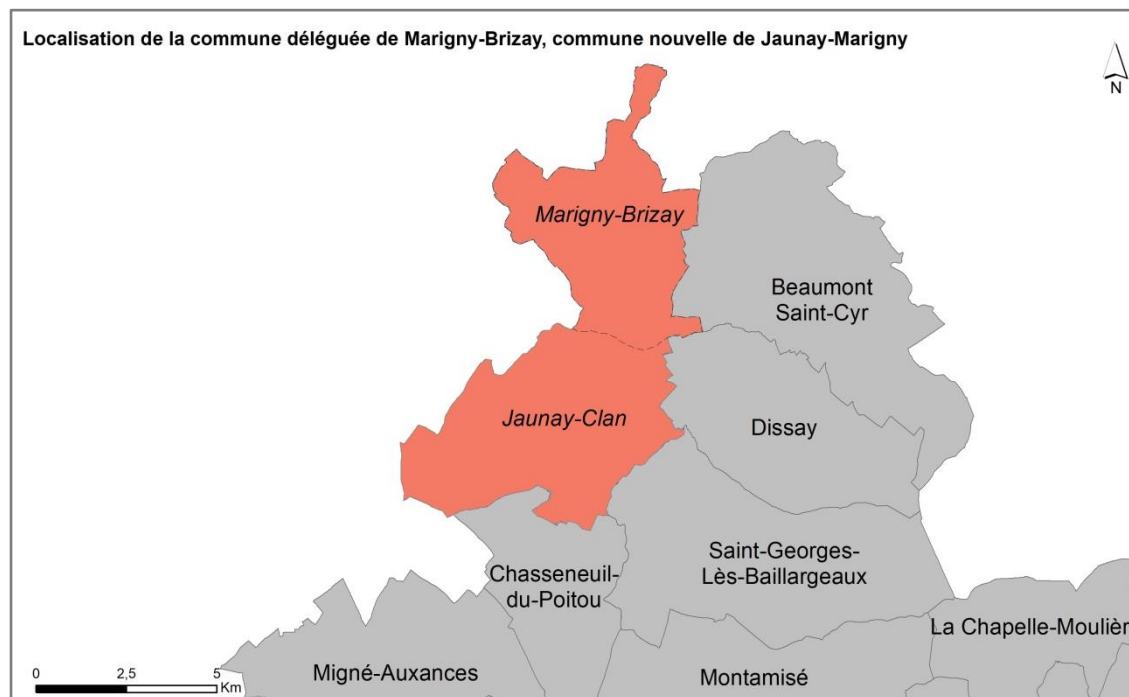
B. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Marigny-Brizay

Suite à la création de la commune nouvelle de Jaunay-Marigny, les dispositions des PLU des anciennes communes sont restées applicables, conformément au 1^{er} alinéa de l'article L.153-4 du code de l'urbanisme. Le PLU de Marigny-Brizay couvre ainsi tout le territoire de la commune déléguée, soit 2 081 hectares.

La 3^{ème} révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune déléguée de Marigny-Brizay a été approuvée par délibération du conseil municipal en date du 30 septembre 2004. Le PLU n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale, lors de sa révision générale n°3.

Le PLU de Marigny-Brizay a fait l'objet, depuis sa dernière révision générale, de trois modifications, d'une révision simplifiée et d'une mise en compatibilité. Une procédure de révision allégée n°3 a été engagée par délibération n°2021-0354 du Conseil Communautaire de Grand Poitiers en date du 24 septembre 2021. En parallèle, une procédure de révision allégée n°2 a été engagée par délibération n°2021-0353 du Conseil Communautaire de Grand Poitiers en date du 24 septembre 2021.

Il est à noter que Grand Poitiers a engagé, par délibération du Conseil Communautaire du 25 juin 2021, l'élaboration d'un PLUi, soumis à évaluation environnementale en raison de la présence de zones Natura 2000, à l'échelle de ses 40 communes.

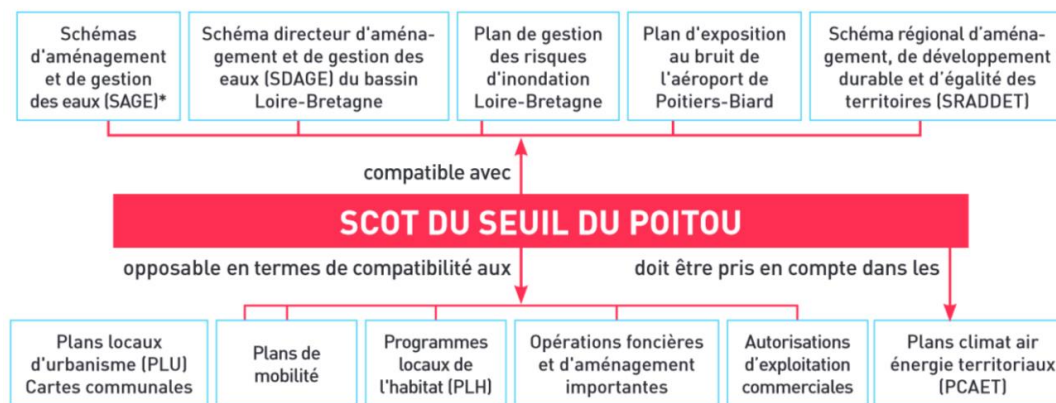


C. Articulation du PLU de Marigny-Brizay avec les documents supra-communaux ou plans/programmes de rang supérieur

I.C.1 Le Schéma de Cohérence Territoriale du Seuil du Poitou

Le PLU de Marigny-Brizay est couvert par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Seuil du Poitou¹ approuvé le 11 février 2020. Il couvre 130 communes réparties sur 4 intercommunalités (Communauté d'Agglomération de Grand Châtelleraut, Grand Poitiers Communauté urbaine, Communauté de communes du Haut Poitou, Communauté de Communes des Vallées du Clain). Son périmètre s'étend sur 3 280 km².

Le SCOT joue un rôle dit « intégrateur », c'est-à-dire qu'il intègre les objectifs des documents de rang supérieur, qui demeurent opposables aux documents de rang inférieur que par son intermédiaire, à savoir les Schémas d'Aménagement et Gestion de l'Eau (SAGE), le Schéma Directeur d'Aménagement et Gestion des Eaux (SDAGE), le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI), le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport de Poitiers-Biard. À sa prochaine révision, le SCOT devra se mettre en compatibilité avec le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de Nouvelle-Aquitaine qu'il prend déjà largement en compte. Il en sera de même avec le Schéma régional des carrières de Nouvelle-Aquitaine lorsque celui-ci sera approuvé.



Extrait du guide du SCOT du Seuil du Poitou – p.19

¹ Les pièces constitutives du SCOT du Seuil du Poitou sont disponibles sur le site internet du Syndicat Mixte pour l'aménagement du Seuil du Poitou : <https://www.scot-seuil-du-poitou.fr/dossiers-scot-categorie>

I.C.2 Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Grand Poitiers

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2019-2024², approuvé le 6 décembre 2019, affirme la volonté de Grand Poitiers de décliner une stratégie commune et concertée en matière d'habitat à l'échelle de ses 40 communes. La commune nouvelle de Jaunay-Marigny est couverte par le PLH de Grand Poitiers et fait l'objet d'actions thématiques ou territoriales. Le cadre, envisagé par la présente procédure, ne concerne pas l'habitat. La compatibilité entre la révision allégée et le PLH est donc respectée par définition.

I.C.3 Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de Grand Poitiers

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)³ a été approuvé par Grand Poitiers en décembre 2019. Pour répondre aux priorités du territoire en matière de climat, d'air et d'énergie, le programme d'actions s'articule autour de 8 grands enjeux :

- Déployer et promouvoir les transports collectifs et les modes doux
- Construire un territoire économe en énergie et en espace
- Adapter le territoire aux conséquences du changement climatique
- Réduire et valoriser les déchets
- Développer les énergies renouvelables
- Sensibiliser et accompagner les acteurs du territoire
- Rechercher l'exemplarité de la collectivité
- Piloter la transition énergétique

Ces enjeux se déclinent en 125 actions.

² Le PLH est disponible sur le site internet de Grand Poitiers : <https://www.grandpoitiers.fr/habitat-urbanisme/habitat/programme-local-de-lhabitat>

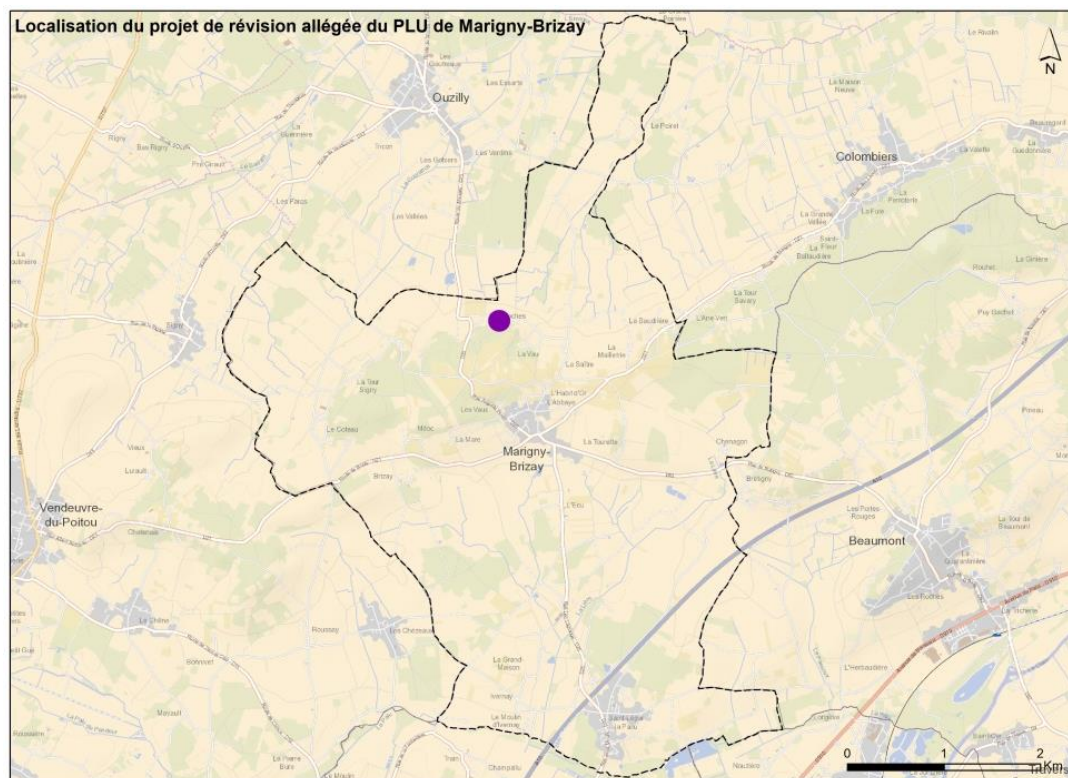
³ Le PCAET est disponible sur le site internet de Grand Poitiers : <https://www.grandpoitiers.fr/grands-projets/actions-pour-le-climat/plan-climat> et sur le site de l'ADEME : <https://www.territoires-climat.ademe.fr/observatoire/plan-climat-air-energie-territorial-de-grand-poitiers/demarche>

II. Exposé des motifs de la révision allégée n°3 du PLU de Marigny-Brizay

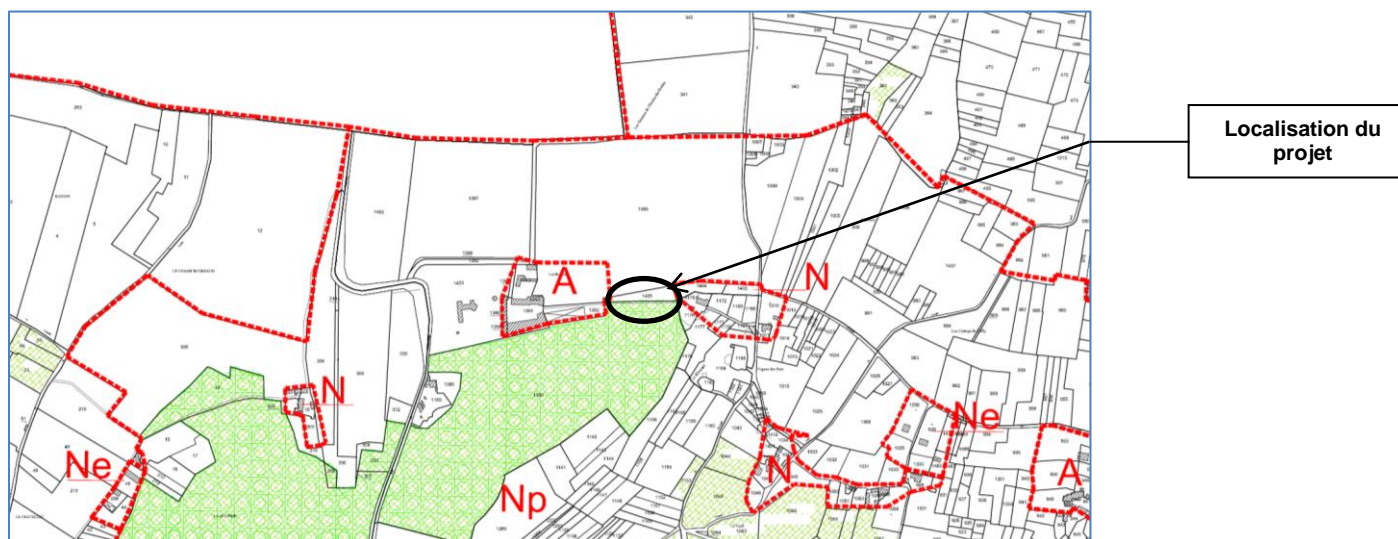
A. Objectifs et objet de la procédure de révision allégée n°3

Les objectifs poursuivis dans le cadre de la procédure de révision allégée n°3 sont de poursuivre le développement d'une activité viticole, certifiée agriculture biologique, déjà présente sur le territoire, et ainsi contribuer à sa pérennité en s'appuyant sur les richesses du terroir et du territoire, pourvoyeuses d'emplois locaux et porteuses d'une identité viticole caractéristique des paysages qu'elle façonne.

Le Domaine des Roches, domaine viticole situé au nord du bourg de Marigny-Brizay, est constitué d'un ensemble bâti entouré de parcelles viticoles cultivées et d'un boisement au sud. Le château, les parcelles viticoles et le boisement sont classés en sous-secteur Np du PLU. Les bâtiments agricoles sont classés en zone agricole (A). Le sous-secteur Np correspond à la zone naturelle du territoire communal, présentant un patrimoine paysager d'importance destiné à être protégé, qui interdit toute construction nouvelle. La zone agricole (A) correspond aux bâtiments et occupations du sol liés à l'agriculture. Le boisement, situé en surplomb du Domaine des Roches, est également classé en Espace Boisé Classé (EBC).



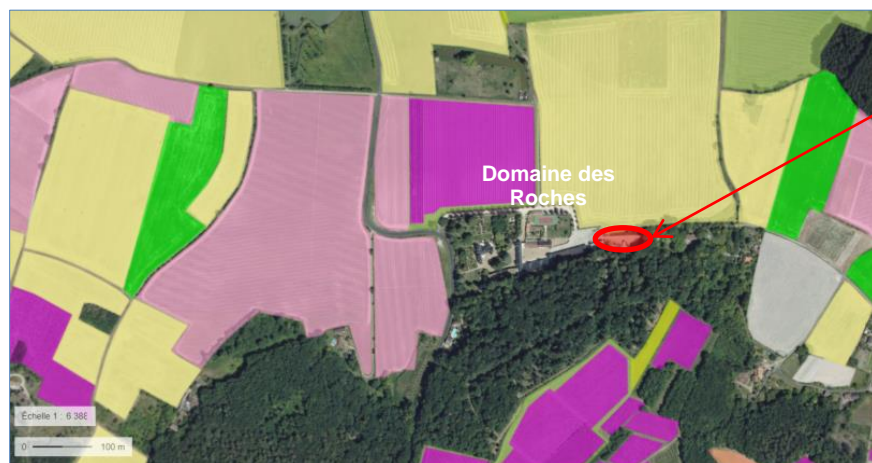
Localisation du projet – Fond de plan Raster – Source : Grand Poitiers



Extrait de la planche de zonage (Nord) du PLU en vigueur de Marigny-Brizay

Dans le PLU en vigueur, le classement en Espace Boisé Classé (EBC) correspond à la plus forte protection des boisements et répond à la volonté de préservation du patrimoine paysager, en particulier celui des coteaux qui entourent le centre-bourg de Marigny-Brizay. 231,49 hectares sont ainsi classés en EBC par le PLU de Marigny-Brizay. Malgré les dispositions prises lors de la révision, approuvée en 2004, du PLU en vigueur pour éviter de bloquer le développement des exploitations agricoles existantes, cette protection contraint l'activité agricole. Or, pour ce secteur, elle contribue pourtant pleinement à l'entretien et au maintien des paysages caractéristiques de Marigny-Brizay.

Afin d'assurer la pérennité et le développement de son activité, l'entreprise AMPELIDAE souhaite construire un bâtiment agricole dans le prolongement des bâtiments existants. Le site déterminé pour l'accueil de ce nouveau bâtiment est aujourd'hui la seule emprise possible, compte-tenu de la présence, d'une part de l'ensemble patrimonial constitué par le Château, ses dépendances et son parc, et d'autre part de l'activité agricole en tant que telle. En effet, la seule emprise foncière restante classée en zone agricole, sur le Domaine des Roches, est cultivée et identifiée au Registre Parcellaire Graphique (RGP 2020). De plus, cette emprise est inappropriée pour la construction et le fonctionnement de l'activité du Domaine, en raison de l'organisation actuelle du site et de la topographie des lieux.



Localisation du projet

Blé tendre
 Maïs grain et ensilage
 Orge
 Autres céréales
 Colza
 Tournesol
 Autre oléagineux
 Protéagineux
 Plantes à fibres
 Semences
 Gel (surface gelée sans production)
 Gel industriel
 Autres gels
 Riz
 Légumineuses à grains

Fourrage
 Estives et landes
 Prairies permanentes
 Prairies temporaires
 Vergers
 Vignes
 Fruit à coque
 Oliviers
 Autres cultures industrielles
 Légumes ou fleurs
 Canne à sucre
 Arboriculture
 Divers
 Non disponible

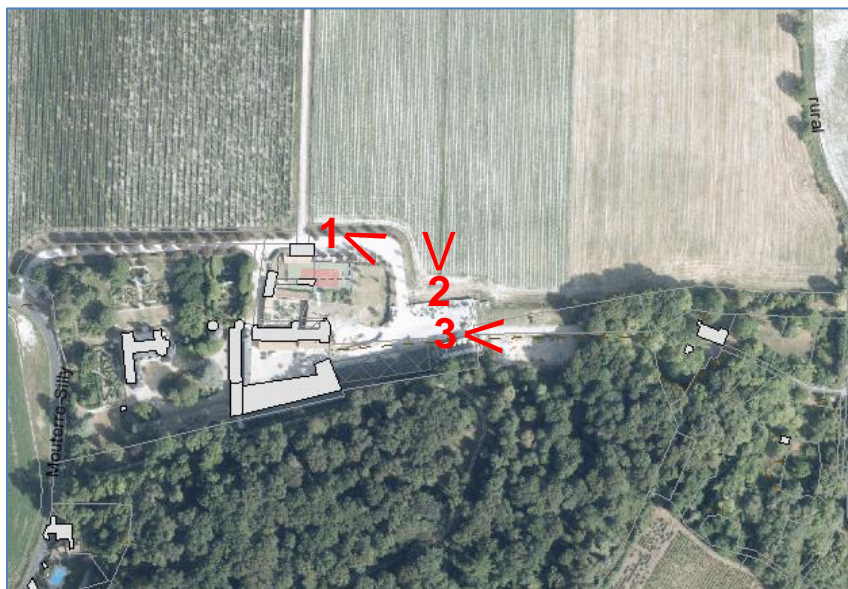
Registre parcellaire graphique 2020 - Source : Géoportail



- 1) Photographie du lieu d'implantation du futur projet depuis l'entrée du site
 - 2) Vue vers les surfaces cultivées en direction du Nord du territoire depuis le site du projet
- Source : Grand Poitiers – 2020

Voir page suivante pour la localisation des prises de vue

Il apparaît aujourd'hui nécessaire de rendre possible le développement et la pérennisation de cette activité agricole existante, dans le respect des caractéristiques du site, en réduisant de façon marginale l'Espace Boisé Classé existant sur une emprise qui n'a pas de vocation naturelle pour permettre la construction d'un bâtiment à usage agricole. Le bâtiment en projet est situé dans le prolongement des constructions et installations agricoles existantes du site, afin rationaliser l'activité et éviter le morcellement des implantations de bâtiments sur le site. La photo ci-contre présente l'emprise concernée et démontre l'absence de caractère boisé. La photo ci-contre présente l'emprise concernée et démontre l'absence de caractère boisé.



