

Département de la GIRONDE

Commune de  
**MARCENNAIS**

# CARTE COMMUNALE



**Rapport de Présentation**



**Agence URBAM**  
Bureau d'Etudes en Urbanisme et Aménagement  
2, rue de la Gare  
33620 CAVIGNAC  
sept.-04

**Vu pour être annexé à la délibération du**

11 MARS 2005



**Le Maire**

## SOMMAIRE

Préambule .....	1
Plan De Situation .....	2

### 1<sup>ère</sup> Partie: DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE & ETAT INITIAL DU SITE

I - INTRODUCTION .....	5
II – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....	6
A. PRESENTATION GENERALE .....	6
B. ETAT DES LIEUX .....	7
1- ELEMENTS NATURELS .....	7
1.1 Relief : .....	7
1.2 Hydrographie .....	7
1.3 Forêt .....	8
2 - ELEMENTS ANTHROPIQUES .....	9
2.1 Agriculture .....	9
2.2 Réseau viaire .....	9
2.3 Emprise Urbaine .....	10
2.4 Patrimoine culturel et architectural .....	10
3 – CONTRAINTES ET PROTECTION .....	11
3.1 Protection .....	11
3.2 Risques Majeurs .....	11
3.3 Servitudes d'Utilité Publique .....	11
4 - DIAGNOSTIC .....	11
C. DYNAMIQUE DU SITE .....	12
1 – ANALYSE .....	12
2 – ENJEUX .....	12
D. TABLEAU DE SYNTHESE DU DIAGNOSTIC PAYSAGER .....	13
II – DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE .....	14
A. DEMOGRAPHIE .....	14
1. POPULATION TOTALE .....	14
1.1. Evolution .....	14
1.2. Age de la population .....	15
1.2. Age de la population .....	15
1.3. Les ménages .....	17
2. POPULATION ACTIVE .....	18
2.1. Evolution et Composition .....	18
2.2. Migrations journalières .....	19
B. ACTIVITES HUMAINES ACTUELLES .....	20
1. AGRICULTURE .....	20
1.1. Les exploitations .....	20
1.2. La surface agricole .....	21
1.3. Les installations classées .....	22
1.4. Le cheptel .....	23
1.5. Les agriculteurs .....	23
2. ACTIVITES NON AGRICOLES .....	24



## 2ème Partie: INCIDENCE DE LA CARTE COMMUNALE & PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

© 2004 Blackwell Publishing Ltd, *Journal of Internal Medicine* 255: 109–116

**3ème Partie: CARACTERISTIQUES DU NOUVEAU ZONAGE**

<b>I. DESCRIPTION DU NOUVEAU ZONAGE.....</b>	<b>45</b>
A. ZONE CONSTRUCTIBLE U.....	45
B. ZONE NON CONSTRUCTIBLE N.....	46
<b>II. JUSTIFICATION DU NOUVEAU ZONAGE .....</b>	<b>47</b>
A. SURFACE LIBREE A LA CONSTRUCTION.....	47
B. JUSTIFICATION DES CHOIX FAITS AU NIVEAU DU ZONAGE.....	48
1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE.....	48
2. CONTEXTE LOCAL .....	49



---

## PREAMBULE

---

La loi n° 2000 – 1208 du 13 décembre 2000 relative à la **Solidarité** et au **Renouvellement Urbains** dans son article 6 :

*« ...donne aux cartes communales le statut de document d'urbanisme. Approuvées conjointement par le maire et le représentant de l'Etat, après enquête publique, elles ont désormais un caractère permanent, le délai de validité de quatre ans étant supprimé.*

