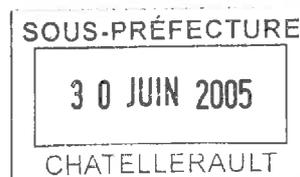


COMMUNE DE LA PUYE

Elaboration de la

CARTE COMMUNALE

1 - RAPPORT DE PRESENTATION



JM ROCHE – Architecte-Urbaniste

DOSSIER D'APPROBATION

1 - RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE :

A - Note explicative

B - Diagnostic

1. Présentation générale

2. Environnement humain

3. Caractéristiques environnementales et paysagères

C - Le projet de la Carte Communale

1. Les principes

2. Zonage – Localisation

3. Justifications et incidences de ces choix

4. Conclusion

A - NOTE EXPLICATIVE

- Par délibération en date du 10 Février 2003, la Commune de La Puye a décidé la mise en œuvre d'une Carte Communale, en remplacement de son ancien MARNU.
- La Carte Communale est un document établi par la Commune et approuvé conjointement par le Conseil Municipal et le Préfet, après enquête publique. Elle possède le statut de document d'Urbanisme et permet à la Commune, si elle le souhaite, de délivrer des autorisations d'occuper le sol.
- Les Cartes Communales ne comportent pas de règlement, c'est donc le Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui s'applique. Elles délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées (U) et les secteurs où les constructions ne sont pas admises (N), à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.
Le ou les documents graphiques peuvent également préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités (Uh), notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage immédiat d'habitations.
- La Carte Communale doit déterminer les conditions permettant d'assurer le respect de l'environnement, la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat ainsi que le renouvellement urbain et le développement de l'espace rural, en respectant les objectifs du développement durable.
- Son objectif sera donc à la fois de pouvoir disposer d'un élément de réflexion d'ensemble sur l'organisation de l'espace communal, d'échapper à la règle de constructibilité limitée qui s'applique dans les communes non dotées d'un document d'Urbanisme et, en évitant le « mitage », de préserver les espaces naturels.
- La commune dotée d'une Carte Communale peut en outre instituer un droit de préemption en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement.

B - DIAGNOSTIC

1 - PRESENTATION GENERALE

Voir l'étude historique réalisée en 1910 par la Société des Antiquaires de l'Ouest (extrait en annexe)

La Commune de La Puye fait partie du canton de Pleumartin et de la Communauté de Communes du Pays Chauvinois . La Ville de Chauvigny, riche de son identité patrimoniale, constitue un pôle culturel, commercial et d'emploi influent en seconde périphérie de Poitiers et de Châtelleraut (Cf étude sur le Pays Chauvinois réalisée par le bureau d'études « Nouveaux Territoires » pour la DDE de la Vienne).

La Puye est située à 13 Kms de Chauvigny, à 26 Kms de Châtelleraut et à 40 Kms environ de Poitiers.

C'est une Commune à dominante rurale qui s'étend sur 2.357 ha. Elle fait partie du plateau « entre Vienne et Gartempe », l'habitat y est implanté essentiellement au bourg de La Puye et à Piogear, au hameau important de Cenon (ancienne Commune) ainsi que dans de nombreux écarts ou fermes isolées.

La Communauté religieuse des Filles de la Croix et la Maison de Retraite ont une présence importante dans la vie du Bourg de La Puye.

Le paysage de la Commune est un paysage rural de grande qualité. Il est caractérisé par l'existence de nombreux étangs qui sont en majorité situés en fonds de vallons. De nombreux bois, haies et arbres isolés ont été conservés et participent à la qualité des paysages, y compris sur les plateaux.

La présence de la « Ligne Acadienne » au Nord de la Commune est également une richesse du patrimoine naturel et bâti de la Commune de La Puye.

La Commune est structurée par les routes Départementales N° 2 (Chauvigny – Saint Pierre de Maillé) et N° 9 (Paizay le Sec – Monthoiron).

2 – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT HUMAIN

2a – Population et logement

-Le déclin important de la population des années 60, 70 et 80 s'est amorti dans les années 90. Le solde migratoire, légèrement positif, ne parvenait pas à compenser le mouvement naturel déficitaire dû à une population vieillissante, phénomène accentué par la présence de la Maison de Retraite (Cf statistiques géokit en annexe).