Plan de localisation des prises de vue (photos n°1, 2 et 3) – Source : Photo aérienne 2016 Grand Poitiers

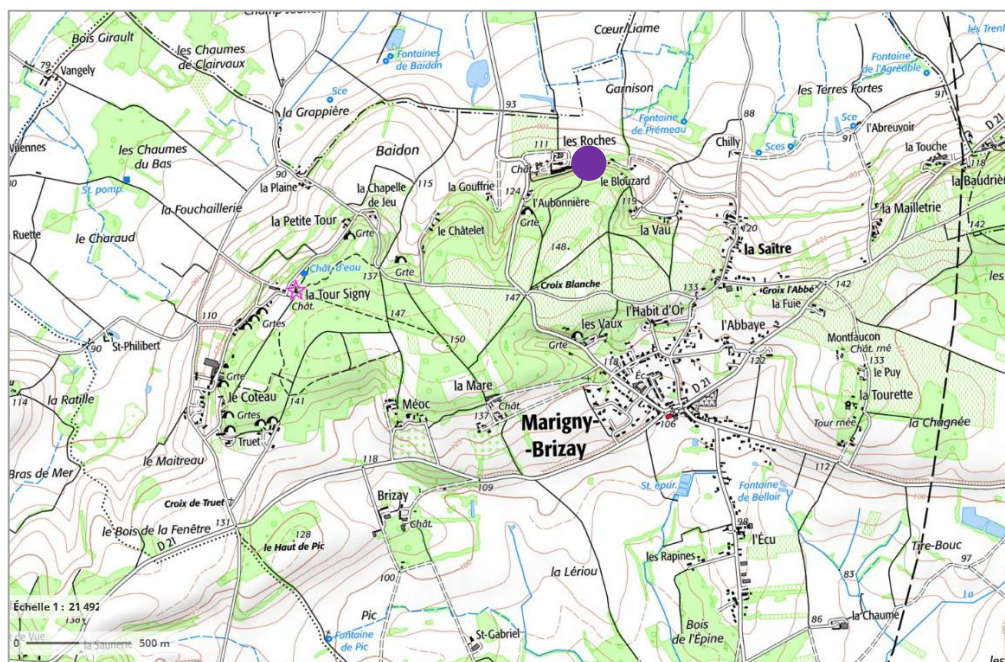


Photographie du lieu d'implantation du futur projet – Source : Grand Poitiers - 2021

B. Justifications et intérêts du projet

L'entreprise AMPELIDEA, société exploitante du Domaine des Roches, dispose de deux sites nécessaires pour la production, l'un à Marigny-Brizay pour la vinification, et l'autre à Neuville-de-Poitou (commune située hors territoire intercommunal, à environ 15 à 20 km de Marigny-Brizay). L'exploitation compte une trentaine de salariés.

A Marigny-Brizay, le domaine viticole est découpé, en 2 grands îlots : au sud des Roches et autour de La Fuye. Le domaine dispose de 86 hectares de vignes plantées (au total, vinification d'environ 160 hectares en comptant la Coopérative d'Utilisation de Matériels Agricoles (CUMA)), des cultures, notamment pour la production de luzerne ou de melons certifiée en agriculture biologique, et des boisements. Une quinzaine d'exploitations présentes sur le territoire est liée à l'activité viticole du Domaine des Roches.



L'objectif de l'entreprise est de regrouper l'intégralité du processus du vin sur le site de Marigny-Brizay. En effet, le site de Neuville-de-Poitou est surdimensionné et nécessite une importante rénovation et mise aux normes. De plus, ce site est éloigné du cœur du vignoble et présente de nombreuses contraintes et nuisances pour le voisinage, en raison de sa localisation en centre-bourg. Le fonctionnement de l'activité (vinification de la totalité des vins à Marigny-Brizay et mise en bouteille et stockage à Neuville-du-Poitou), implique le déplacement de citernes de vin qui présente de nombreux inconvénients :

- nuisances pour le voisinage (environ 45 citernes de vin par an si on considère une moyenne de 13.000HL vinifiés)
- impact environnemental de l'entreprise (émissions de gaz à effet de serre)
- coût économique pour l'entreprise (avec un coût rapporté d'environ 15 centimes par litre transporté)
- risques de pertes de quantités et qualité

Enfin, par manque d'espace, les ventes et visites au Château des Roches ne sont possibles que lors d'événements (portes ouvertes) et prises de rendez-vous, ce qui handicape fortement le développement local de l'œnotourisme.

Le domaine viticole souhaite, pour relocaliser et développer son activité, construire un bâtiment à vocation agricole nécessaire à la production et au stockage, en continuité des bâtiments existants. Ce bâtiment abriterait une chambre de refroidissement de la récolte manuelle, le stockage du matériel de cuverie, la cuverie d'assemblage et de garde ainsi que le stockage. Ce projet répond à une logique d'optimisation et de rationalisation de la production (limitation des déplacements entre les deux sites, entretien du matériel, etc.). Il en va ainsi de la viabilité, de la pérennité et du développement de l'activité à moyen-long terme.

Le projet présente un triple intérêt pour le territoire communal et communautaire :

- Un intérêt économique

La commune déléguée de Marigny-Brizay est en partie incluse dans le périmètre de l'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) Haut-Poitou. L'activité viticole est donc une filière agricole majeure pour son territoire et constitue un levier pour le développement économique et touristique de Grand Poitiers.

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) à l'échelle des 40 communes de Grand Poitiers Communauté urbaine, le diagnostic agricole, confié au bureau d'études SCE, met en évidence la viticulture comme l'une des filières agricoles en restructuration et fort développement. Alors qu'avant la crise du Phylloxera qui a marqué la fin du XIX^{ème} siècle, on pouvait compter jusqu'à 40 000 ha de vigne entre Poitiers et Mirebeau, aujourd'hui la viticulture s'étend sur 171 ha et, en très grande majorité, au nord du territoire intercommunal. Il existe donc une dynamique positive pour la filière viticole qu'il convient de pérenniser.

La plupart du raisin produit dans le département est vinifié autour de deux grands acteurs sur le territoire, la coopérative viticole de Mirebeau et l'entreprise AMPELIDAE. Cette entreprise contribue donc au rayonnement et au développement économique, en proposant un vin issu de l'agriculture biologique, permettant une meilleure valorisation.

Le projet porté par l'entreprise AMPELIDAE vise à recentrer son activité à Marigny-Brizay, à renforcer sa viabilité et accroître son ancrage territorial local en circuit-court (de la production à la transformation). Ce projet contribue donc au développement de la filière viticole et à la vie économique du territoire communautaire.

- Un intérêt environnemental et sur la santé humaine

Ce projet permet de réduire les émissions de gaz à effet de serre engendrés par les déplacements entre les deux sites de production et s'inscrit dans la démarche « zéro carbone » de l'entreprise visant à diviser par deux ses dépenses d'énergie, dans un contexte de crise et de renchérissement des coûts de l'énergie. Le regroupement sur un site unique permet en effet de limiter les dépenses énergétiques, générés aujourd'hui par le doublement des équipements et ressources, propres à chaque site. Il permet également de supprimer les nuisances subies par les riverains liées à la localisation en centre-bourg de Neuville-de-Poitou du site secondaire actuel, à l'état d'obsolescence. L'entreprise AMPELIDAE met également des pratiques respectueuses de l'environnement, avec une certification en Agriculture Biologique.



Site à Neuville de Poitou – Source : Google Map et Google Street

- Un intérêt paysager et patrimonial

Le projet porté par le Domaine des Roches est une opportunité pour le territoire en termes de pérennisation et de valorisation de l'activité viticole, qui façonne et caractérise le paysage de la commune déléguée de Marigny-Brizay, depuis le XIV^{ème} siècle. Comme le souligne le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD du PLU), « *l'agriculture reste l'activité et le paysage dominant de la commune, et constitue de ce fait une richesse* » (cf. p.5 du PADD – PLU de Marigny-Brizay). Accompagner la dynamique et l'évolution d'un domaine viticole contribue donc pleinement à la préservation de ce paysage, dans le respect des caractéristiques du site.

Aussi, il convient de procéder à une révision allégée du PLU de Marigny-Brizay pour adapter le zonage et rendre ainsi possible la mise en œuvre du projet de construction agricole, au Domaine des Roches (sous réserve de l'autorisation d'urbanisme requise postérieurement).

C. Recours à la procédure de révision allégée

II.C.1 Cadre législatif et réglementaire de la révision allégée

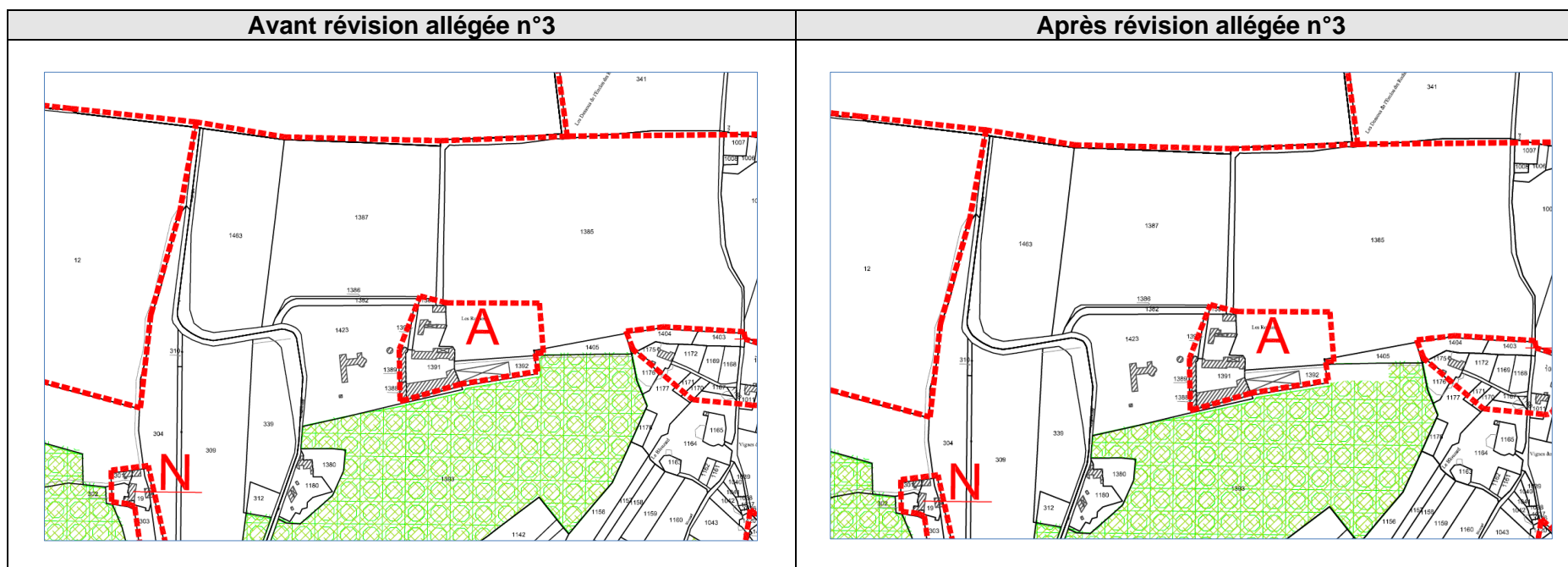
La révision allégée est encadrée par le respect de l'article L153-34 du code de l'urbanisme. Cette procédure ne peut être engagée que si :

- il n'est pas porté atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- la révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- la révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté
- la révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

L'objet unique de la révision allégée n°3 est de réduire un EBC. Elle est couplée à la révision allégée n°2 dont l'objet unique est de modifier le zonage Np en zonage A sur la même emprise.

II.C.2 Réduction d'une zone naturelle au profit d'une zone agricole

La procédure de révision allégée n°3 consiste au déclassement d'une partie d'un Espace Boisé Classé (EBC) sur une emprise de 1 290 m².



II.C.3 Compatibilité de la révision allégée n°3 avec les orientations du PADD du PLU de Marigny-Brizay

Les orientations générales qui ont fondé le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Marigny-Brizay sont les suivantes :

A. Préservation et valorisation du patrimoine architectural et paysager

1. Maintien ou renforcement des zones naturelles pour leur intérêt environnemental ou paysager
2. Préservation des zones agricoles
3. Valorisation particulière de certains paysages

B. Un développement mesuré, orienté sur l'habitat

1. Un développement de l'habitat comme simple soutien démographique
2. Un développement des activités

C. Une organisation du territoire centrée sur Marigny

1. Un programme habitat développé prioritairement à Marigny
2. Des possibilités d'évolution des équipements publics dans le centre-bourg

D. Une urbanisation en harmonie avec les paysages

1. Un aménagement public pour les Rappines, sans volumes bâtis importants
2. Préservation d'un écrin autour des bourgs
3. L'impact anticipé du TGV

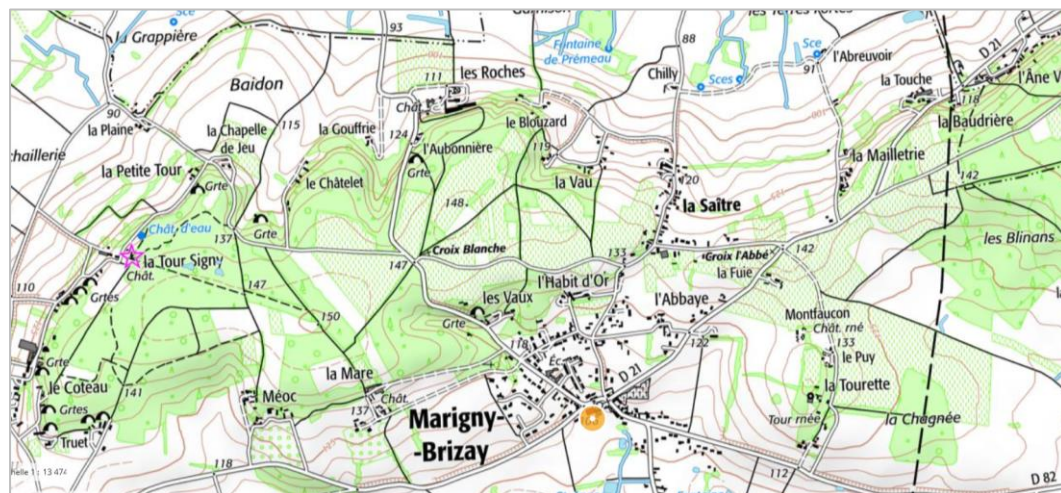
Des orientations particulières précisent les premières orientations définies :

1. Affirmation d'un pôle central, dans la mosaïque des paysages agricoles et naturels
2. Un bourg organisé en radio-concentricité autour de la Place Ellie Fournier et installé dans un écrin de vignobles et vieux domaines
3. Saint Léger La Pallu, un quartier calme d'habitat, privilégié par un environnement architectural et paysager de haute qualité
4. Valorisation du patrimoine paysager par l'animation des troglodytes, en complément à la route des vins et à l'animation culturelle du Prieuré
5. L'Ecu, un petit pôle à vocation d'activités rythmant la liaison entre les bourgs
6. La Vallée de la Lière, un espace de sport et de loisirs

Le tableau suivant détaille les orientations directement en lien avec la révision allégée n°3 du PLU de Marigny-Brizay :

| Extrait du PADD du PLU de Marigny-Brizay | Compatibilité du projet de révision allégée n°3 avec le PADD du PLU de Marigny-Brizay |
|---|--|
| <p>A. Préservation et valorisation du patrimoine architectural et paysager</p> <p>- Maintien ou renforcement des zones naturelles pour leur intérêt environnemental ou paysager</p> <p>Il s'agit surtout de boisements, mais aussi de paysage façonnés par l'agriculture : vignobles, prairies, bocages, maraîchages. Les coteaux, au Nord du bourg de Marigny (La Croix l'Abbé, l'Habitat d'or, la Saïtre) ne sont plus considérés comme des extensions du bourg mais assimilés à des paysages à préserver, compte-tenu du relief et de la présence de vignes et d'ensembles bâtis isolés à haute valeur architecturale.</p> <p>- Préservation des zones agricoles</p> <p>L'agriculture reste l'activité et le paysage dominant de la commune, et constitue de ce fait une richesse. La multiplicité des paysages cultivés justifie même un développement par le tourisme. Les zones agricoles sont maintenues au maximum, et peu affectées par les extensions urbaines.</p> <p>- Valorisation particulière de certains paysages</p> <p>Le PADD évoque des projets d'aménagement et de mise en valeur de certains paysages, tels que La Pallu, la route des troglodytes, le secteur des Rappines, la vallée de la Lière.</p> | <p>Le projet de révision allégée n°3 est conduit dans l'objectif d'assurer la pérennité et le développement d'une activité viticole. Le maintien de cette activité contribue au maintien des paysages agricoles caractéristiques du territoire de Marigny-Brizay.</p> <p>Les caractéristiques du projet de construction devront garantir son intégration tant du point de vue architectural qu'environnemental. Les esquisses présentées intègrent des éléments probants en cohérence avec les attendus décrits dans le PADD (toiture végétalisée dont la forme s'adaptera au site, soin et attention portés à l'aspect extérieur de la construction, emploi de matériaux biosourcés, limitation des consommations d'énergie).</p> |
| <p>D. Une urbanisation en harmonie avec les paysages</p> <p>- Préservation d'un écrin autour des bourgs</p> <p>Les coteaux, au-dessus du bourg de Marigny, sont préservés de l'urbanisation. Une « ceinture » en arc de cercle, d'environ 300 m de large, de la Tourette au lieu-dit « La Pièce des Pierres », via Le Puy, La Fuye, L'Abbaye, et l'Habit d'or, est considérée comme une zone naturelle pour sa</p> | <p>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</p> |

haute valeur paysagère. L'implantation du bourg dans cet écrin de vieux domaines d'origines diverses, tous identifiés par une construction particulière, fait la singularité du bourg. [...]



Source : Géoportail – Carte topographique IGN

cause l'objectif de constitution et de préservation d'un écrin végétal autour du bourg.

De plus, 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.

Au regard des éléments qui précèdent, l'évolution proposée s'inscrit dans les orientations du PADD du PLU en vigueur. De plus, la présente révision allégée n'intervient que sur une partie très limitée du PLU, à savoir le déclassement d'une partie d'un Espace Boisé Classé, pour une surface de 1 290 m², soit une réduction de 0,06% de la superficie d'EBC de la commune déléguée. Sur le site, l'EBC déclassé est intégré à un boisement existant. Sa suppression induit une réduction de moins de 1% de la surface boisée considérée, sachant que la partie déclassée n'est pas boisée. La procédure de révision allégée n°3 est donc compatible avec les orientations du PADD et ne remet pas en cause l'équilibre général du projet approuvé en 2004.