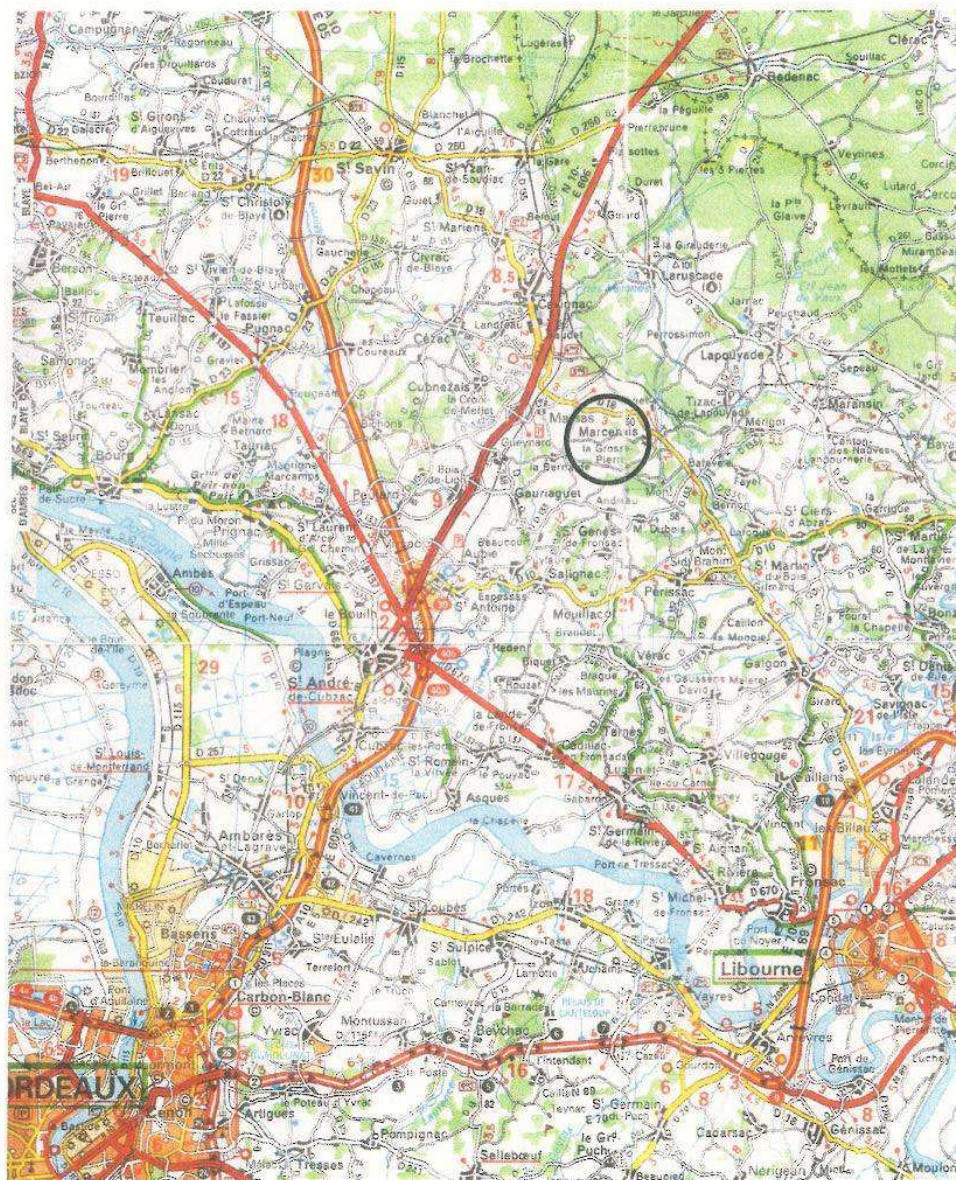
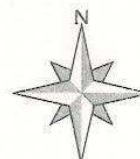
*Les communes dotées d'une carte communale seront compétentes en matière d'autorisation d'occupation des sols, sauf si le conseil municipal décide de maintenir la compétence de l'Etat (article 31 de la loi). »*

Par ailleurs, cette loi supprime l'article qui interdisait d'abroger les P.O.S.. Les communes qui le souhaitent, notamment les petites communes, pourront abroger leur P.L.U., le cas échéant pour adopter une carte communale.