La population s'est restabilisée depuis le début des années 2000.

-Cinq permis de construire pour des maisons neuves ont été accordés en 2004 et déjà trois en mai 2005.

-Il existe donc désormais une demande en logement neufs (accession et locatif) ainsi que dans l'ancien (peu de logements vacants dans le parc existant).

-Le parc de logement est âgé (près de 75 % date d'avant 1948 et moins de 7 % d'après 1990) et le parc locatif est composé de cinq logements dont deux réhabilités par l'OPAC 86 en 1996 dans des bâtiments existants.

- Les objectifs de développement, seront majoritairement orientés vers la construction neuve dans la mesure où la vacance du parc existant est redevenu faible. Sur une dizaine d'années avec une densité moyenne de 8 logements à l'hectare et pour un coefficient de rétention foncière compris entre 2 et 3, la prévision conduit à une superficie constructible nécessaire d'au moins une dizaine d'hectares pour l'horizon 2015.

La Carte Communale pourra être révisée et complétée d'ici là, si nécessaire.

2 – ZONAGE – LOCALISATION

Le schéma directeur d'assainissement précise que, d'une façon générale, la nature des sols est peu favorable à l'assainissement individuel.

Cette donnée vient conforter la volonté de la Commune de ne pas disperser les constructions neuves sur l'ensemble de son territoire dont elle entend conserver la qualité des paysages, ainsi que sa volonté de renforcer la centralité du bourg où sont regroupés tous les services.

Afin de protéger au maximum cet environnement naturel et paysager, mais de rendre possible ses objectifs de développement, le projet de la Commune consiste à limiter les zones constructibles sur le bourg de La Puye et le hameau de Cenau, en cohérence avec les deux réseaux d'assainissement existants.

▫ Au Bourg

Le zonage U reprend le contour de l'habitat existant en y intégrant les parties encore libres. Les limites en sont fixées par un certain nombre de contraintes complémentaires à la volonté de ne pas étendre le réseau d'assainissement : les abords de l'étang à l'Est, les secteurs inondables au Sud, l'exploitation agricole au Nord.

Ce zonage est cohérent avec les zones constructibles définies dans l'ancien MARNU (zonage A et B). Une petite extension au Nord-Est derrière Mairie et Salle des Fêtes et une extension plus conséquente au Nord-Ouest sur des terrains situés à la sortie du bourg au Nord de la route de Cenau sont rajoutées.

Le secteur de Pioguard, désormais assaini, sera également étendu à une constructibilité limitée au plateau, afin de protéger le coteau arboré descendant vers l'étang Communal.

L'ancien Bourg et Pioguard formeront à terme un ensemble bâti autour de cet étang dont un cheminement piéton permet de faire le tour complet.

- **A Cenau**

Hameau également assaini et dont le site naturel et bâti doit être préservé. Sa zone urbanisée actuelle sera complétée par deux petits secteurs situés à l'Ouest.

Les projets de constructions seront ici accompagnés par l'Architecte des Bâtiments de France (périmètre de l'Eglise inscrite de Cenau).

- Bien que concentrés au Bourg et à Cenau, les secteurs constructibles sont néanmoins diversifiés et devraient permettre une mixité de réponses à la demande en logements (locatif et accession). Ils représentent au total environ 7,5 ha nouveaux par rapport aux anciennes zones constructibles prévues dans l'ancien MARNU reconduites, dont les parties disponibles sont évaluées à 3 ha ($7,5 + 3 = 10,5$ ha nécessaires au développement envisagé plus haut).
- A la sortie Nord-Est du Bourg vers Saint-Pierre de Maillé, une petite zone Uh, destinée à l'implantation d'activités artisanales, sera desservie par le chemin d'accès au stade (raccordement possible en gravitaire sur l'assainissement du Bourg). Elle ne sera pas contiguë au secteur d'habitat de Pioguard, afin de permettre l'implantation de coupures vertes.

- Le reste du territoire Communal sera classé totalement en zone N inconstructible.