D. Compatibilité de la révision allégée avec les documents ou plans de rang supérieur

En vertu du principe de compatibilité avec les documents cadres, tels que le SCOT, il convient de vérifier la compatibilité de la révision allégée n°3 avec les documents supra-communaux et autres documents définissant une politique sectorielle (Programme Local de l'Habitat et Plan Climat Air Energie Territorial de Grand Poitiers). Au regard de l'objet de la révision allégée, la compatibilité du projet avec les orientations en matière de politique d'habitat (PLH) ne sont pas étudiées dans ce cadre.

II.D.1.1 Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Seuil du Poitou

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT du Seuil du Poitou est structuré en 9 chapitres, à partir desquels sont déclinés des objectifs. Le DOO définit une organisation territoriale, fondée sur les principes de solidarité et la complémentarité territoriale (objectif 1). Cette armature territoriale se combine à une armature écologique (objectif 5) et des orientations relatives à la protection des espaces agricoles, naturels et urbains (objectifs 12 à 21). Le DOO développe le principe d'une gestion économe des espaces, à travers des objectifs de limitation de la consommation foncière aussi bien pour l'habitat, les équipements et le développement économique et commercial (objectifs 6 à 11). Le DOO décline, par territoire, les objectifs démographiques et de production de logements. De plus, il définit, selon une typologie des polarités, les lieux privilégiés d'accueil des activités économiques et commerciales, d'équipements et de services. Enfin, le DOO fixe des objectifs de qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale, tenant compte notamment du patrimoine, des risques et des nuisances (objectifs 37 à 45).

Le tableau ci-après reprend les principaux objectifs du DOO en lien avec le projet de révision allégée du PLU de Marigny-Brizay.

Objectif 5 – Préserver et renforcer les réseaux de biodiversité terrestres et aquatiques

Localisation du projet de révision allégée n°3

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)

Extrait du DOO du SCoT du Seuil du Poitou – p.143-144

Réservoirs diffus**Cavités souterraines**

BRGM 2007, zonages réglementaires ou d'inventaires (APPB...), données naturalistes de la LPO et de Vienne Nature (densité d'espèce ou de population)

Les réservoirs de biodiversité identifiés par le diagnostic sont considérés comme un périmètre de vigilance

La libre circulation des espèces entre cavités, à la base de la définition des réservoirs diffus, n'est pas remise en cause. L'enjeu de protection peut dès lors se limiter à la cavité.

Dispositions liées à ces milieux :

Objectif 18 (réservoirs de biodiversité précis et diffus Cavités souterraines)

Cf. objectif 5 - p.27 du DOO du SCoT du Seuil du Poitou

Le site de la révision allégée n°3 est localisé dans un réservoir de biodiversité identifié au titre des cavités souterraines, par la trame verte et bleue du SCoT du Seuil du Poitou. Marigny-Brizay est constitué d'un sous-sol calcaire et plusieurs cavités sont identifiées sur le territoire. D'après le DOO, « les réservoirs de biodiversité identifiés par le diagnostic sont considérés comme un périmètre de vigilance ».

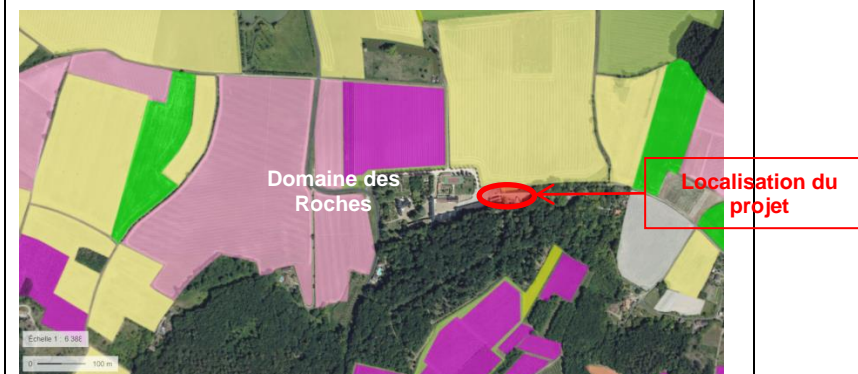
Malgré sa localisation dans un réservoir de biodiversité, l'évolution projetée n'affecte en aucune manière la cavité existante, qui correspond aux caves du domaine des Roches. Les caves existantes ne sont pas par ailleurs directement accessibles, mais situées dans le prolongement d'un bâtiment existant (cf. plan p.39 de la présente notice), qui réduit la potentialité des continuités écologiques.

Des précisions complémentaires sont apportées dans l'exposé des objectifs 14 et 18, relatifs aux périmètres de vigilance et aux réservoirs de biodiversité « cavités ».

Objectif 11 – Appliquer l'optimisation foncière aux constructions agricole

Les nouvelles constructions agricoles doivent participer à l'optimisation foncière, notamment par une recherche de compacité des sites d'exploitation, le rapprochement avec le tissu bâti non agricole dans la mesure que les nuisances et contraintes d'exploitation le permettent. Elles doivent être liées et nécessaires à l'exploitation et proportionnées à l'usage agricole.

L'évolution attendue dans le cadre de la révision allégée n°3 du PLU de Marigny-Brizay est liée et strictement nécessaire à l'activité agricole. Le projet se situe 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. Elle permet également d'ouvrir le cadre du possible pour rationaliser l'activité agricole sur un seul site, et ainsi limiter les nuisances d'exploitation.



Source : Géoportail – Registre parcellaire graphique 2020

| | |
|-------------------------------------|-------------------------------|
| Blé tendre | Fourrage |
| Maïs grain et ensilage | Estives et landes |
| Orge | Prairies permanentes |
| Autres céréales | Prairies temporaires |
| Colza | Vergers |
| Tournesol | Vignes |
| Autre oléagineux | Fruit à coque |
| Protéagineux | Oliviers |
| Plantes à fibres | Autres cultures industrielles |
| Semences | Légumes ou fleurs |
| Gel (surface gelée sans production) | Canne à sucre |
| Gel industriel | Arboriculture |
| Autres gels | Divers |
| Riz | Non disponible |
| Légumineuses à grains | |

Objectif 14 – Préserver les fonctionnalités écologiques en cas d'urbanisation dans les périmètres de vigilance)

Dans les périmètres de vigilance qui incluent les réservoirs de biodiversité matriciels et diffus (cf. objectif 5), les projets d'aménagement (infrastructures, équipements, extensions urbaines ou urbanisation de dents creuses) doivent être étudiés selon le principe Éviter – Réduire – Compenser. Les projets de construction ou d'aménagement doivent permettre d'y préserver et renforcer les fonctionnalités écologiques, notamment en :

Les réservoirs de biodiversité diffus identifiés pour les cavités étant considérés comme un périmètre de vigilance, il convient de se référer à l'objectif 14 du DOO.

Le projet de révision allégée répond, par la suppression d'un EBC sur une emprise non boisée, à offrir un cadre permettant le développement viticole du site. Les éventuels futurs projets

| | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Evitant les incidences sur les milieux naturels en privilégiant les solutions sur des sites alternatifs de moindre sensibilité, • Préservant les habitats et corridors écologiques, et en restaurant des milieux particulièrement favorables à la biodiversité en tenant compte de l'importance des différents enjeux et de la possibilité de reconstituer des milieux fonctionnels, • Définissant un projet d'aménagement intégrant les différents services rendus par la nature, notamment écologiques et sociaux, voire économiques. <p>La compensation de milieux dégradés ou détruits par les aménagements ne doit être retenue qu'en dernier recours, après l'étude des solutions d'évitement, puis de réduction des incidences. »</p> | <p>de construction, ouverts par ce cadre revu, se situent en lieu et place d'un espace ne présentant pas de caractère boisé et très faiblement favorable à la biodiversité, puisqu'il sert au stockage de véhicules et matériel agricoles, sur une plateforme stabilisée. Le classement en EBC ne paraît pas justifié.</p> <p>L'emprise faisant l'objet du projet de déclassement d'une partie d'EBC, représente une surface de 1 290 m², soit environ 0,6% de la continuité boisée au sud du Domaine des Roches (emprise d'environ 19 hectares). L'intégralité du boisement est en EBC et le restera.</p> <p>Il convient de rappeler que ce boisement, situé en surplomb du Domaine des Roches, n'est pas identifié en tant que tel dans un réservoir terrestre précis au titre de la Trame Verte et Bleue du SCoT du Seuil du Poitou (forêts, pelouses, landes) mais représente néanmoins un lieu favorable à la biodiversité, dont la très grande partie reste protégée en zone naturelle Np et classée en EBC.</p> |
| Objectif 15 – Protéger les forêts et boisements, landes et pelouses sèches | |
| <p>La protection, la restauration et la gestion des forêts (y compris des forêts alluviales) et boisements, des landes et des pelouses sèches identifiés au titre d'un réservoir de biodiversité précis (cf. cartographie DOO) doivent être assurées. Les extensions urbaines (urbanisation hors tache urbaine) et les infrastructures doivent être envisagées en dehors de ces réservoirs de biodiversité précis (cf. cartographie DOO).</p> <p>Les forêts (y compris les forêts alluviales), boisements, landes et pelouses sèches inclus dans un corridor écologique terrestre ou aquatique (bande respectivement de 1 000 m et de 200 m de large, cf. objectif 5) ou dans un périmètre de vigilance de réservoir de biodiversité sont à protéger, à minima pour préserver les fonctionnalités écologiques des corridors.</p> <p>Hors réservoir de biodiversité ou périmètre de vigilance, les fonctionnalités écologiques locales des forêts, boisements, landes et pelouses sèches doivent être préservées le plus possible.</p> | <p>Le boisement, classé en EBC et situé en continuité du Domaine des Roches, n'est pas inclus dans un réservoir de biodiversité précis, identifié par le SCoT. Le projet de révision allégée n°3 est visé uniquement par le dernier paragraphe afférent à l'objectif n°15 du DOO.</p> <p>Le projet de révision allégée n°3 répond à ces orientations. En effet, l'emprise faisant l'objet du projet de déclassement représente moins d'1% de l'emprise totale du boisement limitrophe (emprise d'environ 19 hectares pour la continuité boisée) et n'est pas boisée. Par ailleurs, le projet n'est pas en contact direct avec le boisement, ce dernier étant situé en surplomb du Domaine des Roches.</p> |
| Objectif 18 – Protéger les cavités souterraines | |
| <p>Les cavités souterraines recensées doivent être protégées par des mesures adaptées dans les documents d'urbanisme locaux, opérations d'urbanisme et projets d'aménagement.</p> <p>Les autres cavités souterraines et les arbres creux qui sont identifiés dans les PLU doivent également être protégés dès lors qu'ils présentent un intérêt écologique confirmé (avifaune, entomofaune, chiroptères, voire botanique et flore mycologique)</p> <p>Au-delà des cavités elles-mêmes, dans les réservoirs de biodiversité diffus associés (principe de vigilance), des protections adaptées doivent être prévues pour préserver des conditions adaptées au cycle de vie des chiroptères.</p> | <p>Le domaine viticole dispose d'une cavité, correspondant aux caves du Domaine. Le projet de construction d'un bâtiment agricole, bien que situé dans un réservoir de biodiversité identifié pour les cavités souterraines, n'affecte en aucune manière la cavité souterraine. Cette cavité n'est par ailleurs pas directement accessible. Elle est située dans le prolongement d'un bâtiment existant (cf. plan p.39 de la présente notice), qui fait obstacle aux continuités écologiques potentielles.</p> <p>Le boisement, situé en surplomb du Domaine des Roches, crée un écrin paysager. Ce dernier, non identifié dans un</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>réservoir terrestre précis au titre de la Trame Verte et Bleue du SCoT du Seuil du Poitou, représente néanmoins un lieu favorable à la biodiversité de façon générale. La révision allégée n'affecte pas la protection du boisement (maintien du zonage Np et EBC).</p> |
| Objectif 20 – Protéger les espaces agricoles sous pression et les éléments contribuant à la biodiversité dans les espaces agricoles | |
| <p>Agriculture sous signe de qualité et viticulture</p> <p>Les espaces agricoles bénéficiant d'une reconnaissance via certains signes officiels de la qualité et de l'origine (Indication Géographique Protégée /Appellation d'Origine Protégée), doivent faire l'objet de mesures de protection adaptées dans les documents d'urbanisme locaux, opérations d'urbanisme et projets d'aménagement.</p> <p>En particulier, les terres agricoles identifiées au titre de l'AOP Haut-Poitou doivent être protégées strictement dans les documents d'urbanisme locaux.</p> | <div data-bbox="1317 336 1921 719"> </div> <div data-bbox="1951 379 2175 451" style="border: 1px solid red; padding: 2px; color: red;"> Localisation du projet </div> <p>Source : Géoportail (superposition photo aérienne et délimitation parcellaire AOC viticole)</p> <p>Le site faisant l'objet de la révision allégée n°3 du PLU n'est pas inclus dans les parcelles délimitées au titre de l'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) du Haut-du-Poitou.</p> |
| Objectif 44 – Prévenir les risques technologiques et de mouvement de terrain | |
| <p>Les risques technologiques connus, liés à des activités ou au transport de matières dangereuses, doivent être pris en compte pour tout document ou opération d'urbanisme locaux et projet d'aménagement, dans le respect de la réglementation en vigueur et en s'appuyant sur les documents de référence (Plans de Prévention des Risques Technologiques, Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, Plans Particuliers d'Intervention de centrale nucléaire...), en particulier en ce qui concerne la localisation des zones d'urbanisation (développement de l'habitat, équipements accueillant des publics sensibles, équipements ouverts au public accueillant un grand nombre de personnes...). De même, l'implantation d'activités technologiques à risque doit tenir compte des zones urbaines existantes et planifiées.</p> <p>Les risques d'effondrement du sous-sol liés à la présence de cavités souterraines doivent être pris en compte dans tous les secteurs concernés selon un principe de précaution, que le secteur soit couvert par un plan de prévention ou non.</p> | <p>Le domaine viticole comporte une cavité, utilisée comme caves pour la conservation du vin. Le projet de suppression d'EBC est situé en dehors de la localisation de cette cavité.</p> <p>Pour information, l'activité viticole actuelle est soumise au régime de déclaration au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Avec le projet de construction du bâtiment agricole, l'activité restera sous ce régime de déclaration (la capacité du site restera inférieure à 20.000HL et supérieure à 500HL).</p> |
| Objectif 45 – Lutter contre les nuisances sonores et la pollution de l'air | |
| <p>Dans le cas de projets d'urbanisation dans les secteurs affectés par le bruit, un projet d'aménagement limitant et valorisant les marges de recul réglementaires doit être privilégié selon un objectif de limitation de la perte de foncier agricole.</p> | <p>Le projet de relocalisation sur le site de Marigny-Brizay permettra de limiter les déplacements des véhicules et du matériel agricoles entre Neuville-de-Poitou et le Domaine des Roches. Ce regroupement de l'activité sur un même site</p> |

| | |
|--|---|
| | contribuera à limiter le niveau de nuisances sonores, en particulier sur le site situé à Neuville-de-Poitou en plein centre-bourg et à la réduction de la pollution de l'air. Toutefois, dans le cadre du projet, la réduction de ces nuisances ne peut être évaluée avec précision. Si la réduction des nuisances induites par la relocalisation du site à Marigny-Brizay ne peut être évaluée avec précision, le porteur de projet estime, a minima, la suppression de 45 déplacements de citernes de vin par an entre Marigny-Brizay et Neuville-de-Poitou. La suppression d'un EBC sur une emprise de stockage n'affecte en aucune manière les domaines du bruit ou de la qualité de l'air. |
|--|---|

II.D.1.2 Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de Grand Poitiers

Les enjeux identifiés par le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) se déclinent en 125 actions. On peut notamment citer les actions relatives à l'activité agricole qui vise à l'accompagnement des agriculteurs face au changement climatique (action 5.a.06) et la mise en œuvre d'un Projet Alimentaire Territorial (PAT) relevant de l'action 6.d.01. Ce dernier document doit notamment favoriser le développement des circuits-courts et accompagner l'évolution des pratiques culturelles.

Si ces actions n'ont pas de lien direct avec le projet porté par la révision allégée n°3, l'objectif d'une relocalisation des activités viticoles sur un seul et même site contribue à la réduction des émissions de gaz à effet de serre. Cette relocalisation répond également à un objectif de pérennisation de l'activité et, par conséquent, du maintien des pratiques culturelles et des terres agricoles. Rappelons à ce titre que le domaine viticole a développé des pratiques agricoles, respectueuses de l'environnement, avec une certification en agriculture biologique. Pour finir, ce projet contribue à la vitalité de l'économie agricole du territoire communautaire.

BILAN AU REGARD DU PADD DU PLU DE MARIGNY-BRIZAY ET DES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

Compte-tenu des éléments qui précèdent, l'évolution du PLU de Marigny-Brizay, qui induit uniquement de réduire un espace boisé classé pour 1 290 m² sur une emprise non boisée, n'est pas de nature à changer les orientations définies par le PADD. Par ailleurs, le projet de révision allégée n°3 est compatible avec le du SCoT du Seuil du Poitou, en particulier avec les objectifs du DOO relatifs à la trame verte et bleue et à l'activité agricole. Sans y être directement liée, cette procédure s'inscrit dans les objectifs du PCAET, à travers notamment le maintien d'une activité agricole de proximité et certifiée en agriculture biologique, la limitation des polluants et des émissions de gaz à effet de serre. Etant donné l'objet de la révision allégée, la compatibilité de l'évolution du PLU de Marigny-Brizay avec le PLH est respectée par définition.

E. Pièces modifiées par la révision allégée n°3

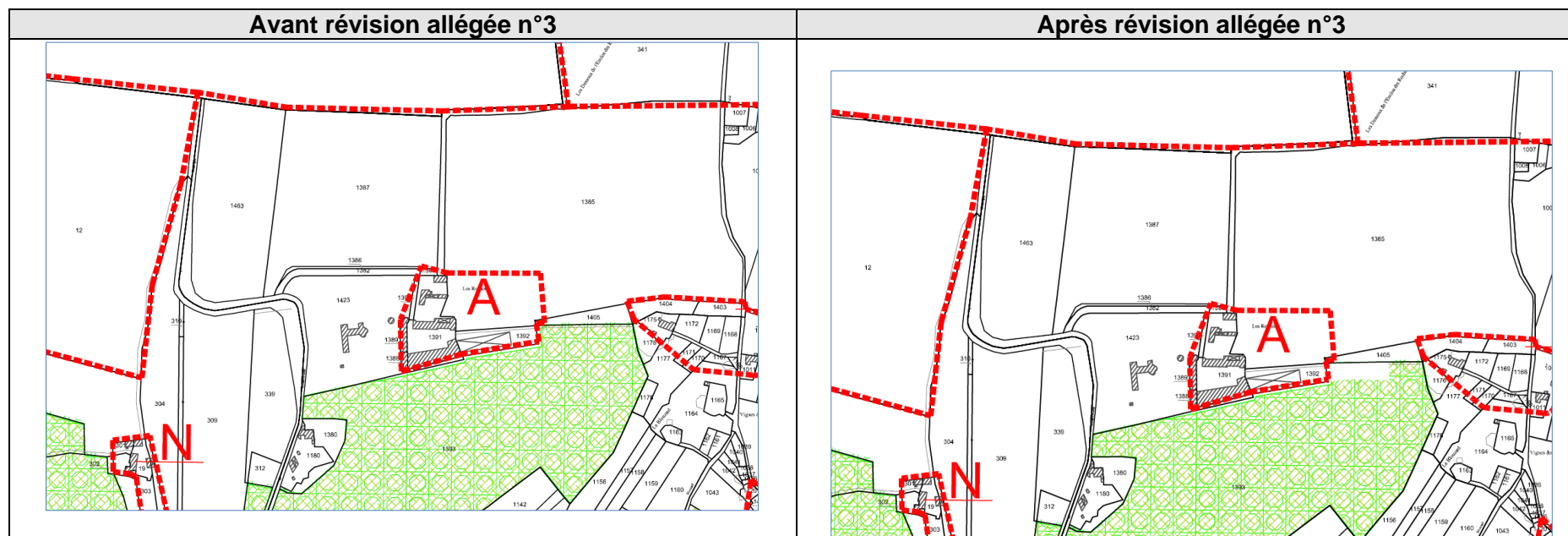
Les ajustements apportés aux différentes pièces du PLU, jointes à la présente notice de présentation, sont repris dans les paragraphes suivants.