## PLAN DE SITUATION

Extrait de la Carte Michelin n°75

zEchelle : 1/200 000





**1<sup>ère</sup> Partie**

---

# **ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT & DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE**

---

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li><b>I - INTRODUCTION</b></li><li><b>II - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b></li><li><b>III - DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE</b></li><li><b>IV - CONCLUSION</b></li></ul> |
|---|

**MARCENAIS** en quelques chiffres :

Surface totale : **904 ha**

Surface Agricole Utilisée : **171 ha**

Superficie des terres labourables : **103 ha**

Superficie fourragère principale : **53 ha**

Vignes : **29 ha**

Population totale : **595 habitants**

*(RGP 1999 sans double compte)*

Densité : **65,8 hbts / km<sup>2</sup>**

Taux de variation annuel (1990 - 1999) : **+1,36 % / an**

Solde naturel (1990 - 1999) : **17 personnes**

Solde apparent (entrées moins sorties) (1990 - 1999) : **51 personnes**

**En 1999**

**252** Logements

**226** Résidences principales (89,7%)

**15** Résidences secondaires (5,9 %)

**11** Logements vacants (4,4 %)

**En 2002**

**6** Exploitations agricoles professionnelles

**1** Industrie

**8** Artisans dans le domaine de la construction

**5** Commerces et réparations

**6** Autres services



## I - INTRODUCTION

Le Conseil Municipal de MARCENAIS, à la fin de l'année 2002, a décidé de faire entrer la commune dans une démarche d'élaboration de Carte Communale.

Ainsi, la commune de MARCENAIS, traditionnellement rurale, connaît aujourd'hui une pression foncière importante à laquelle doit répondre un document adapté, en cohérence avec les objectifs communaux et les contraintes locales, et respectueux de la réglementation en vigueur.

Dans ce contexte, cette première partie a pour objectif de proposer un état des lieux de l'environnement et des paysages communaux, d'établir un diagnostic de l'évolution socio-économique de la commune, afin de pouvoir comprendre le présent de ce territoire et appréhender son futur pour préparer les conditions de son évolution cohérente.

## **II – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

### **A. PRESENTATION GENERALE**

La commune de MARCENAI

S est située au nord-ouest du département de la Gironde.

C'est une commune rurale de 595 habitants ( RGP 99) et qui s'étend sur 904 hectares. Elle appartient à la région du Blayais.

Elle est rattachée administrativement à l'arrondissement de Blaye qui se trouve à une trentaine de kilomètres au nord-ouest, et au canton de Saint-Savin.

Avec une succession de bois et de prairies, auxquelles s'ajoutent quelques étendues plantées en vignes, la commune de MARCENAI

S présente un caractère rural prononcé. Elle est cependant située à proximité d'axes structurants qui la mettent en relation directe avec les grands centres de vie ( RN10 notamment).

La commune est ainsi desservie directement par la RD18, traversant la commune d'ouest en sud-est et permettant de relier Saint-Savin à Libourne,

A noter que l'accès à la RN10 se situe à peine à 6 km de MARCENAI

S, et permet une liaison directe avec Bordeaux alors atteint en 30 minutes environ.

A noter également que l'accès à l'autoroute le plus proche se situe à une vingtaine de kilomètres au sud-ouest (Saint-André-De-Cubzac).

Les communes limitrophes de MARCENAI

S sont :

- au nord, Laruscade,
- au nord-est et à l'est, Tizac-de-Lapouyade,
- au sud-est, Périssac,
- au sud, Saint-Genès-de-Fronsac et Salignac ,
- à l'ouest, Marsas.



## B. ETAT DES LIEUX

### 1- ELEMENTS NATURELS

#### 1.1 RELIEF :

Le territoire de la commune de MARCENAI est globalement plat. Le point culminant, à 65 m d'altitude, se situe à l'extrême sud-ouest du territoire communal, tandis que le lit de la Saye se situe entre 15 et 20 m d'altitude.

De ce fait, les points de vues panoramiques sont en nombre très restreint. L'un des rares points de vue intéressants sur un paysage étendu se situe au Pigeau-sud et sur la V.C.n°102. La campagne sylvoicole de la vallée de la Saye s'étire, quant à elle, sur de timides collines.



*L'arrivée au bourg de Marcenais est comme une mise en scène.*

#### 1.2 HYDROGRAPHIE

La commune possède des limites marquées pour l'essentiel par des cours d'eau, notamment le ruisseau de la Saye, séparant MARCENAI de Saint-Ciers-d'Abzac.