En outre, en application de l'article L 442-2 DU Code de l'Urbanisme, certains éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur sont identifiés en annexe (la ZNIEFF du coteau des Terriers et les secteurs boisés de la Commune) : tous travaux non soumis à un régime d'autorisation préalable et ayant pour effet de détruire un de ces éléments de paysage devront faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

- Afin de maîtriser une partie du futur développement, de favoriser la recomposition parcellaire, et d'organiser la construction neuve dans un esprit « village » et paysager, la Commune pourra instaurer le droit de préemption (DP) sur deux secteurs de la zone U au Bourg.

3 – JUSTIFICATIONS ET INCIDENCES DE CES CHOIX

- Par l'aspect volontariste de ce projet de développement maîtrisé, la Commune souhaite voir se maintenir les services de proximité existants, tout en n'ayant pas la nécessité d'augmenter sensiblement les équipements publics.
- Par la localisation de ce développement économe d'espace, elle souhaite le maintien et la pérennité de l'activité agricole, ainsi que le maintien de sa spécificité paysagère, garante de son attrait touristique et de son agrément pour ses habitants actuels et futurs.
- Les choix de la carte Communale ont également pour objectif de prendre en compte la préservation de l'environnement ainsi que sa mise en valeur : respect du schéma directeur d'assainissement et limitation extrême des constructions nouvelles dans l'espace naturel, prise en compte des servitudes et contraintes telles qu'inondation, protection des eaux superficielles et des zones humides, protection de la ZNIEFF et des massifs boisés et par

conséquence protection de la faune tributaire de ces éléments naturels.

- Un certain nombre de mesures complémentaires ou d'accompagnement pourront être prises par la Commune :
 - * Amélioration du carrefour de la route de Piogéard avec la RD2 (sécurité routière).
 - * Incitation à l'amélioration des éléments existants portant atteinte à la qualité de l'environnement et des paysages : circuit de moto-cross dont les « haies » de pneus pourraient être supprimées ou dissimulées, suppression ou amélioration de l'esthétique de certains hangars agricoles (en crête Nord du bourg et visible depuis l'étang, entrée Nord de Cenau, rajouts malheureux sur certaines fermes de la Ligne Acadienne). Cette liste n'est pas limitative.
 - * A la suite des réalisations récentes des assainissements de Piogéard et Cenau, procéder à la mise aux normes de la station d'épuration du bourg et d'une façon générale veiller au maintien indispensable de la qualité des eaux superficielles.

- Continuer le développement des activités liées à la présence de l'eau : halieutisme, loisirs aquatiques et leurs prolongements

- Renforcer le réseaux des chemins pédestres et en améliorer le parcours (entretien et protection des haies, sécurité et qualité des sols).

- Développer davantage la spécificité touristique par la mise en réseau avec d'autres sites et collectivités, à l'échelle intercommunale, départementale ou régionale (Abbayes de l'Etoile à Archigny, de Saint-Savin, de Villesalem, de Fontgombault, Cité médiévale de Chauvigny, mise en valeur renforcée de la ligne Acadienne, etc...)

- Promotion des activités de tourisme et loisirs « verts » et développement ou incitation au développement d'offres d'hébergements complémentaires (gîtes individuels ou de groupe, etc...).

4 – CONCLUSION

Le projet de Carte Communale a été établi dans le souci de conserver un équilibre entre un développement urbain modeste mais volontaire et diversifié et la préservation des activités agricoles ainsi que le respect de l'environnement, des espaces naturels et des paysages spécifiques à la Commune de La Puye:

* _ * _ * _ * _ * _ * _ * _ * _ *

SURFACES DES ZONES

Zones U : 53.45 ha

Zone Uh : 0.93 ha

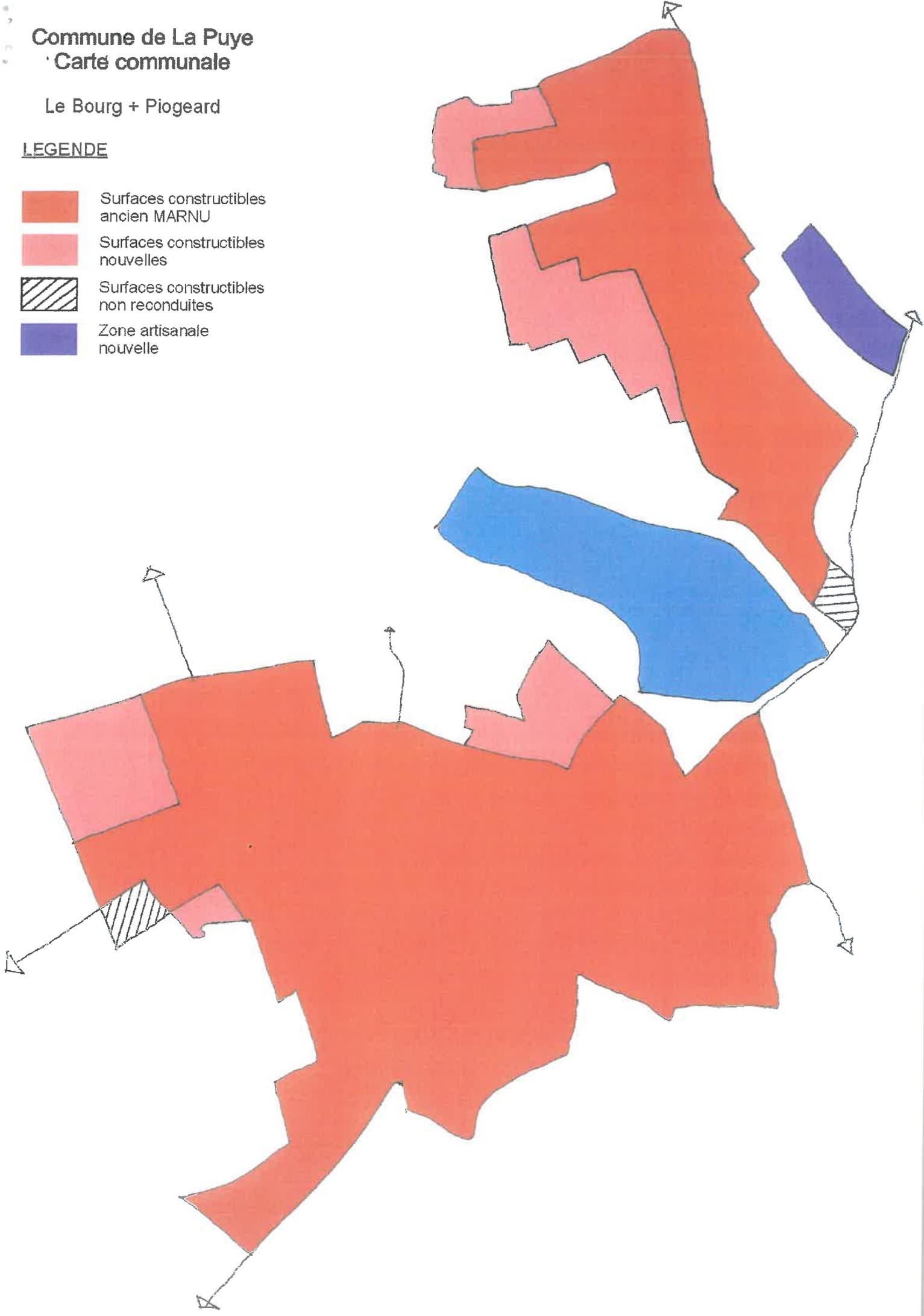
Zone N : 2302.62 ha

Commune de La Puye
Carte communale

Le Bourg + Piogeard

LEGENDE

-  Surfaces constructibles ancien MARNU
-  Surfaces constructibles nouvelles
-  Surfaces constructibles non reconduites
-  Zone artisanale nouvelle