II.E.1 Rapport de présentation

La présente notice constitue un complément au rapport de présentation du PLU. Cette notice sera donc annexée au rapport de présentation. Celle-ci comporte le tableau des surfaces extrait du rapport de présentation du PLU. Il est précisé que celui-ci n'a pas été mis à jour à l'issue de procédure de mise en compatibilité menée par l'Etat pour la réalisation des travaux d'élargissement de l'A10, dont l'un des objets portait sur le déclassement d'EBC, pour une surface de 2 485 m².

| Avant révision allégée n°3 | | | | Après révision allégée n°3 | | | |
|--------------------------------|--------------------|------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|--------------------|------------------------------------|------------------------------|
| | Avant révision n°2 | Révision 2 approuvé le 11/12/97 | Arrêt projet révision n°3 | | Avant révision n°2 | Révision 2 approuvé le 11/12/97 | Arrêt projet révision n°3 |
| Superficie de la commune | 2 081 hectares | | | Superficie de la commune | 2 081 hectares | | |
| Dont Espaces Boisés Classés | | 234,49 ha | 231,49 ha | Dont Espaces Boisés Classés | | 234,49 ha | 231,49 ha |
| | | | | Révision allégée n°3 | | | |
| | | | | Dont Espaces Boisés Classés | | | |
| | | | | 231,36 ha | | | |

II.E.2 Document graphique

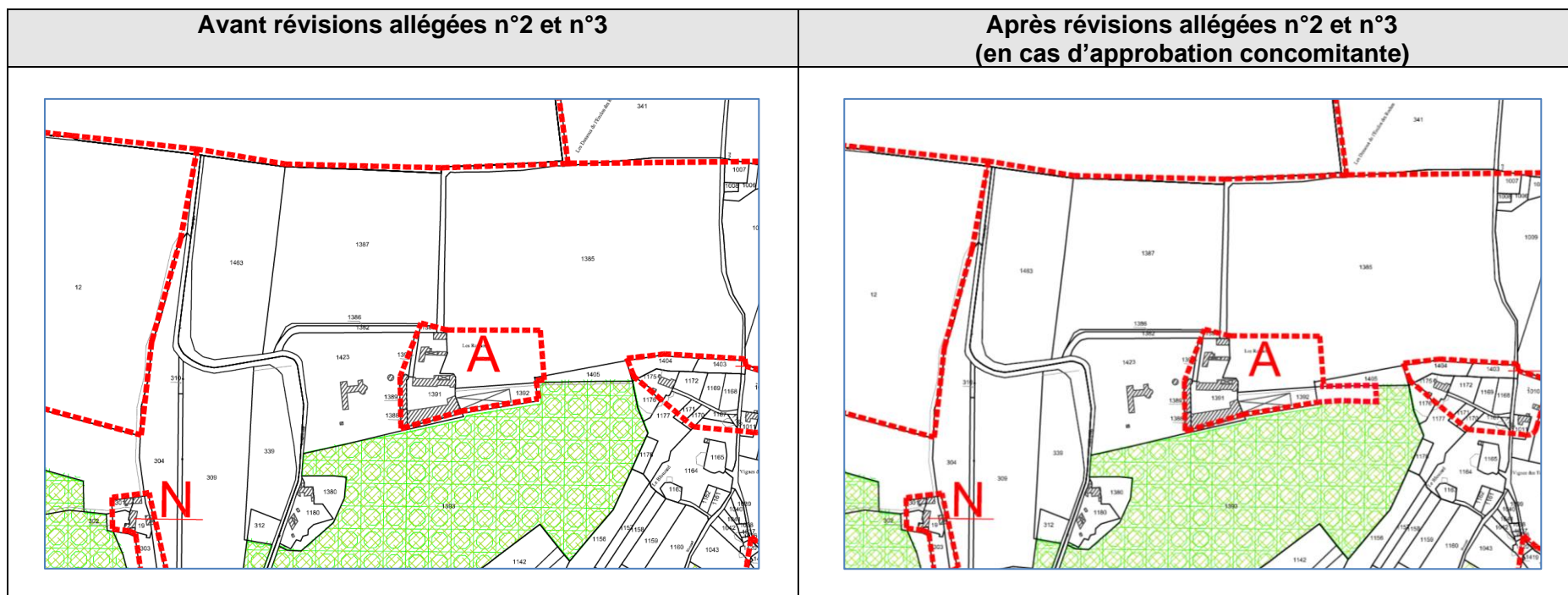


Le document graphique du PLU, planche nord, qui fait l'objet d'un changement dans le cadre de la présente procédure de révision allégée n°3 sera réédité selon leur format original après approbation de la révision allégée. La révision allégée sera signifiée par la mention « révision allégée n°3 ».

Compte tenu des impressions graphiques et des modalités de calculs informatiques liées au logiciel employé, il est possible que la sémiologie graphique soit légèrement différente de la version originelle des planches graphiques sans en changer la portée réglementaire.

Les documents annexés à la présente notice de présentation sont les pièces modifiées par le projet de révision allégée n°3. Les autres pièces du dossier du PLU en vigueur restent inchangées.

La réalisation en simultanée de la révision allégée n°2, concernant la même emprise et comprenant le reclassement en zone A de la zone Np où l'EBC est déclassé induira, en cas d'approbation concomitante, les changements cumulés suivants :



III. Description du territoire et de la zone concernée par la révision allégée n°3 du PLU de Marigny-Brizay et analyse des incidences sur l'environnement et la santé humaine

A. Description de la zone concernée par la révision allégée n°3

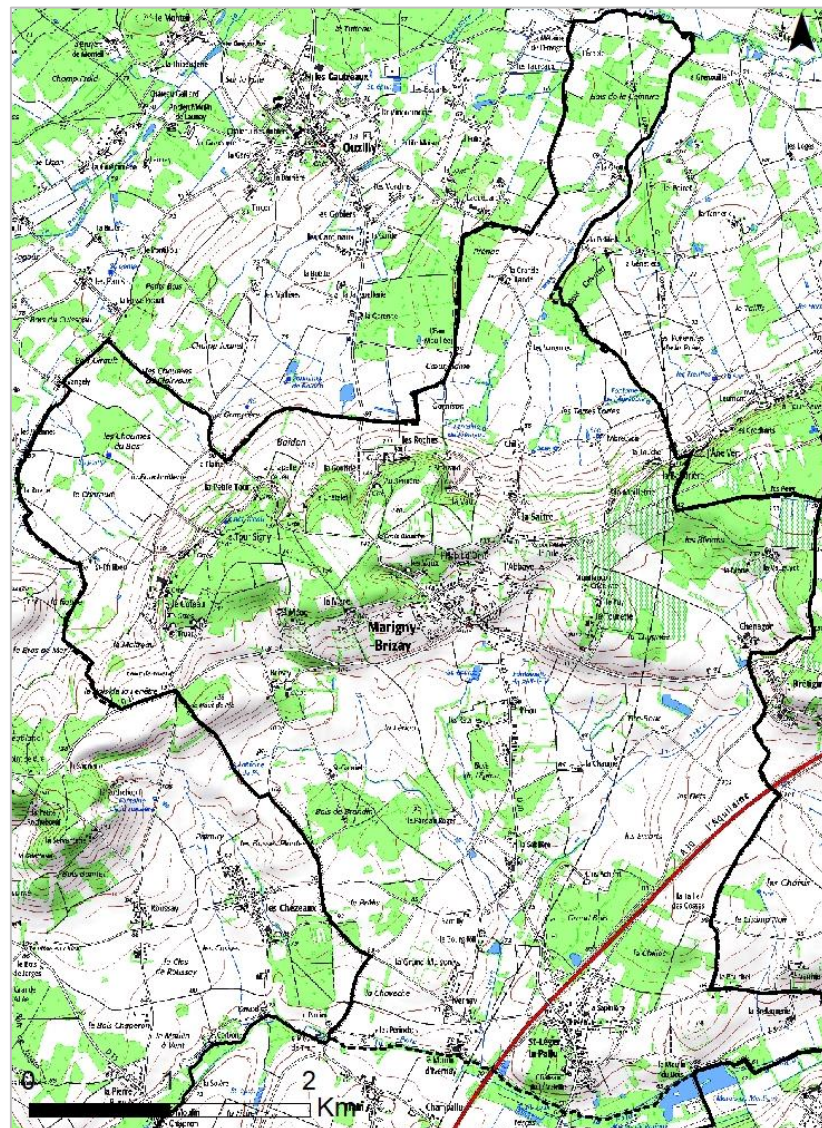
III.A.1 Paysage

Une commune caractérisée par sa topographie et la culture de la vigne

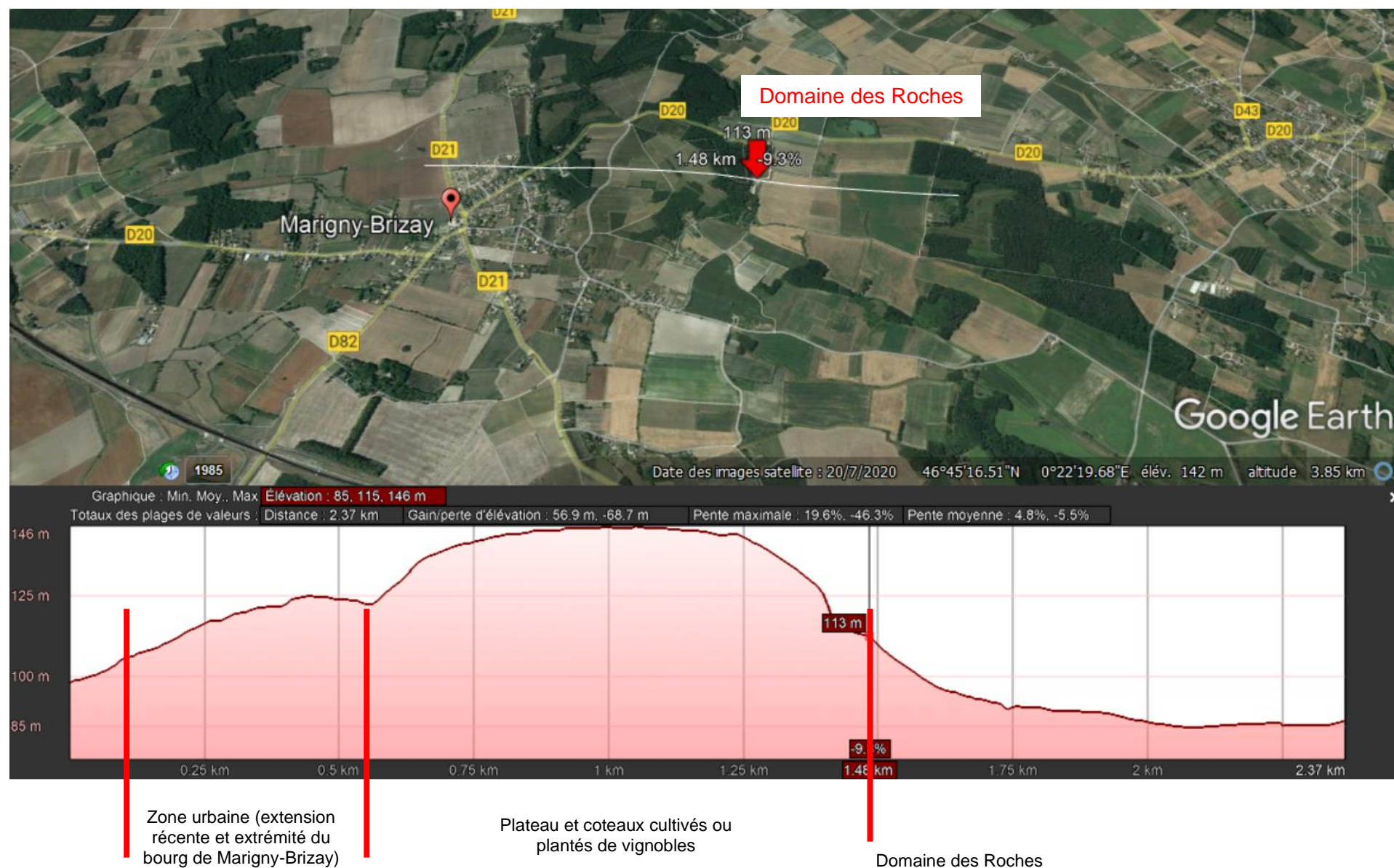
Le territoire de la commune déléguée de Marigny-Brizay est traversé à l'Est, par l'autoroute A10 et la Ligne à Grand Vitesse (LGV) Sud Europe Atlantique (SEA). Le territoire communal présente un relief varié et se caractérise par la présence :

- d'un plateau, qui s'étend de l'ouest à l'est (allant de Vendreuville-du-Poitou à Beaumont Saint-Cyr), en partie nord de la commune. Ce plateau est composé principalement de bois et de vignes, avec la présence de parcelles céréalières.
- de cuestas, qui constituent la liaison entre le plateau et la plaine. Une partie du centre-bourg de Marigny-Brizay est positionnée ici, et présente ainsi de fortes pentes.
- d'une plaine qui couvre la plus grande partie de la commune. Cette plaine est principalement constituée de parcelles agricoles et zones boisées.

Le territoire de la commune déléguée se caractérise par une multiplicité de paysages. L'activité céréalière prédomine aujourd'hui, mais les activités maraîchères et viticoles restent présentes. L'activité viticole est apparue dès le XIV^{ème} siècle. Elle s'illustre par les coteaux plantés de vignobles et la présence de châteaux, manoirs, demeures, liés aux propriétés viticoles historiques et présentant un intérêt patrimonial. Le territoire se caractérise également par la présence de nombreux sites troglodytiques, anciennes carrières de tuffeau, utilisées comme caves pour le vin d'appellation d'origine contrôlée (AOC) du Haut-Poitou. Cet usage persiste pour certains sites, notamment au Nord du bourg de Marigny-Brizay.



La topographie particulière du site est traduite par le profil ci-dessous. Le site du Domaine des Roches est situé sur le dernier contrefort méridional du Val de Loire, sur une structure dite de Cuesta ou Côte, c'est à dire la bordure sud du bassin parisien.



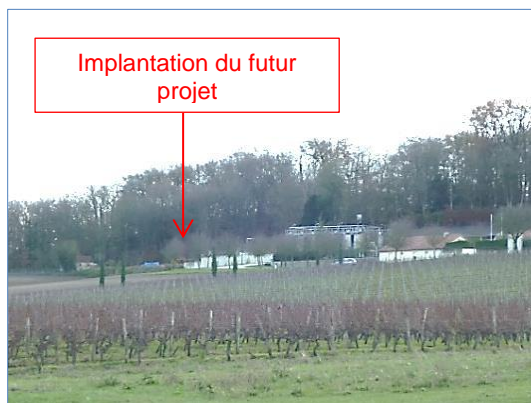
Cette topographie offre de larges vues dégagées (à 180°) vers les espaces cultivés ou plantés de vignes, vers le nord du territoire.



Prises de vue depuis le Domaine des Roches, vers le nord du territoire – Source : Grand Poitiers Communauté urbaine - 2021

Le site de la révision allégée n°3

Le paysage du site se caractérise par la présence du Château des Roches, que l'on perçoit depuis la RD20 par des fenêtres végétales étroites et intimes, dissimulé plus ou moins au fil des saisons derrière le feuillage des arbres constitutifs du Domaine. Le mur de pierre, visible depuis la RD20, est aussi significatif de la présence du Domaine.



Prise de vue depuis la RD20 vers le Domaine des Roches – Source : Grand Poitiers Communauté urbaine – 2021 et 2022

Un boisement, situé en surplomb du Château, forme un écrin de fond de scène. Il contribue très largement au paysage visible depuis le lointain et épouse les lignes topographiques.



Vues lointaines depuis la RD20 vers le Domaine des Roches – Source : Grand Poitiers Communauté urbaine - 2022

Le site précis, objet de la révision allégée, est aujourd’hui situé dans le prolongement des bâtiments et des installations agricoles du Domaine.



1 : Prise de vue depuis la RD20 vers le Domaine des Roches – Source : Grand Poitiers Communauté urbaine – 2022

2 : Photo aérienne du site du projet de révision allégée n°3 – Source : Géoportail

Ce terrain n’a pas de fonctionnalité écologique. Il est occupé pour le stationnement et le stockage des véhicules et matériel agricoles. Il ne perturbe ni ne modifie en aucune manière le boisement existant. La zone, ciblée précisément, se situe à proximité d’un boisement continu d’essences variées et localisé en surplomb. Dès lors, la structure et l’occupation actuelles répondent à un usage agricole hors boisement. La

procédure engagée vise donc à apporter une parfaite correspondance entre usages des sols et zonage, sans atteinte au caractère paysager des lieux (boisement existant maintenu et jouant son rôle de « fond de scène » en restant en Np et EBC).



Photographies du site faisant l'objet de la procédure de révision allégée – Source : Grand Poitiers Communauté urbaine - 2021

III.A.2 Patrimoine

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

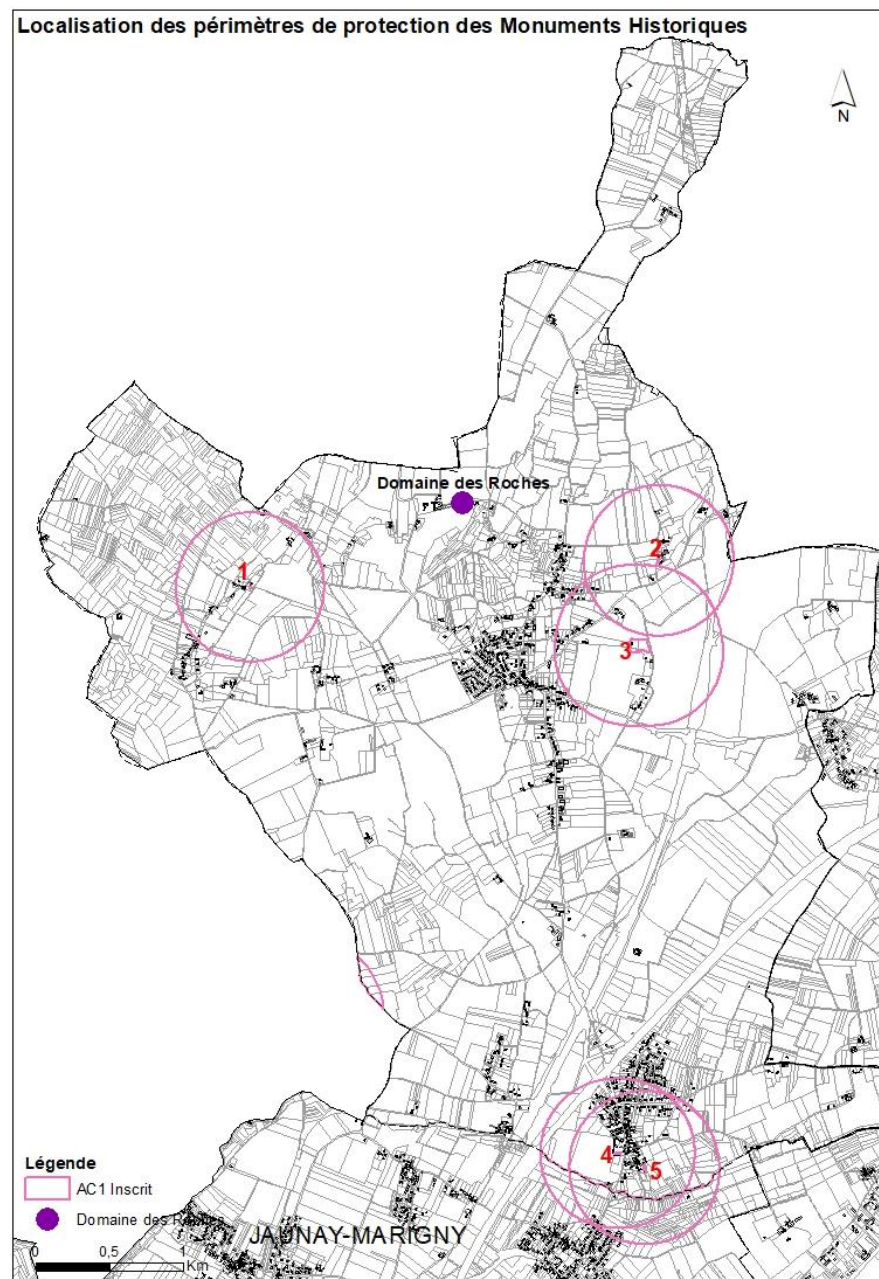
1. Château de la Tour de Signy
2. Manoir de la Mailleterie
3. Château de Montfaucon
4. Château de la Valette
5. Eglise de Saint-Léger-La Palu

Les motifs de l'inscription au titre des Monuments Historiques sont détaillés ci-après :

1. Château de la Tour-de-Signy, porte monumentale : IMH 5 juillet 1943
2. Manoir de la Mailleterie, façades sur la voie publique et toit de la tour d'angle : IMH 8 octobre 1935
3. Périmètre de protection débordant sur communes Château de Montfaucon, en totalité comprenant l'ensemble des bâtiments, des souterrains et des vestiges archéologiques : IMH 21 mai 2001
4. Château de la Valette, salon avec son décor, au rez-de-chaussée : IMH 22 juin 1994
5. Église Saint-Léger-la-Palu : IMH 17 avril 1935

Le domaine des Roches est situé à plus de 900 mètres de la limite des abords générés par l'inscription aux Monuments Historiques des éléments patrimoniaux précités. Compte-tenu de la topographie et de la distance par rapport aux Monuments Historiques, le projet de révision allégée n'affecte en aucune manière le patrimoine architectural inscrit.