Au niveau du « Moulin de Charlot », des aménagements ont mis en valeur le ruisseau. Ce site est le seul lieu de la commune où le public peut accéder à la rivière.

De nombreux bassins sont répartis sur le territoire communal sans impact particulier sur le paysage.



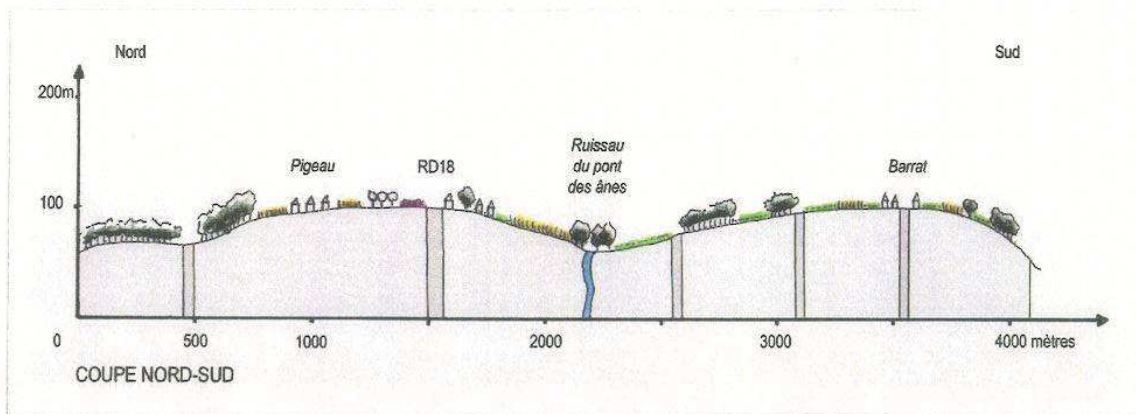
*L'étang près du Moulin de Charlot est une zone de loisirs très appréciable.*



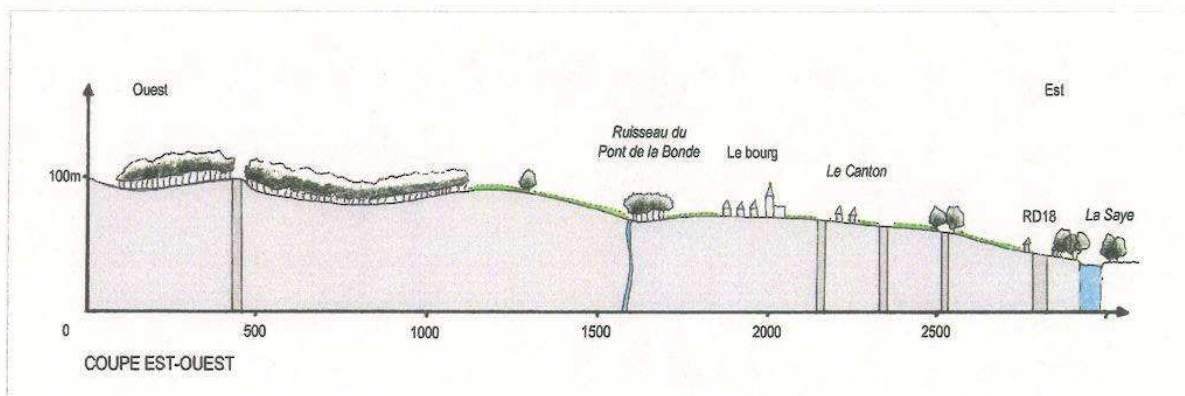
*Jeunes plantations de pins avec quelques rangs de chênes le long de la chaussée : une forme de diversification.*