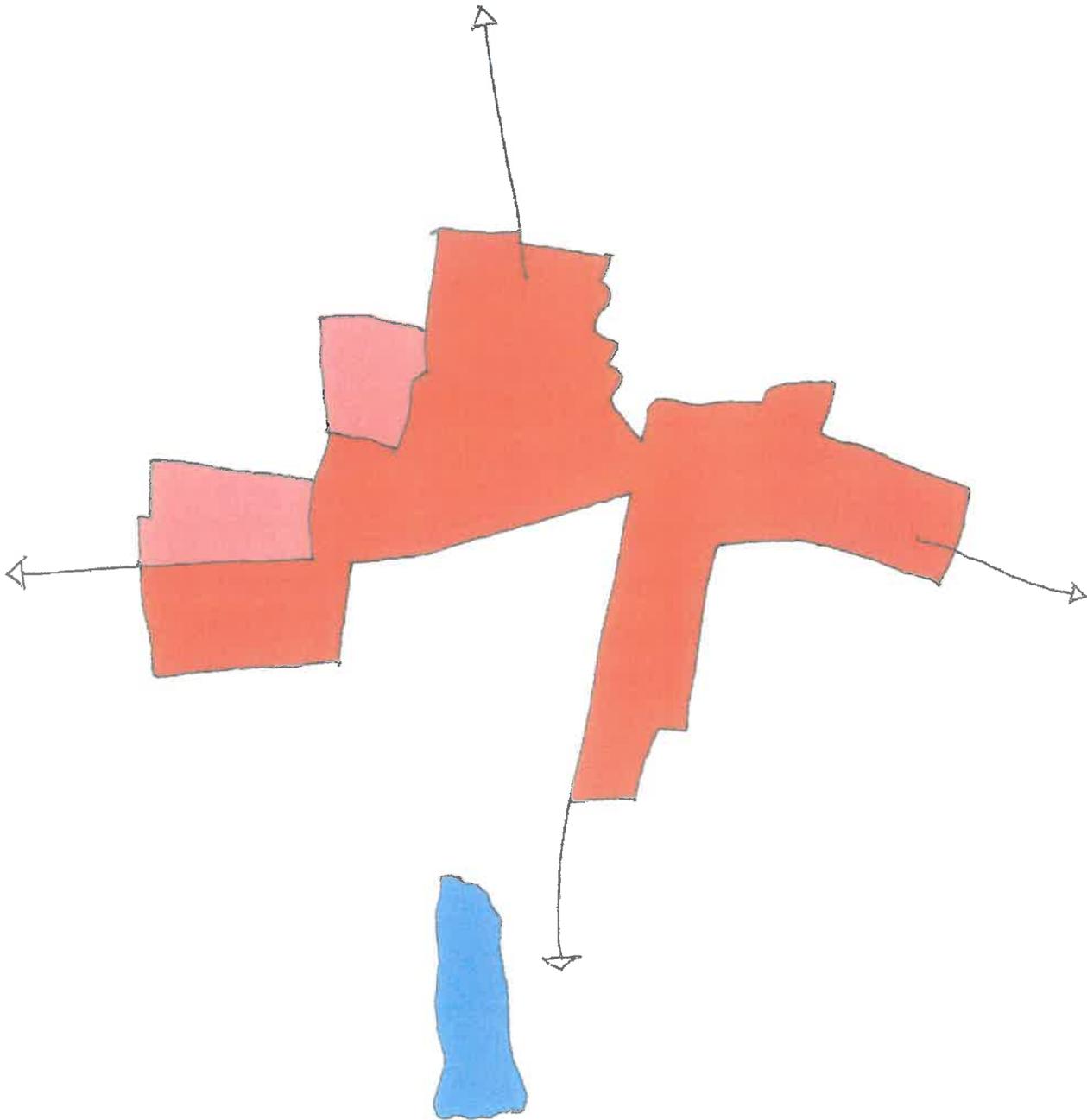


Commune de La Puye Carte communale

Hameau de Cenau

LEGENDE

-  Surfaces constructibles ancien MARNU
-  Surfaces constructibles nouvelles



- Le nombre de résidences secondaires est relativement important sur la Commune (36 en 1990)

2b – Activités

Population active

- Le taux global d'activité a nettement diminué dans la période récente (vieillesse de la population et travail des femmes également en baisse), de même que le pourcentage d'actifs ayant un emploi sur la Commune.

Les emplois sur la Commune sont répartis entre l'agriculture (13 exploitants, en diminution constante), la Maison de Retraite (une cinquantaine d'emplois), les artisans (en majorité du bâtiment), commerçants et professions libérales, les services publics (Cf carte de localisation).

2c – Equipements et Services

- La Commune possède une Mairie, une Salle des Fêtes, un terrains de sport et une aire de jeux, une école (classe unique à effectifs relativement stables), et une agence postale.

Il existe également une Eglise et la Maison de Retraite liée à la Communauté Religieuse.