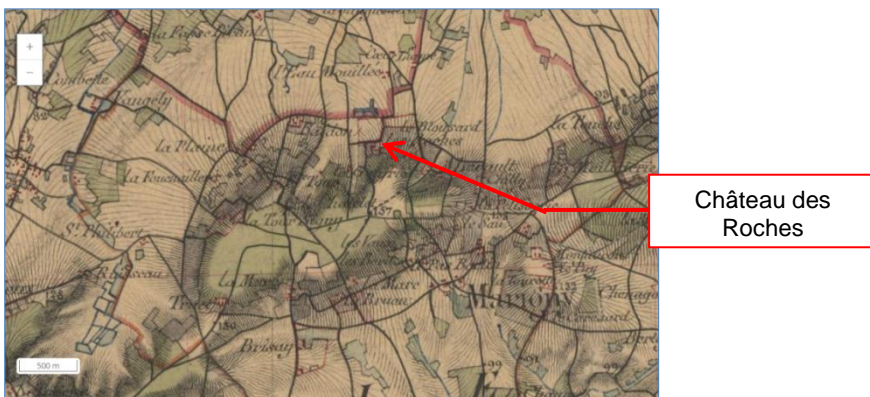
Le domaine des Roches n'est pas identifié et protégé au titre des Monuments Historiques. Il s'agit d'un « ancien fief relevant de la prévôté



de La Roche de Curzay »⁴. Ce château était déjà identifié sur la carte d'état-major (1820-1866 – extrait ci-dessous). L'édifice actuel ne serait pas antérieur au XIX^{ème} siècle. La carte d'état-major présentée donne également une autre représentation de la topographie du site, qui permet d'identifier la présence des coteaux et d'un plateau.



Photographies du Château des Roches – Source : <http://www.chateau-fort-manoir-chateau.eu/chateaux-vienne-chateau-marigny-brizay-chateau-des-roches.html>



Château des Roches – Carte d'état-major 1820-1866 - Source : <https://remonterletemps.ign.fr/comparer/>

⁴ Source : <http://www.chateau-fort-manoir-chateau.eu/chateaux-vienne-chateau-marigny-brizay-chateau-des-roches.html>

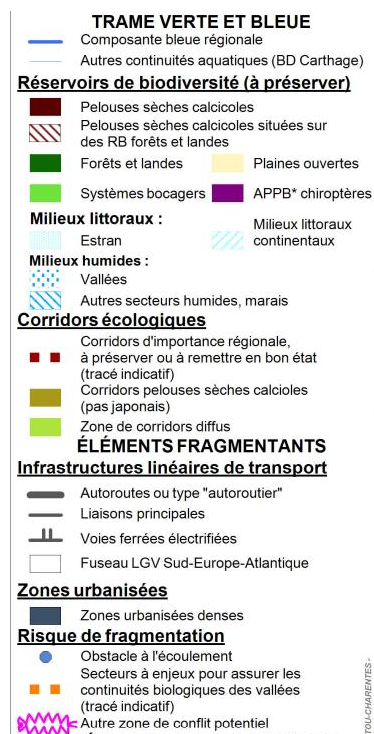
III.A.3 Milieux naturels et biodiversité

III.A.3.1 La trame verte et bleue du SRADDET

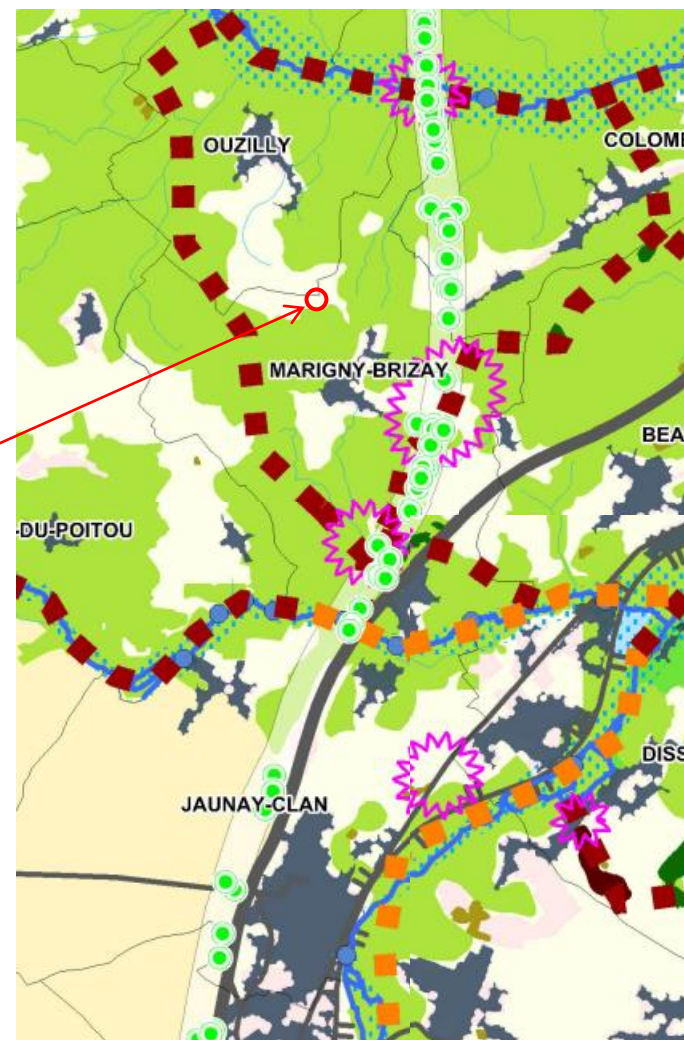
Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Nouvelle-Aquitaine a été approuvé le 27 mars 2020. Il comprend les trames vertes et bleues des anciennes régions.

Rappelons que le SRADDET Nouvelle-Aquitaine n'est pas directement opposable au PLU de Marigny-Brizay, en raison de l'existence du SCoT du Seuil du Poitou, jouant un rôle dit « intégrateur » des documents de rang supérieur.

Le projet de révision allégée n°3 n'est inclus ni dans un réservoir de biodiversité ni dans un corridor écologique au titre de la trame verte et bleue du SRADDET Nouvelle-Aquitaine.



Site du projet de révision allégée du PLU de Marigny-Brizay



Extrait de l'annexe du SRADDET – SRCE Poitou-Charentes – Volet C
Combinaison des planches B05-C05-C06

III.A.3.2 La trame verte et bleue du SCoT du Seuil du Poitou

La commune déléguée de Marigny-Brizay est concernée par différents réservoirs ou périmètres de vigilance identifiés au titre de la Trame Verte et Bleue du SCoT du Seuil du Poitou, approuvé le 11 février 2020. La parcelle concernée par un reclassement est située dans un réservoir de biodiversité diffus pour les cavités souterraines.



Cf. p.146 du DOO du SCoT du Seuil du Poitou

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)

Site du projet de
révision allégée

Le SCoT prévoit que les réservoirs de biodiversité diffus « cavités souterraines » doivent être considérés comme des périmètres de vigilance.

| Réservoirs diffus | | |
|-----------------------------|--|---|
| Cavités souterraines | BRGM 2007, zonages réglementaires ou d'inventaires (APPB...), données naturalistes de la LPO et de Vienne Nature (densité d'espèce ou de population) | Les réservoirs de biodiversité identifiés par le diagnostic sont considérés comme un périmètre de vigilance |

La libre circulation des espèces entre cavités, à la base de la définition des réservoirs diffus, n'est pas remise en cause. L'enjeu de protection peut dès lors se limiter à la cavité.

Dispositions liées à ces milieux :
Objectif 18 (réservoirs de biodiversité précis et diffus Cavités souterraines)

Extrait du DOO du SCoT du Seuil du Poitou - p. 27

Dans les périmètres de vigilance⁵, « les projets d'aménagement (infrastructures, équipements, extensions urbaines ou urbanisation de dents creuses) doivent être étudiés selon le principe Éviter – Réduire – Compenser. Les projets de construction ou d'aménagement doivent permettre d'y préserver et renforcer les fonctionnalités écologiques, notamment en :

⁵ cf. objectif 14 – Préserver les fonctionnalités écologiques en cas d'urbanisation dans les périmètres de vigilance – p.46 du DOO

- *Evitant les incidences sur les milieux naturels en privilégiant les solutions sur des sites alternatifs de moindre sensibilité,*
- *Préservant les habitats et corridors écologiques, et en restaurant des milieux particulièrement favorables à la biodiversité en tenant compte de l'importance des différents enjeux et de la possibilité de reconstituer des milieux fonctionnels,*
- *Définissant un projet d'aménagement intégrant les différents services rendus par la nature, notamment écologiques et sociaux, voire économiques.*

La compensation de milieux dégradés ou détruits par les aménagements ne doit être retenue qu'en dernier recours, après l'étude des solutions d'évitement, puis de réduction des incidences. »

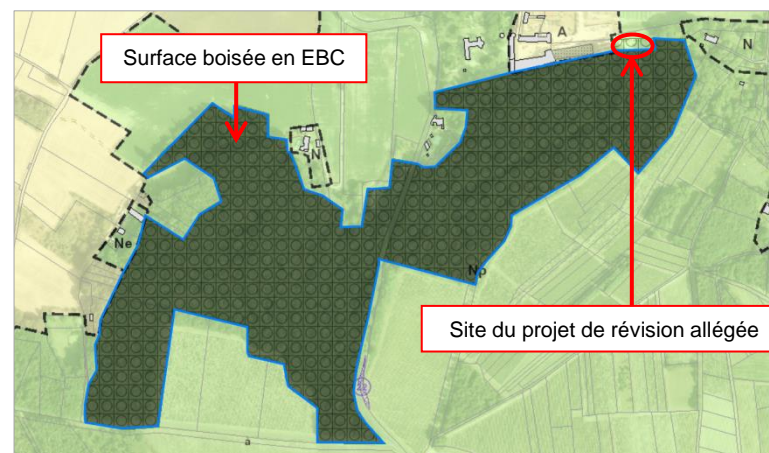
Le DOO du SCoT du Seuil du Poitou définit également un objectif de protection des cavités souterraines⁶. Pour répondre à cet objectif :

« Les cavités souterraines recensées doivent être protégées par des mesures adaptées dans les documents d'urbanisme locaux, opérations d'urbanisme et projets d'aménagement.

Les autres cavités souterraines et les arbres creux qui sont identifiés dans les PLU doivent également être protégés dès lors qu'ils présentent un intérêt écologique confirmé (avifaune, entomofaune, chiroptères, voire botanique et flore mycologique).

Au-delà des cavités elles-mêmes, dans les réservoirs de biodiversité diffus associés (principe de vigilance), des protections adaptées doivent être prévues pour préserver des conditions adaptées au cycle de vie des chiroptères. »

Le domaine viticole dispose d'une cavité, correspondant aux caves du Domaine. Le projet de révision allégée, bien que situé dans un réservoir de biodiversité identifié pour les cavités souterraines, n'affecte en aucune manière cette cavité. Les caves ne sont d'ailleurs pas directement accessibles, mais situées dans le prolongement d'un bâtiment existant (cf. plan p.45 de la présente notice). Il convient de rappeler que le projet de révision allégée vise la suppression d'une emprise de 1 290 m² classée en EBC par le PLU et non boisée en 2022. Ce changement est nécessaire pour permettre la construction d'un bâtiment agricole en lieu et place d'un espace de stockage de matériel agricole non boisé et aménagé en stabilisé. Toute nouvelle construction, postérieure à l'approbation de la présente procédure, fera l'objet d'une autorisation d'urbanisme pour laquelle le règlement du PLU sera appliqué. L'emprise faisant l'objet du projet de suppression d'un EBC représente une surface de 1 290 m², soit près de 0,6% de la continuité boisée adjacente d'une surface estimée à 19 hectares. Etant en dehors des emprises concernées par la présente évolution, il n'y a aucun impact direct ou indirect envisagé par le changement apporté. Ce boisement, non identifié comme réservoir terrestre au titre de la Trame Verte et Bleue du SCoT du Seuil du Poitou, représente néanmoins un lieu favorable à la biodiversité.

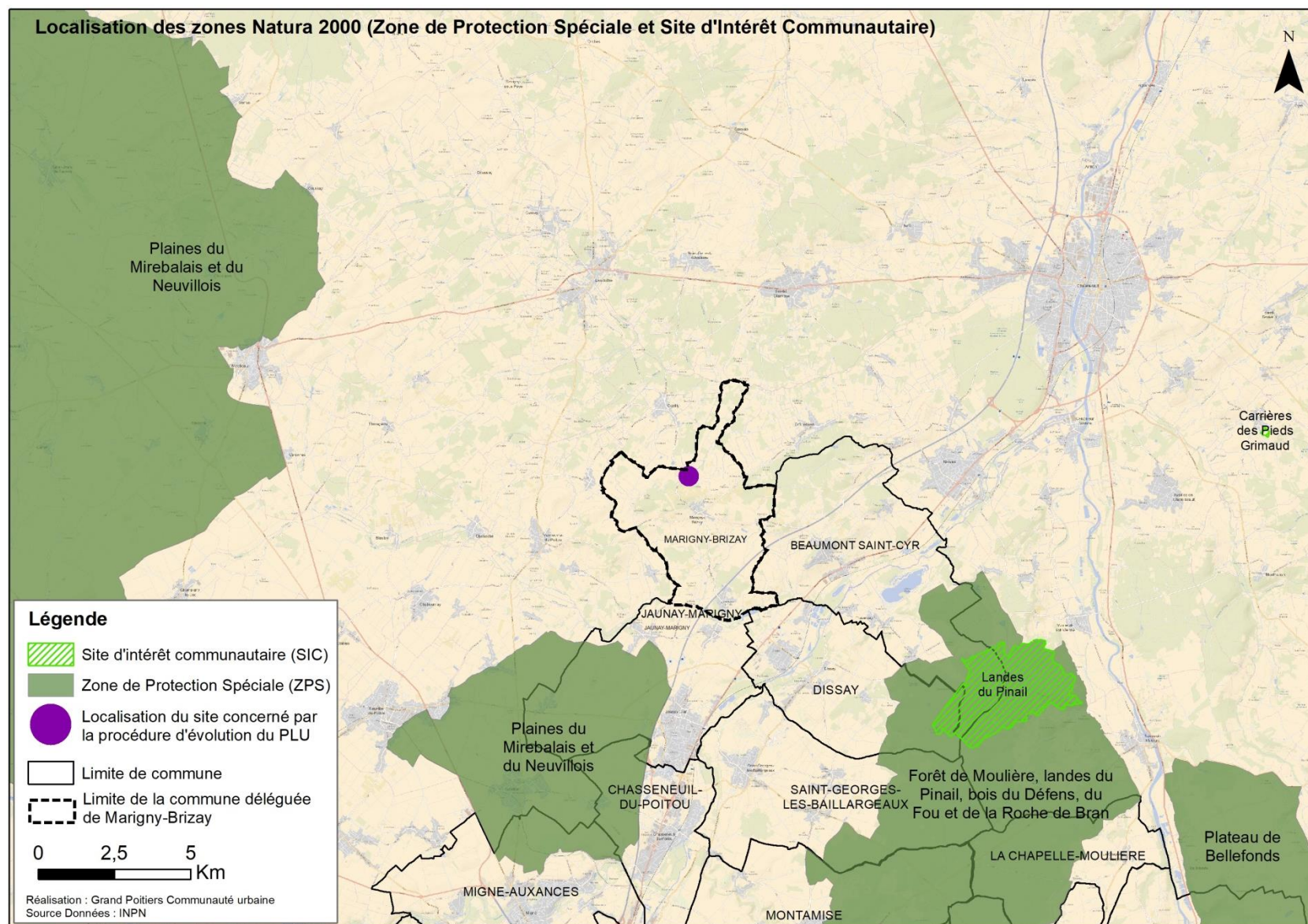


Emprise boisée dans le prolongement du Domaine des Roches et localisation du projet de révision allégée n°3 – source : Grand Poitiers

⁶ cf. objectif 18 – Protéger les cavités souterraines – p.53 du DOO

III.A.3.3 Sites Natura 2000

Aucun site Natura 2000 n'est recensé sur la commune déléguée de Marigny-Brizay. Les sites Natura 2000 (Directive Oiseaux) les plus proches sont situés à une distance comprise entre 6 et 14 km du périmètre de la révision allégée n°3 du PLU de Marigny-Brizay.



| ZNIEFF de type 1 | Superficie (ha) | Distance approximative de la ZNIEFF par rapport au périmètre de la révision allégée n°3 du PLU |
|-----------------------------|------------------------|---|
| Forêt de Châtellerault | 859 | 9 km |
| Plan d'eau de Saint-Cyr | 97 | 7 km |
| Le Pinail | 853 | 9 km |
| Coteau des Pendants | 13 | 7 km |
| Plaine d'Avanton | 1 442 | 6 km |
| Plaine de Furigny-Bellefois | 411 | 10 km |
| Le Bois de la fenêtre | 55 | 3 km |

| ZNIEFF de type 2 | Superficie (ha) | Distance approximative de la ZNIEFF par rapport au périmètre de la révision allégée n°3 du PLU |
|--|------------------------|---|
| Plaine du Mirebalais et du Neuvilleois | 55 369 | 6 km |
| Massif de Moulière | 8 198 | 9 km |

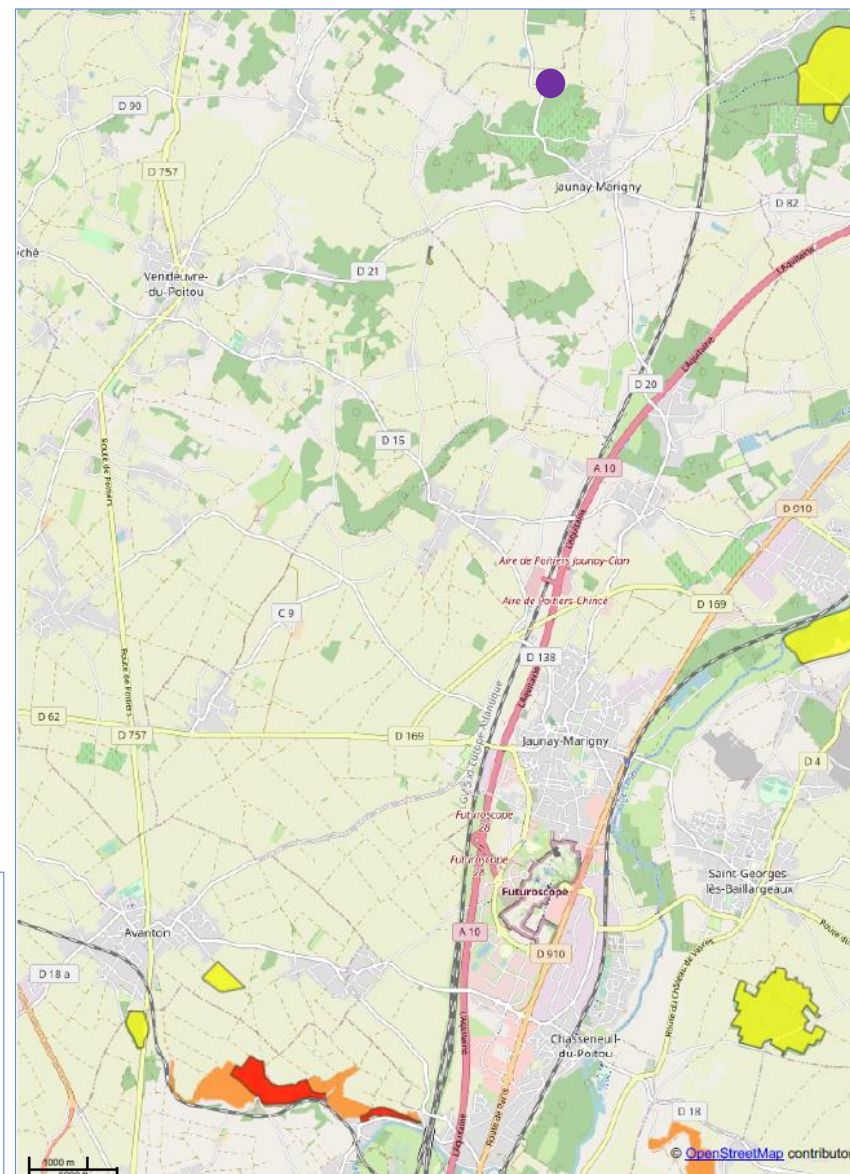
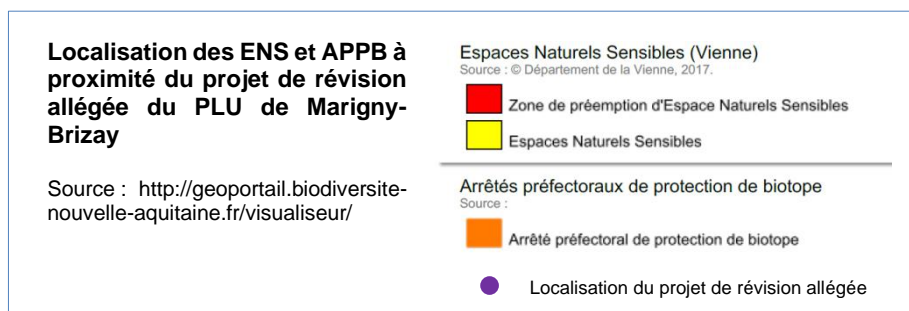
Le Bois de la fenêtre est une ZNIEFF de type 1, située à environ 3 km du site du projet de révision allégée. Cette ZNIEFF se caractérise par une pelouse calcaire de 0,55 hectares. Les espèces déterminantes de cette ZNIEFF sont 3 espèces végétales phanérogames. Compte tenu des distinctions de milieux entre le périmètre de la révision allégée n°3 et cette ZNIEFF, aucune incidence directe ou indirecte n'est attendue. Par ailleurs, aucune incidence directe ou indirecte n'est attendue sur les autres ZNIEFF, compte-tenu de l'éloignement et de l'absence de connectivité entre le périmètre de la révision allégée n°3 et ces ZNIEFF.

III.A.3.5 Incidences sur les Espaces Naturels Sensibles

Le territoire de Marigny-Brizay ne recense pas d'Espace Naturel Sensible (ENS). L'ENS le plus proche, situé à environ 3 km du site du projet de la révision allégée, est situé sur la commune déléguée de Beaumont. Cet ENS, nommé « les Bois Brûlés, la Fosse au Loup », est défini par un milieu de type « Landes et boisements mixtes ». L'autoroute A10, entre cet ENS et le site du projet de révision allégée, fait obstacle aux continuités écologiques. La trame verte et bleue du SCoT du Seuil du Poitou n'identifie pas de connectivité écologique potentielle entre ces deux sites. La procédure n'aura donc pas d'incidence directe ou indirecte sur les ENS.

III.A.3.6 Incidences sur les Arrêtés Préfectoraux de Protection de Biotope (APPB)

Le territoire de Marigny-Brizay ne recense pas d'arrêté préfectoral de protection de biotope. Les APPB les plus proches sont situés sur les communes de Migné-Auxances et Montamisé, à plus de 10 km de distance du site de projet de révision allégée. La procédure n'aura donc pas d'incidence directe ou indirecte sur les espaces préfectoraux protégés.



III.A.3.7 Les zones humides

Le PLU en vigueur sur le territoire de Marigny-Brizay n'identifie pas de zone humide. Selon l'étude de pré-localisation des zones humides du SAGE Clain réalisée en 2013 et 2014, le site du projet de révision allégée n°3 est localisé dans une zone de présomption de zones humides quasi nulle. Cette donnée est confirmée par la trame verte et bleue du SCoT du Seuil du Poitou qui n'identifie aucune zone humide dans ce secteur. Cela s'explique par la nature du sol et du sous-sol et la topographie du site. Le territoire de Marigny-Brizay fera l'objet d'un inventaire des zones humides, réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Grand Poitiers à l'échelle des 40 communes.

Enveloppes de prélocalisation des zones humides

Réalisation : Grand Poitiers Communauté urbaine
Source Données : SAGE Clain - Etude de prélocalisation des zones humides - 2014

Légende

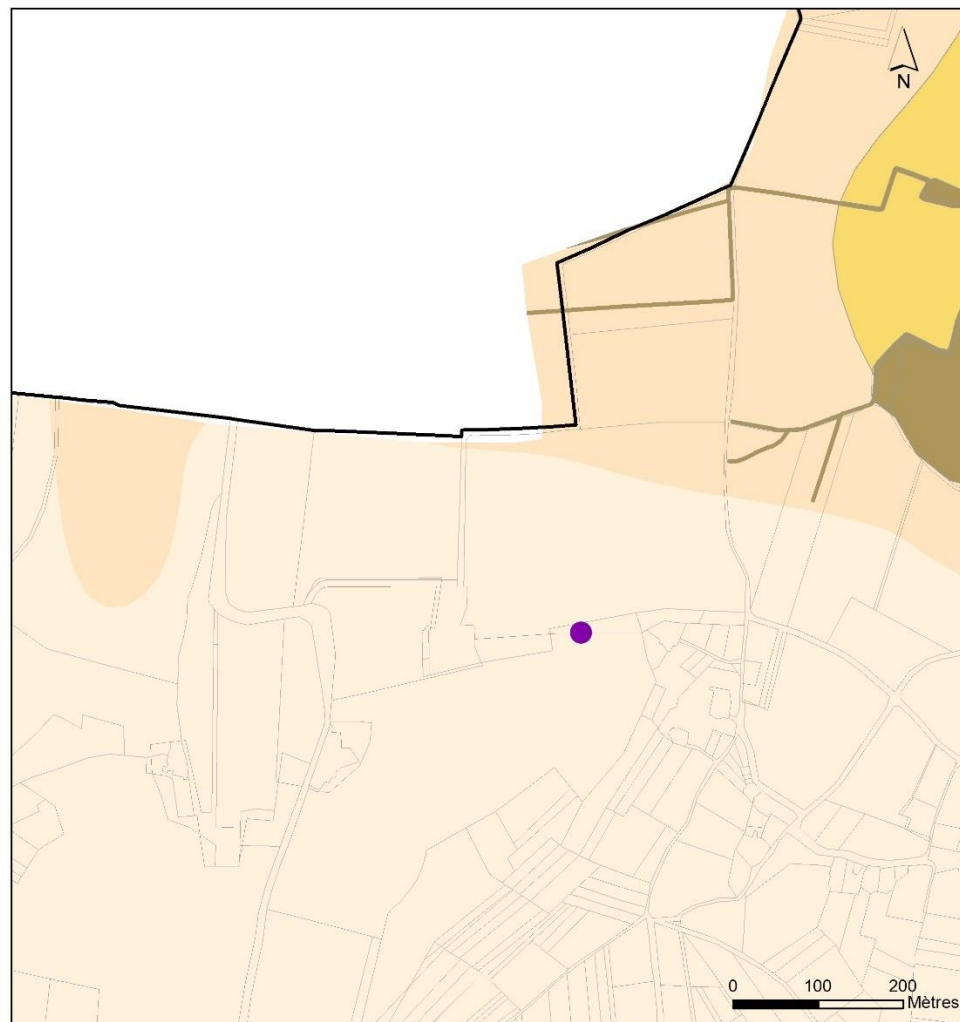
Probabilité de zones humides

- Quasi nulle
- Faible
- Moyenne
- Forte (par calcul théorique)
- Forte (par données historiques)
- Forte (par données pédologiques)
- Très forte (par observation)

Parcelles

Limite de commune

Localisation du site du projet de révision allégée



III.A.4 Les risques, les nuisances, la santé humaine

III.A.4.1 Risque inondations

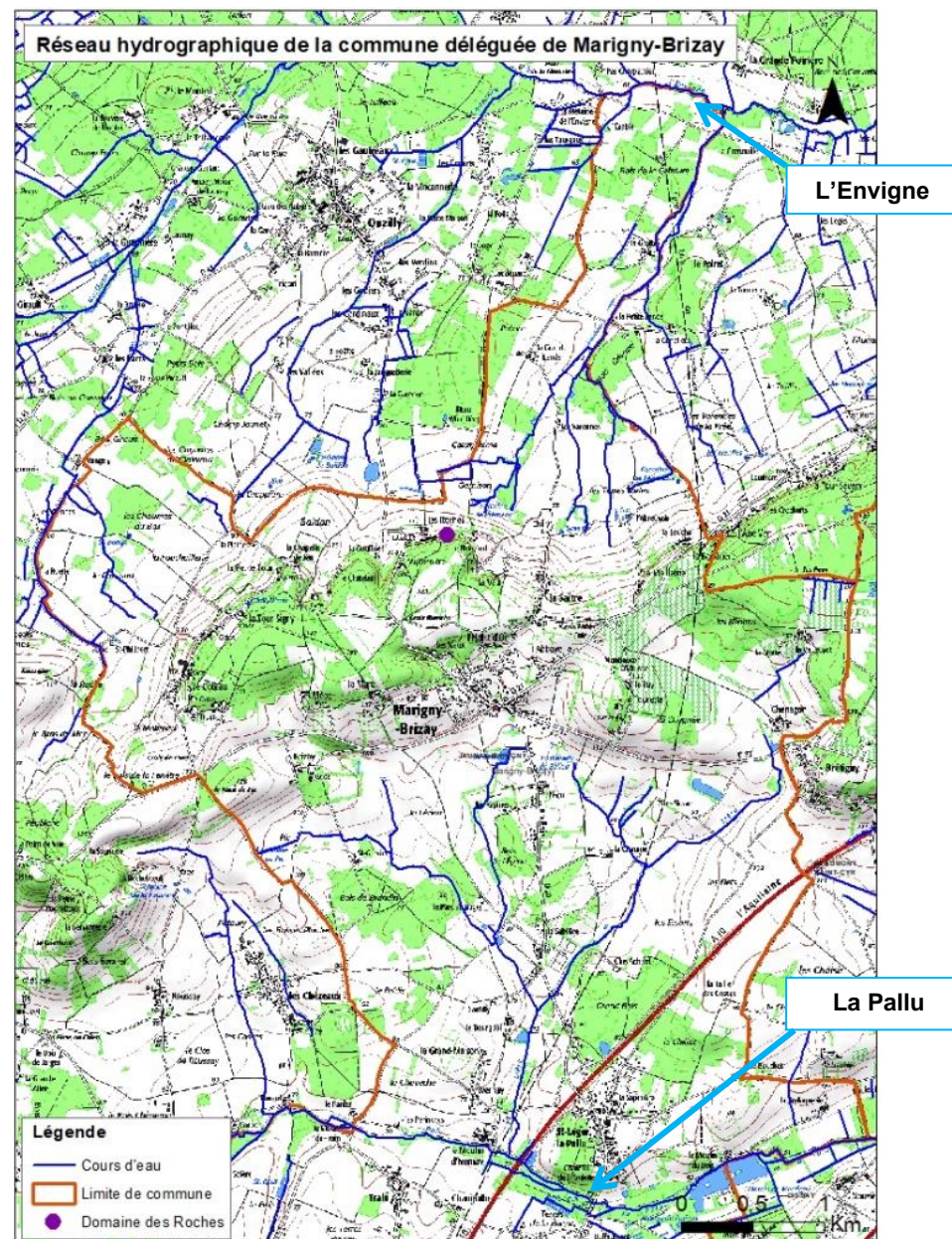
La commune de Jaunay-Marigny est concernée par le PPRI de la Vallée du Clain. Seule une partie du territoire, située au sud de la commune déléguée de Jaunay-Clan, est concernée.

Il existe un Atlas des Zones Inondables (AZI) pour le cours d'eau de l'Envine, situé à l'extrémité nord du territoire, et de la Pallu, à l'extrémité sud-est. Ces deux AZI sont situés hors du périmètre de la révision allégée n°3 du PLU de Marigny-Brizay.

Le site n'est pas concerné par le risque inondation par submersion.

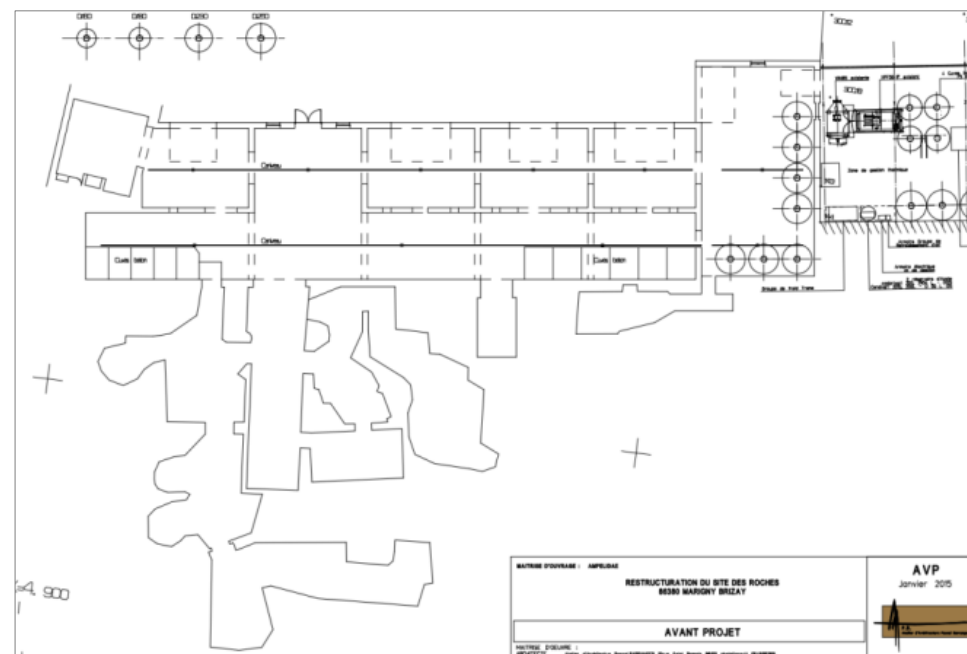
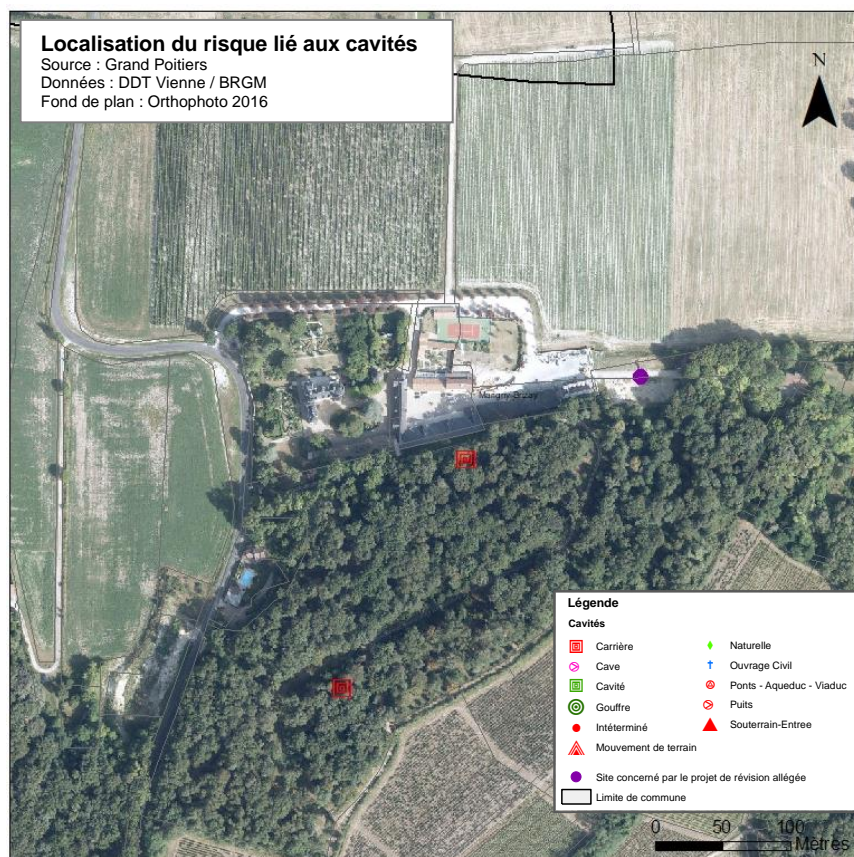
III.A.4.2 Risques liés au ruissellement

La topographie du site et les courbes altimétriques montrent des pentes marquées et donc d'éventuels passages d'eau de ruissellement, en cas d'événements pluvieux exceptionnels. Le changement apporté par la réduction de l'EBC pour une emprise non boisée n'a pas d'incidence en matière de ruissellement. Au contraire, il pourrait ouvrir des perspectives nouvelles dans le cadre de la gestion du pluvial entre plateau/coteau/espace plat. D'après les éléments présentés par le porteur de projet, la gestion des eaux pluviales pourra être assurée par le dispositif déjà existant sur le site. La présence d'une toiture végétalisée sur le futur projet de construction contribuera à l'infiltration des eaux pluviales.