- Les services concessionnaires ou gestionnaires sont la Régie de la Vienne (SOREGIES) pour l'électricité, le Syndicat d'eau d'Archigny pour l'eau potable, le SIVEER pour l'assainissement, le SIMER pour la collecte des ordures ménagères.

-

- Un service de cars effectue le ramassage scolaire pour le Collège de Chauvigny.

A noter que la même Société propose un service hebdomadaire pour Châtelleraut (le jeudi).

3 – CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

3a – La faune

- Les principales espèces de la faune sauvage terrestre existante (hors enclos de chasse) sont celles de la région : le chevreuil, le sanglier, le lièvre, le lapin, l'écureuil, le hérisson, renards, fouines, belettes, rats, mulots etc...

- La faune aquatique est assez riche du fait de la présence des deux étangs gérés par la Commune dont le peuplement est composé majoritairement de cyprinidés (empoissonnements réguliers).

- Les batraciens, reptiles et amphibiens sont des espèces normalement représentées sur la Commune.

- Les oiseaux sont très présents sur la Commune et en particulier les espèces liées à la présence de l'eau ou des zones humides (Cf l'étude de mise en valeur du patrimoine touristique communal réalisée en 1994 par la Chambre d'Agriculture de la Vienne).

3b – La flore

- Les arbres et arbustes rencontrés isolement ou dans les bois, les haies, les bosquets ou certaines friches sont principalement des chênes, des aulnes, des bouleaux, des peupliers et des frênes, quelques pins, noyers et cerisiers, ainsi que des noisetiers, chèvrefeuilles, viorne, prunellier, ronce, aubépine, églantier, etc..

-Les plantes du bord de l'eau sont très variées près des étangs et dans les zones humides (iris de marais, plantain d'eau, renoncules aquatiques, trèfle d'eau, cresson de fontaine etc...)

-Les plantes des champs et des prairies sèches ainsi que celles des zones boisées sont également très diversifiées.

-La Commune de La Puye comporte au Sud-Ouest une ZNIEFF de type I (N° 499 – Le coteau des terriers). C'est un coteau calcaire couvert de taillis maigres de chênes pubescents, entrecoupé de petites clairières sèches, où s'est développé une remarquable végétation à affinités méridionales composée de plantes originaires du Sud de l'Europe et du bassin Méditerranéen : bruyère vagabonde, cytise couché et plusieurs espèces d'orchidées (Limodore, Orchis pyramidal et surtout Orchis odorant – espèce protégée en raison de sa grande rareté).

Il faut constater que cette zone est en partie occupée, et depuis fort longtemps, par un circuit de moto-cross qui compromet gravement la pérennité de cette riche zone naturelle.

3c – Contraintes - risques et nuisances

Plan de prévention des risques

Il n'existe pas de P.P.R. actuellement sur la Commune de La Puye.

Zones inondables

-Le risque d'inondation n'est pas officiellement répertorié, mais il existe dans les vallées et a été repéré sur les documents graphiques en fonction de la connaissance Communale.

Argiles gonflantes

-La totalité du territoire de la Commune est concerné par la présence de sols argileux susceptibles d'entraîner des mouvements différentiels des sols. (Cf en annexe carte du BRGM transmise par la DDE 86 et comportant des zones moyennement et fortement exposées).

L'attention des constructeurs devra être attirée sur les précautions à prendre dans les dispositifs de construction à mettre en œuvre.

Eau potable

-Il n'existe pas de captage d'eau potable ou de zone de protection sur le territoire de la Commune.

La qualité de l'eau distribuée par le Syndicat d'eau d'Archigny est bonne (Cf fiche en annexe).

Assainissement

-La Commune de La Puye est dotée d'un schéma directeur d'assainissement approuvé (étude consultable en Mairie). Ce document indique que l'aptitude des sols (principalement argileux) à l'assainissement individuel est mauvaise sur toute la Commune selon des techniques incluant une dispersion in situ : nécessité de dispositifs plus coûteux et plus difficiles à surveiller (travaux et suivi). Certains secteurs présentent en outre des difficultés d'exutoires pour le rejet des eaux usées traitées (ligne Acadienne, etc...).

Il est donc conseillé dans ce schéma directeur de privilégier des solutions de type collectives en limitant le nombre de sites de traitement.