III.A.4.3 Risques liés aux mouvements de terrain

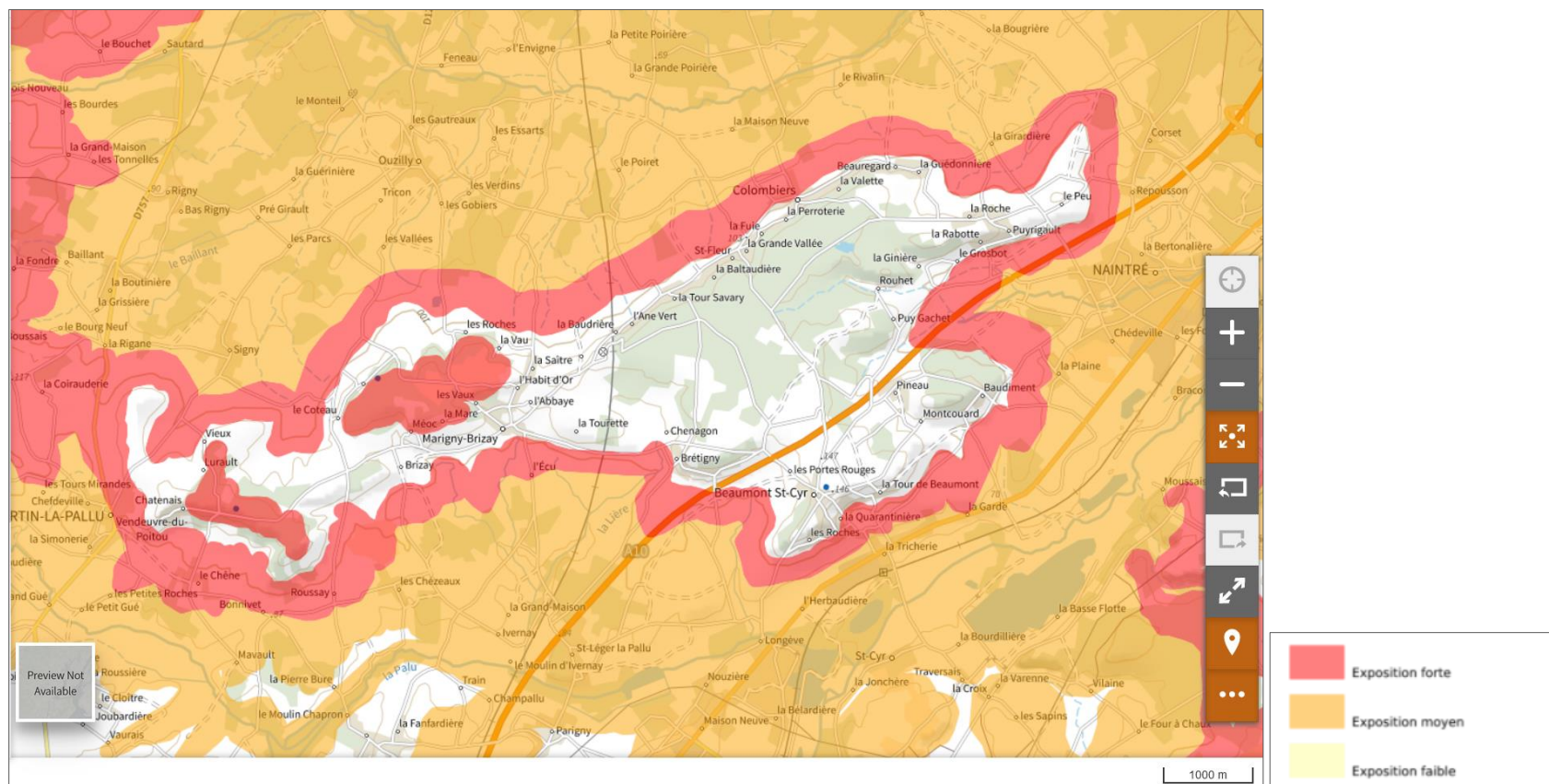
En raison de la nature du sous-sol, la commune déléguée de Marigny-Brizay est exposée au risque d'affaissements et effondrements liés aux cavités souterraines.



Plan des caves et d'une partie des bâtiments agricoles du Domaine des Roches – Source : porteur de projet

La localisation de la cavité identifiée correspond aux caves du Domaine des Roches. Il n'y a pas de risque direct ou indirect induit par cette cavité, sur le site à faire évoluer en supprimant l'EBC, la cartographie du sous-sol présentée ci-dessus démontrant l'absence de cavité au droit de l'EBC supprimé. De plus, l'emprise étant non boisée, la suppression de l'EBC ne diminue pas une protection réelle et effective des sujets arborés.

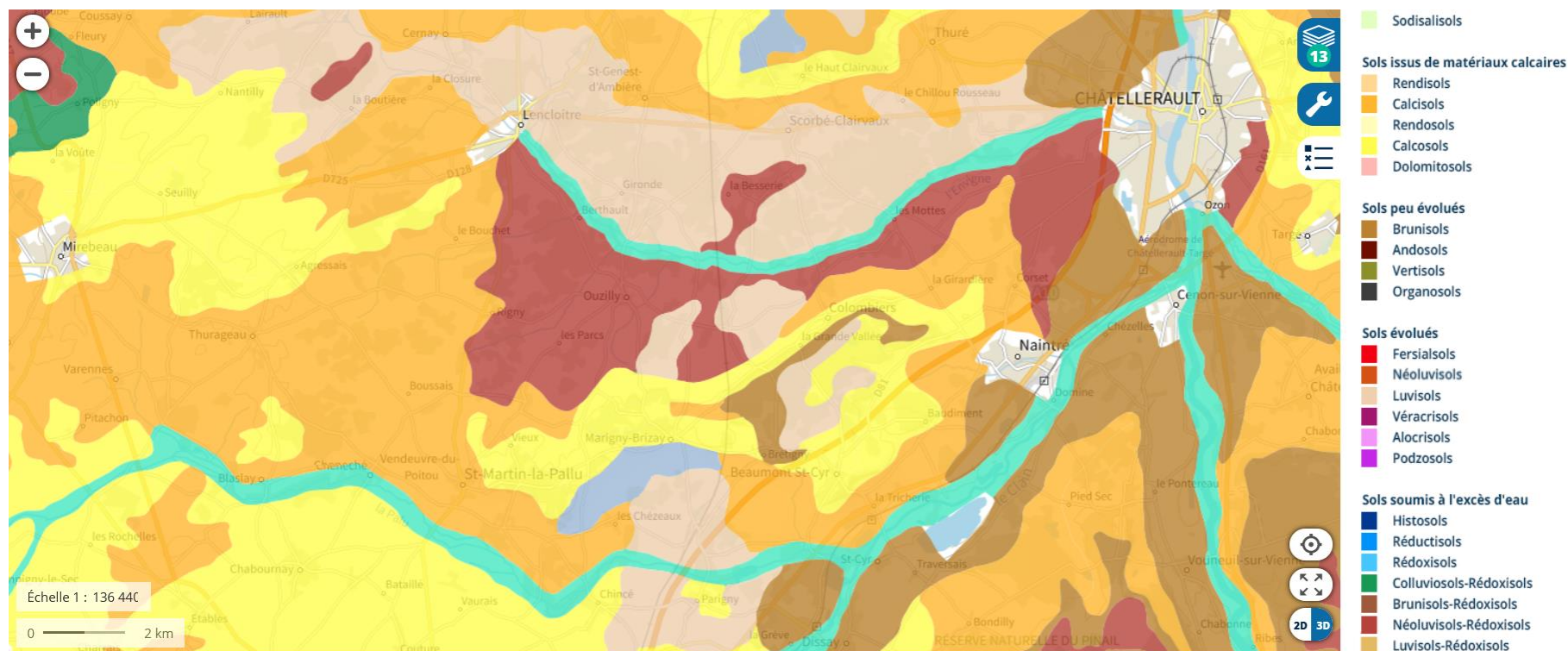
La commune déléguée de Marigny-Brizay est également exposée au risque de retrait-gonflement des argiles, comme de nombreuses communes de la Vienne. Le risque de retrait/gonflement des argiles trouve son origine dans la nature du sous-sol, elle-même liée à la géologie du site.



Carte du risque retrait/gonflement des argiles – source : géorisques.fr

Le site concerné par la révision allégé en limite d'un risque fort aux mouvements de terrain liés au gonflement/retrait des argiles. Les coteaux (cuestas) de Marigny-Brizay sont constitués de roches calcaires, issues du Turonien. Les sols sont classifiés, d'après les données disponibles sur Géoportail, dans la catégorie des calcosols et à l'unité cartographique n°108, qui correspond à la catégorie « Colline, calcaire, limono-argileuse, sain, peu à moyennement profond sur craie : terres d'aubues ».

La suppression de l'EBC n'a pas d'incidence sur le sol et le sous-sol, d'autant plus que l'emprise n'est pas boisée.



Carte des sols – source : Géoportail

Un plan de prévention des risques mouvements de terrain de la vallée du Clain a été approuvé le 22 janvier 2018 sur les communes de Ligugé, Smarves, Saint-Benoît, Poitiers, Buxerolles, Chasseneuil-du-Poitou, Migné-Auxances, Jaunay-Marigny et Saint-Georges-Lès-Baillargeaux. Ce PPR mvt traite des chutes de blocs, des effondrements de cavités et de glissements de terrain. Il concerne le secteur de la commune déléguée de Jaunay-Clan et non Marigny-Brizay. Selon la nouvelle carte de zonage sismique en vigueur au 1^{er} mai 2011, toutes les communes du département de la Vienne sont concernées par une exposition au risque sismique. La commune déléguée de Marigny-Brizay est soumise au type d'aléas modéré (zone de sismicité 3).

L'évolution liée à la suppression de l'EBC n'a pas pour objet de réduire une protection édictée en raison de risque mouvement de terrain.

III.A.4.4 Risques liés à la pollution des sols ou aux activités industrielles

Le territoire de Marigny-Brizay n'est pas concerné par les risques relatifs à la pollution des sols et aucun site accueillant ou ayant accueilli dans le passé des activités polluantes ou potentiellement polluantes pour les sols n'est identifié. On ne trouve pas non plus d'installation industrielle rejetant des polluants. La seule Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) identifiée (régime d'autorisation) est l'exploitation de carrière appartenant à ROCAMAT, situé Bois de la Tour de Signy et à environ 1,5 km du site concerné par la procédure de révision allégée du PLU de Marigny-Brizay. Le territoire ne recense pas de canalisation de transport de matières dangereuses.

III.A.4.5 Risque incendies

Le massif boisé, nommé Bois de Colombiers - Beaumont, situé au Nord de Beaumont-Saint Cyr, s'étend jusqu'à l'extrémité Est du territoire de Marigny-Brizay. Ce massif est classé à risque feu de forêt par le plan départemental de protection des forêts contre les incendies de la Vienne. Le bois de Beaumont est situé à environ 2 km du Domaine des Roches. Ces deux sites sont séparés par l'autoroute A10 et d'espaces agricoles cultivés, pouvant jouer le rôle de pare-feu. A noter qu'un arrêté préfectoral, datant du 24 mai 2017, régit l'emploi du feu et le brûlage des déchets verts dans le département de la Vienne. Le site n'est pas concerné par le risque feux de forêt.



Distance entre le Bois de Beaumont et le Domaine des Roches - Source : Géoportail

III.A.4.6 Qualité et gestion de l'eau

Le site faisant l'objet de la procédure de révision allégée n'est pas situé dans un périmètre de protection d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine. Les périmètres de captage les plus proches sont situés au sud de la commune, à environ 4 km de distance du site de la révision allégée. Le territoire de Marigny-Brizay est alimenté par un système d'alimentation, géré par le syndicat public d'eau potable et d'assainissement Eaux de Vienne-Siveer. Le secteur concerné par l'évolution du PLU est alimenté par des forages du « Verger Saint Martin » et de « Valette » situés sur la commune de Blaslay et transite par le réservoir de Jarnet, situé à Avanton.

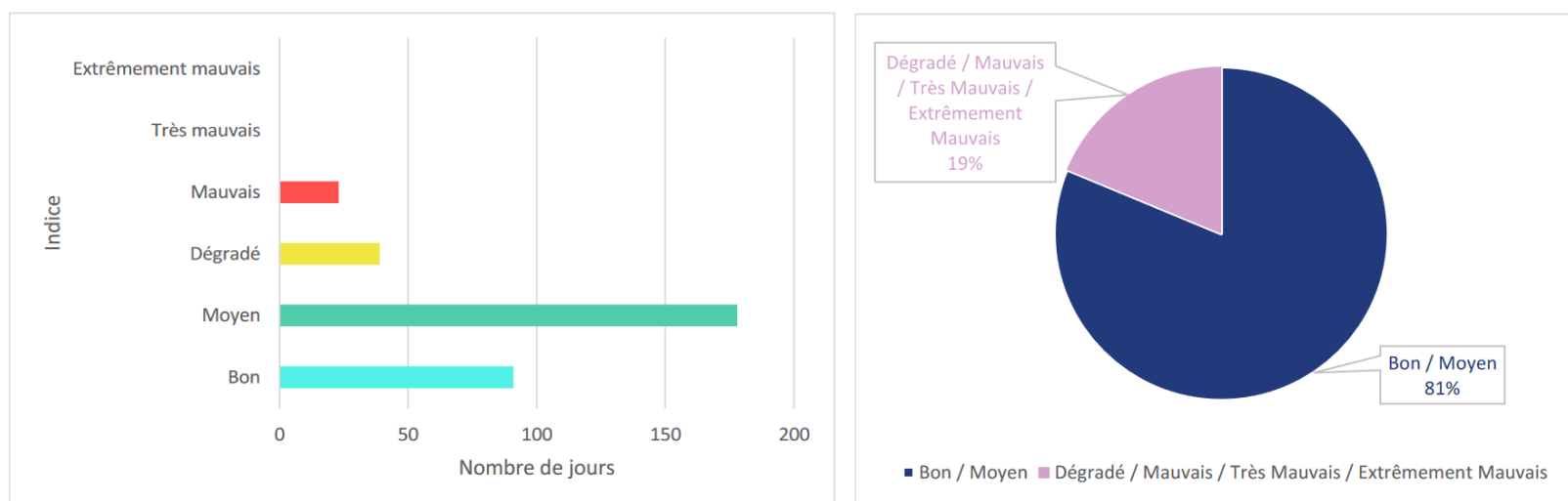
Selon la synthèse réalisée pour l'année 2021 et communiquée par l'ARS, l'eau est de bonne qualité microbiologique et physico-chimique. Compte-tenu de la distance de la source d'eau potable, la révision allégée n'a aucune incidence négative sur la qualité de l'eau. La procédure de révision allégée vise à la réduction d'un EBC sur une emprise de 1 290 m². Sous réserve de l'obtention de l'autorisation d'urbanisme, il est envisagé la

construction d'un bâtiment nécessaire à l'activité viticole du site. Le projet de construction envisagé devra se conformer aux dispositions applicables sur le territoire, pour recevoir une décision favorable à la demande de permis de construire.

Les eaux usées de Marigny-Brizay sont traitées par station d'épuration ou par assainissement autonome. Le secteur du projet de révision allégée n'est pas desservi par un système d'assainissement collectif. Le projet de construction envisagé devra se conformer aux dispositions applicables sur le territoire, pour recevoir une décision favorable à la demande de permis de construire.

III.A.4.7 Qualité de l'air

Selon le nouvel indice ATMO, on comptait 269 jours de bonne qualité de l'air en 2019 sur le territoire de Grand Poitiers. Il n'existe pas de station de mesure de la qualité de l'air proche du site de la révision allégée du PLU de Marigny-Brizay. De façon générale, l'agriculture est à la fois une source de pollution de l'air et un potentiel puits pour capter les polluants atmosphériques. Il convient de souligner que la procédure engagée ne vise pas à accroître la population potentiellement exposée et que l'activité viticole du Domaine des Roches emploie des pratiques culturales favorables à l'environnement, avec une certification en agriculture biologique, qui limite fortement l'émission dans l'atmosphère de polluants liés aux intrants et pesticides.



Source : ATMO Nouvelle-Aquitaine – Publication Nouvel indice ATMO - 2020

BILAN AU REGARD DE LA SENSIBILITE ET DE LA VULNERABILITE DE LA ZONE CONCERNEE PAR LA REVISION ALLEGEE

Le projet de révision allégée n°3 est conduit dans l'objectif d'assurer la pérennité et le développement d'une activité viticole. Le maintien de cette activité viticole contribue au maintien des paysages caractéristiques du terroir et du territoire de Marigny-Brizay. Le site concerné par l'évolution du PLU de Marigny-Brizay sert au stockage du matériel et véhicules agricoles, sur une plateforme stabilisée, et ne présentant pas de caractère boisé. La structure et l'occupation actuelles répondent donc à un usage agricole.

Le site n'est pas localisé dans la Trame Verte et Bleue du SRADDET Nouvelle-Aquitaine mais est situé dans un réservoir de biodiversité diffus au titre des cavités, identifié par le SCoT du Seuil du Poitou. La cavité existante (caves du Domaine) est située à distance du projet de révision allégée et n'est pas remise en cause par l'évolution du PLU de Marigny-Brizay. Sa fonctionnalité écologique est par ailleurs réduite par la présence d'un bâtiment déjà existant, à l'entrée de cette cavité. Par ailleurs, la présente révision allégée ne génère pas d'incidence notable sur les milieux naturels et la biodiversité, pour les raisons suivantes :

- éloignement de la majorité des espaces inventoriés ou protégés au titre de la biodiversité (au-delà de 5 km) et, lorsque ceux-ci sont plus proches (environ 3 km), les milieux ou habitats identifiés sont distincts de l'environnement immédiat du site faisant l'objet de la révision allégée n°3,
- absence de connectivité écologique entre le boisement, situé à proximité du site du projet de révision allégée n°3, et les réservoirs de biodiversité ou corridors écologiques identifiés au titre du SCoT ou du SRADDET
- localisation de ce même boisement, en surplomb du site du projet de révision allégée n°3, ne générant pas de zone de contact direct entre le projet de révision allégée et un milieu favorable à la biodiversité.
- l'intégralité du boisement, situé en surplomb du Domaine des Roches, est en EBC et le restera. A noter que ce boisement n'est pas identifié en tant que corridors ou réservoirs par la trame verte et bleue du SCoT du Seuil du Poitou. Il présente néanmoins un milieu favorable à la biodiversité, qui n'est pas remis en cause par la présente procédure de révision allégée n°3. En effet, la surface déclassée par la procédure d'évolution du PLU représente moins de 1% de la superficie du boisement, situé en surplomb du Domaine, et 0,06% du territoire de Marigny-Brizay classé en EBC.
- le site de la révision allégée n'est pas identifié comme un lieu probable d'identification de zones humide (probabilité quasi-nulle).

Le site de la révision allégée n'est pas soumis à un risque identifié dans le cadre d'une servitude d'utilité publique (localisation hors PPRi et hors PPR Mouvements de terrain). Le risque de mouvement de terrain lié aux cavités est identifié dans l'environnement du site de la révision allégée n°3 mais est circonscrit aux caves du Domaine. Le projet de révision allégée n'affecte pas l'intégrité de ces caves. L'activité viticole en question reste soumise au régime de déclaration au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Dans l'environnement proche du projet, il n'y a pas non plus d'industrie ou d'activité polluante identifiée.

Aucune sensibilité particulière au regard de la qualité et de la gestion de l'eau n'est identifiée. Le projet de révision allégée n°3 n'affectera pas non plus la qualité de l'air, en raison de l'emploi de pratiques culturales certifiées en agriculture biologique par l'entreprise AMPELIDAE et de la réduction des déplacements entre le site de Neuville-du-Poitou et le Domaine des Roches.

La révision allégée permet de réduire un EBC, sur une emprise de 1 290 m² (soit 0,06% de la surface de la commune classée en EBC), pour ne pas obérer le devenir d'un domaine viticole. La sensibilité du site de la révision allégée tient à la qualité paysagère du territoire, liée à la culture de la vigne, la qualité architecturale du Domaine des Roches et la topographie. Les caractéristiques du site faisant l'objet de la révision allégée ne démontrent pas une sensibilité écologique particulière. L'évolution du PLU n'a pas pour objet de réduire une protection édictée en raison d'un risque identifié. Par ailleurs, la procédure de révision allégée n'a pas d'incidence sur la vulnérabilité du territoire face aux risques naturels et n'induit pas de modification de l'exposition aux risques des populations.