Le hameau de Pioguard a été raccordé récemment sur le réseau du bourg et à la station d'épuration existante (qui devra être améliorée dans l'avenir)

Les travaux de réseau et de traitement du hameau de Cenau viennent de s'achever.

-Le risque d'altération du réseau hydrographique superficiel (et donc vulnérable) est important sur la Commune de La Puye (risques de pollutions essentiellement domestiques ou agricoles), avec toutes les conséquences dommageables envisageables sur la flore et la faune naturelles.
Les ruissellements et rejets d'eaux pluviales devront également être contrôlés et éventuellement traités.

Restrictions d'accès

-Dans l'intérêt de la sécurité, les accès peuvent être limités, refusés ou soumis à conditions particulières sur les routes départementales N° 2, 2D, 9 et 83; conformément à l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme (joint en annexe).

3d – Patrimoine paysager et bâti

-Topographie

La Commune de La Puye est composée de deux plateaux (Nord et Sud, altitude 130 à 140 m) séparés par une vallée dirigée d'Est en Ouest (altitude 100 à 107 m), et par des coteaux plus ou moins pentus (altitude 110 à 130 m), descendant vers le ruisseau principal (l'Auzon) et ses trois affluents.

Les étangs ont été aménagés dans ces vallées.

-Paysage

- . Les paysages ont été modelés par la topographie et la nature des sols, par les voies et l'implantation de l'habitat ainsi que par les pratiques agricoles et le développement des espaces boisés.
- . On distingue trois familles principales de paysages :

*les vallons dans lesquels se sont implantés de nombreux étangs, dont les deux très importants du Bourg de La Puye.

*Un certain nombre de micro-paysages bocagers, principalement sur les coteaux, où les bois et les haies referment l'espace.

*Un ensemble de paysages plus ouverts sur les plateaux, mais qui conservent encore des coupures (bois et haies) dues à l'absence de remembrement sur la Commune

- . Les espaces boisés représentent environ 200 ha et constituent, avec le réseau de haies, un patrimoine Communal naturel qui participe à l'équilibre biologique et à la qualité des paysages de la Commune.

-Patrimoine bâti

- . Indépendamment du Dolmen dit « la Maison du Fadet » (classé Monument Historique) et de l'église de Cenan (inscrite), ainsi que de l'ensemble que composent les bâtiments de la Communauté religieuse, la Commune de La Puye possède des éléments de petit patrimoine très intéressants : lavoirs de La Puye et de Cenan, fontaines de Piogear, Saint Bonifet, Cenan et Pellegrolle, etc...
- . Le caractère du bâti des bourgs anciens de La Puye et de Cenan, ainsi que de bon nombre d'ensembles de bâtiments isolés sont à remarquer et à valoriser.
Les constructions caractéristiques des fermes de la ligne Acadienne méritent une attention toute particulière.
- . Une quinzaine de sites archéologiques ont été identifiés par la DRAC sur le territoire de la Commune de La Puye (Cf carte en annexe)

- . Ces éléments de patrimoine bâti, ajoutés au patrimoine naturel et paysager et à l'existence des chemins de randonnées, des étangs (pêche, baignade, loisirs etc...) confèrent à la Commune une vocation touristique qui pourrait être encore davantage valorisée dans l'avenir.

C - LE PROJET DE LA CARTE COMMUNALE

1 - LES PRINCIPES

- Faire vivre la Commune en préservant son territoire, tels sont les deux objectifs de la municipalité pour les années à venir.
- La situation récente créée par la stabilisation de la population, qu'il faut confirmer, et la demande nouvelle en logement, ainsi que la volonté de la Commune de maintenir un minimum de services de proximité (commerces, artisans, écoles et autres équipements publics), l'ont amené à envisager et encourager un développement maîtrisé de 3 à 5 constructions nouvelles en moyenne par année (nécessaire pour que le solde migratoire compense largement le déficit du solde naturel).
Elle souhaite également voir se maintenir un certain niveau d'activité.
Au-delà de l'évolution possible de la Maison de Retraite et du potentiel d'accueil des bâtiment de la Communauté religieuse, au-delà également du maintien indispensable de l'activité agricole et des activités touristiques et de loisirs (plans d'eau, gîtes, roseraie, etc...), la Commune envisage la création d'une petite zone d'accueil pour d'éventuelles activités artisanales.