B. Analyse des incidences du projet de révision allégée n°3

III.B.1 Incidences du projet sur la consommation d'espaces agricoles et naturels

Le projet prévoit le déclassement d'une partie d'un EBC pour une surface de 1 290 m². Cette révision allégée est engagée au regard de l'occupation et des usages du site. Elle peut également permettre la construction d'un bâtiment agricole et assurer la pérennité de l'activité viticole, présente sur site. L'espace concerné est aujourd'hui utilisé pour le stationnement de véhicules et matériels agricoles. Il ne produit pas de denrée alimentaire, ne fait pas partie de terres exploitables et n'est pas boisé. La localisation du projet est la seule envisageable en raison de :

- La topographie du terrain et de l'organisation actuelle du site, puisque la seule emprise disponible, classée en zone agricole, est située en contrebas des constructions et installations viticoles déjà existantes
- La mise en culture de la seule emprise disponible, classée en zone agricole, et identifiée au RGP 2020
- La présence du Domaine des Roches, de son château, de ses dépendances et de son parc arboré, qu'il convient de maintenir et de préserver comme ensemble bâti patrimonial



Registre parcellaire graphique 2020 - Source : Géoportail

Le site précis de la révision allégée est donc situé dans le prolongement des bâtiments et installations agricoles déjà existantes du Domaine.

Par ailleurs, le porteur de projet a déjà optimisé et valorisé les bâtiments existants en réinvestissant, par exemple, un bâti à l'entrée du Domaine pour l'accueil de la clientèle et la vente.

L'objet de la présente procédure ne remet pas en cause les efforts de réduction de consommation des espaces agricoles et naturels, puisque l'emprise reste en zone agricole A (révision allégée n°2) et n'est pas boisée. Par ailleurs, le projet de relocalisation porté par l'entreprise AMPELIDAE induit également la libération d'une vaste emprise foncière en cœur de bourg de Neuville-de-Poitou en lieu et place du site secondaire, susceptible d'accueillir un programme de renouvellement urbain, propice à un cœur de bourg.



Bâtiment situé à l'entrée du Domaine des Roches et utilisé pour l'accueil de la clientèle – Source : Grand Poitiers Communauté urbaine – 2021

III.B.2 Incidences du projet sur l'agriculture

Le maintien et le développement de l'activité d'AMPELIDAE contribue pleinement au rayonnement économique et touristique du territoire de Marigny-Brizay, et plus largement du territoire de l'intercommunalité. L'entreprise AMPELIDAE emploie une trentaine de personnes en CDI et des saisonniers. C'est aussi l'un des deux acteurs principaux du département pour la vinification. Une vingtaine d'exploitations viticoles bio y est associée.

La révision allégée n°3 prévoit le déclassement d'une partie d'un EBC pour une surface de 1 290 m² (soit environ 0,06% de la superficie d'EBC sur la commune), afin de permettre un usage agricole pouvant prendre la forme de la construction d'un bâtiment agricole. L'objectif est de recentrer l'activité viticole sur la commune de Marigny-Brizay et de renforcer l'équilibre et la viabilité de l'entreprise. En contribuant à la pérennité de l'activité sur le territoire, le projet de révision allégée est nécessaire et bénéfique au développement économique et au maintien des emplois locaux sur le territoire communal.

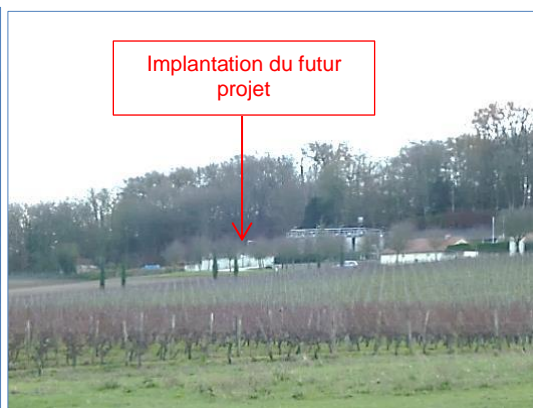
Par ailleurs, il convient de souligner la mise en œuvre de pratiques agricoles soucieuses de l'environnement, avec une production bénéficiant du label « agriculture biologique », limitant l'utilisation d'intrants et interdisant le recours aux produits chimiques de synthèse. Ces pratiques sont favorables à une agriculture durable et une meilleure valorisation du vin. Les incidences du projet sur l'agriculture sont donc positives.

Le changement apporté vise clairement une incidence favorable pour l'agriculture locale et les paysages qu'elle contribue à entretenir.

III.B.3 Incidences du projet sur le paysage et le patrimoine

Le projet porté par le Domaine des Roches est une opportunité pour le territoire en termes de pérennisation et de valorisation de l'activité viticole, qui façonne et caractérise le paysage de la commune déléguée de Marigny-Brizay depuis le XIV^{ème} siècle et contribue à son développement économique. La répartition actuelle de l'activité sur deux sites menace l'équilibre de l'entreprise et sa viabilité, et menace donc le maintien des paysages actuels et son mode de culture (activité viticole certifiée agriculture biologique).

Ce terrain est occupé pour le stationnement et le stockage des véhicules et matériel agricoles. Le site précis de la révision allégée est localisé dans le prolongement des bâtiments et installations agricoles déjà existants du Domaine et a pour avantage de ne pas générer d'impact sur le Domaine des Roches, son château, ses dépendances et son parc arboré, qu'il convient de maintenir et de préserver comme ensemble bâti patrimonial.



Photographie du site faisant l'objet de la révision allégée du PLU de Marigny-Brizay (vues proches et lointaines) - Source : Grand Poitiers Communauté urbaine - 2021 et 2022



Photographie du site faisant l'objet de la révision allégée du PLU de Marigny-Brizay (vue depuis le site du projet vers le château des Roches) - Source : Grand Poitiers Communauté urbaine - 2021

Le choix de localisation du projet a pour avantage de ne pas menacer l'intégrité du Domaine, son château, ses dépendances et son parc arboré constituant un ensemble patrimonial à préserver et à mettre en valeur.

En cohérence avec les valeurs mises en avant par le Domaine des Roches et l'entreprise AMPELIDAE, le porteur de projet a pris les dispositions nécessaires pour assurer l'insertion du projet, dans une démarche respectueuse de l'environnement. Le projet de bâtiment sera de conception écologique, par un choix de matériaux écologiques et issus de filières durables (bois, isolant naturel de type chanvre biosourcé ou autre) et par un objectif de limitation des consommations d'énergie (choix d'une bonne isolation pour contribuer au refroidissement des vins tout en apportant suffisamment de luminosité pour éviter la surconsommation liée à l'éclairage). D'un point de vue architectural, les matériaux employés conjugueront modernité et rappel au tuffeau du château et de ses dépendances du XIX^{ème} siècle.

Le futur bâtiment sera aussi respectueux du paysage. La topographie du site implique une vigilance sur les modalités d'intégration du bâtiment dans le site. La ligne du bâtiment suivra ainsi la topographie du site et un toit végétalisé assurera l'insertion dans le paysage qui, rappelons-le, est dominé par les vignes et les cultures en point bas et la présence d'un boisement qui surplombe l'ensemble du Domaine des Roches. Les alignements d'arbres existants et le boisement en surplomb constituent un écran et un écrin qui contribuent à l'insertion du projet de construction.



Schémas et esquisses du projet – source : porteur du projet AMPELIDAE

Les premières esquisses connues vont dans le sens d'un souci de la préservation de la qualité paysagère des lieux et permettent d'entrevoir un enrichissement fort comparé à une plateforme stabilisée avec véhicules agricoles stockés, en ne mobilisant pas d'emprises concernées par un fort intérêt paysager (vignes conservées en Np, boisements conservés en EBC et Np). A noter que les cuves extérieures qui figurent sur les croquis ont été supprimées du projet.

La révision allégée ne remet pas en cause l'objectif de constitution et de préservation d'un écrin végétal autour du bourg, fixé par le PADD du PLU, et n'a aucune incidence sur les Monuments Historiques inscrits sur le territoire.

III.B.4 Incidences du projet sur la biodiversité

Le site, utilisé comme lieu de stockage de véhicules et matériel agricoles, ne présente pas de fonctionnalité écologique. Le site n'est pas localisé dans la Trame Verte et Bleue du SRADDET Nouvelle-Aquitaine. Situé hors périmètre des réservoirs de biodiversité « précis » terrestres (forêts, pelouses sèches, landes) ou aquatiques au titre de la trame verte et bleue du SCoT, le site est inclus dans un réservoir diffus « cavités » identifié par ce même document. Cela s'explique notamment par la topographie et la présence de roche calcaire. Le Domaine dispose en effet de caves, dont le projet n'affectera en aucune manière l'intégrité. En effet, un bâtiment déjà existant est situé à l'entrée de ces caves et fait obstacle, en partie, à la circulation potentielle de la biodiversité (en particulier des chiroptères). De plus, le futur bâtiment est situé à distance de cette cavité. L'emprise de l'espace faisant l'objet du projet de reclassement en zone naturelle, représente une surface de 1 290 m², soit environ 0,06% de la surface de la commune classée en EBC et moins de 1% de la continuité boisée située au sud du Domaine des Roches. Ce boisement, situé en surplomb du Domaine des Roches, n'est pas identifié comme réservoir terrestre au titre de la Trame Verte et Bleue du SCoT du Seuil du Poitou. Il représente cependant un lieu favorable à la biodiversité et n'est pas concerné par la procédure.

Le site du projet de révision allégée n°3 n'est inclus dans aucun périmètre de protection ou d'inventaire de la biodiversité (Natura 2000, ZNIEFF 1 ou 2, APPB, ENS). Compte-tenu de l'éloignement et de l'absence de connectivités entre le périmètre de la révision allégée n°3 et les sites Natura 2000 les plus proches, aucune incidence directe ou indirecte n'est attendue sur les sites Natura 2000. A l'exception de la ZNIEFF de type 1 du Bois de la Fenêtre (sur la commune de Vendreuve) et de l'espace naturel sensible « Les Bois Brûlés, La Fosse au Loup » (sur la commune de Beaumont Saint-Cyr), tous les autres espaces identifiés au titre des habitats et de la biodiversité sont situés à plus de 5 km du site du projet de la révision allégée.

Le Bois de la fenêtre se caractérise par une pelouse calcaire de 0,55 hectares. Les espèces déterminantes de cette ZNIEFF sont 3 espèces végétales phanérogames. Compte-tenu des milieux différents qui composent l'environnement du site du projet de révision allégée n°3 et cette ZNIEFF, aucune incidence directe ou indirecte n'est attendue. L'Espace Naturel Sensible situé sur la commune de Beaumont Saint-Cyr est également situé à environ 3 km du site du projet. Toutefois, la trame verte et bleue du SCoT du Seuil du Poitou n'identifie pas de connectivité écologique potentielle entre ces deux sites. Enfin, la procédure n'a aucune incidence sur les zones humides.

Aucune incidence ne peut être imputée au changement apporté au plan (suppression de 1 290 m² d'EBC correspondant à un espace non boisé).

III.B.5 Incidences du projet sur les risques, les nuisances et la santé humaine

Le projet de révision allégée n'affectera pas la qualité de l'eau, compte-tenu de l'éloignement des points de captage, des pratiques agricoles vertueuses employées par l'entreprise AMPELIDAE et l'obligation de conformité du futur projet de construction aux prescriptions fixées. De plus, le projet de révision allégée n'impliquera pas d'incidence négative sur la qualité de l'air, du fait des pratiques agricoles employées et de la limitation des déplacements entre les différents lieux d'activités. Le projet de l'entreprise s'inscrit par ailleurs dans une démarche « zéro carbone » qui vise à diviser par deux les dépenses d'énergie, concourant à réduire l'empreinte carbone et les émissions de gaz à effet de serre.

En matière de santé environnementale, il convient de rappeler que le Domaine des Roches et l'entreprise AMPELIDAE ont développé des pratiques culturelles respectueuses de l'environnement, avec une labellisation en agriculture biologique. Outre une meilleure valorisation du vin, ces pratiques, qui évitent l'utilisation d'intrants et de pesticides, sont aussi bénéfiques pour la population potentiellement exposée et pour l'environnement. De plus, le regroupement de l'activité sur le site de Marigny-Brizay permet de limiter les nuisances des riverains liées à la localisation en centre-bourg de Neuville-de-Poitou du site secondaire actuel. Ce site, voisin de plusieurs bâtiments à usage d'habitation, crée des nuisances pour le voisinage.

Aucune incidence directe sur les risques, les nuisances et la santé humaine ne peut être imputée au changement apporté au plan.

IV. Synthèse des raisons pour lesquelles le projet de révision allégée n°3 n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement

La révision allégée vise la réduction d'un EBC sur une emprise de 1 290 m², soit environ 0,06% de la superficie de la commune déléguée classée en EBC. Le site faisant l'objet de la révision allégée n°3 étant non boisé, la suppression de l'EBC ne diminue pas une protection réelle et effective des sujets arborés. Le changement induit par cette procédure est nécessaire pour être cohérent avec l'usage actuel des lieux (stockage sur plateforme stabilisée) et permettre d'évoluer à des fines agricoles à l'avenir.

Le site précis de la révision allégée est localisé dans le prolongement des bâtiments et installations agricoles déjà existants du Domaine. Les caractéristiques du potentiel projet de construction d'un nouveau bâtiment agricole devront garantir son intégration tant du point de vue architectural qu'environnemental. Les premières esquisses connues vont dans le sens d'un souci de la préservation de la qualité paysagère des lieux et permettent d'entrevoir un enrichissement fort comparé à une plateforme stabilisée avec véhicules agricoles stockés, en ne mobilisant pas d'emprises concernées par un fort intérêt paysager (vignes conservées en Np, boisements conservés en EBC et Np) ou patrimonial (le Domaine des Roches constitué de son château, ses dépendances et son parc paysager). La révision allégée n°3 est donc sans incidence sur le paysage et le patrimoine.

La présente révision allégée du PLU de Marigny-Brizay ne permet pas de travaux, aménagements, ouvrages, installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000. De plus, la présente révision allégée ne génère pas d'incidence notable sur l'environnement, pour plusieurs raisons :

- éloignement de la majorité des espaces inventoriés ou protégés au titre de la biodiversité (au-delà de 5 km) et, lorsque ceux-ci sont plus proches (environ 3 km), les milieux ou habitats identifiés sont distincts de l'environnement immédiat du site faisant l'objet de la révision allégée n°3
- absence de connectivité écologique relative à un boisement, situé à proximité du site du projet de révision allégée n°3, et les réservoirs de biodiversité ou corridors écologiques identifiés au titre du SCoT ou du SRADDET
- localisation de ce même boisement, en surplomb du site du projet de révision allégée n°3, ne générant pas de zone de contact direct entre le projet de révision allégée et un milieu favorable à la biodiversité
- maintien de la cavité existante, dont la fonctionnalité écologique est de fait réduite par la présence d'un bâtiment existant, à l'entrée de cette cavité
- absence d'incidence ou d'effet sur les zones humides, en raison du contexte du sol et sous-sol du site.

La procédure de révision allégée n°3 n'a pas pour objet de réduire une protection édictée en raison d'un risque identifié. Le site de la révision allégée n'est pas soumis à un risque identifié dans le cadre d'une servitude d'utilité publique (localisation hors PPRi et hors PPR Mouvements de terrain). La présence des caves du Domaine n'est pas susceptible d'affecter le projet. En effet, il n'y a pas de risque direct ou indirect sur le site concerné par la réduction de l'EBC puisque celui-ci est hors secteur connu en matière de cavité. L'activité viticole en question est soumise au

régime de déclaration au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et n'évoluera pas vers un régime d'autorisation, avec le projet de bâtiment agricole complémentaire. La procédure de révision allégée n°3 n'a pas d'incidence sur la vulnérabilité du territoire face aux risques naturels et n'induit pas de modification de l'exposition aux risques des populations.

Cette procédure est, au contraire, favorable à la santé humaine et l'environnement. Le projet de révision allégée n'affectera pas la qualité de l'eau, compte-tenu de l'éloignement des points de captage. Il convient de rappeler que le Domaine des Roches et l'entreprise AMPELIDAE ont développé des pratiques culturelles respectueuses de l'environnement, avec une labellisation en agriculture biologique. Outre une meilleure valorisation du vin, ces pratiques culturelles employées évitent l'utilisation d'intrants et de pesticides et sont bénéfiques pour la population potentiellement exposée et pour l'environnement. De plus, le projet de révision allégée n'impliquera pas d'incidence négative sur la qualité de l'air, du fait des pratiques agricoles et de la limitation des déplacements entre les différents sites d'activités. Le projet de l'entreprise s'inscrit par ailleurs dans une démarche « zéro carbone » qui vise à diviser par deux les dépenses d'énergie, concourant à réduire l'empreinte carbone et les émissions de gaz à effet de serre. Le regroupement de l'activité sur le site de Marigny-Brizay permet également de limiter les nuisances sonores auxquelles sont exposés les riverains du site de Neuville-de-Poitou, situé en centre-bourg et voisin de plusieurs bâtiments à usage d'habitation. Regrouper un établissement agricole dans un site approprié permettra par ailleurs à l'entreprise d'entrer dans un cercle vertueux visant la neutralité carbone et le respect de l'environnement. Ce regroupement offre également l'opportunité de développer un programme de renouvellement urbain pour le centre-bourg de Neuville-de-Poitou.

V. Conclusion

Les éléments de description détaillés ci-avant confirment le recours à la procédure de révision allégée, conformément aux dispositions de l'article L.153-34 du code de l'urbanisme. Le motif d'évolution du PLU de Marigny-Brizay n'est pas susceptible d'avoir une incidence notable sur l'environnement et sur la santé humaine et respecte l'équilibre global voulu pour ce document d'urbanisme et de planification territoriale lors de l'approbation de sa dernière révision générale.

VI. Annexe – Tableau des superficies des zones

TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES

(en hectares)

| ZONES URBAINES | AVANT REVISION N°2 | Révision 2 approuvée le 11/12/97 | | Arrêt projet révision n°3 |
|----------------|--------------------|-------------------------------------|----|------------------------------|
| UB | 9.10 | 8.57 | U | 33,05 |
| UBH | | 0.51 | Ua | 12,13 |
| UD | 57.75 | 23.22 | | |
| UDH | | 4.35 | Ui | 14,18 |
| UY | | 18.10 | Uj | 19,46 |
| | | | U* | 1,11 |
| TOTAL U | 66.85 | 54.75 | | 79,93 |

| ZONES NATURELLES | AVANT REVISION N°2 | Révision 2 approuvée le 11/12/97 | | Arrêt projet révision n°3 |
|------------------|--------------------|-------------------------------------|----------------|------------------------------|
| HNA | 4.40 | 1.08 | AUa* | 2,16 |
| HNAa | | | | |
| NA | 11.02 | 3.21 | AUa | 8,01 |
| NAa | | | | |
| NAS | | 6.85 | AUb | 19,63 |
| TOTAL NA | 15.42 | 11.14 | AU | 29.80 |
| NB | 27.07 | 45.91 | Ne | 14,03 |
| NBa | | 16.39 | | |
| NCc | | 8.69 | Nc | 8,70 |
| ND | 661.96 | 949.99 | N | 54,30 |
| NDc | | 8.60 | | |
| NDe | | 18.43 | | |
| NDI | | 21.16 | NI | 12,16 |
| | | | Np | 912,06 |
| | | | Nt | 3,85 |
| | | | Ni | 0,48 |
| NC | 1309.70 | 945.94 | Total N | 1005.58 |
| | | | A1 | 0,26 |
| TOTAL N | 2014.15 | 2026.25 | A | 965.43 |

| | | | |
|---|--|----------------|-----------|
| Superficie de la commune | | 2.081 Hectares | |
| Dont Espaces Boisés Classés | | 234.49 Ha | 231.49 Ha |
| Révision allégée n°3 : Dont Espaces Boisés Classés | | | 231,36 ha |

Tableau extrait du rapport de présentation de la révision générale n°3 – modifié par la révision allégée n°3