Commune de MARCENAI  
ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE

**COUPE DU TERRITOIRE COMMUNAL**



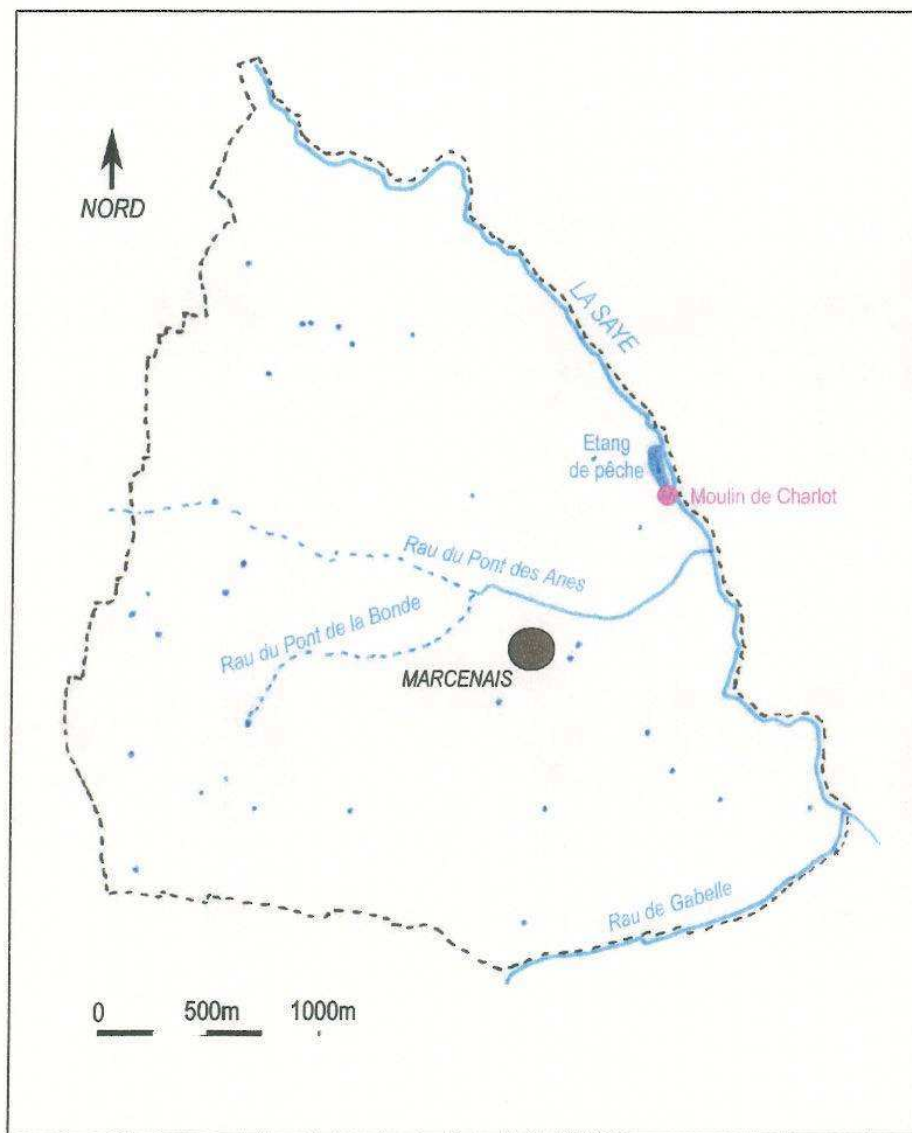
Ces deux coupes montrent le faible vallonnement du territoire et un boisement très présent. La vigne est quasiment absente contrairement aux cultures céréalières.





Commune de MARCENNAIS  
ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE

**CARTE HYDROGRAPHIQUE**



### 1.3 FORET

Le domaine forestier est très important surtout dans la moitié sud de la commune. De nombreuses typologies de forêts sont présentes : pinèdes, chênaies, mixtes, châtaigneraies avec robiniers. De façon plus élaborée, une pinède est séparée de la route par 4 ou 5 rangs de jeunes chênes, vers *le Guicharnau*.

Dès que le visiteur a une vue panoramique, celle-ci reste circonscrite par la sylviculture. L'état phytosanitaire de ces massifs est assez variable.

### 1.4 PATRIMOINE NATUREL

La Vallée de *la Saye* possède de grandes qualités écologiques qui ont orienté la mise en place d'une ZNIEFF<sup>1</sup>. Cette ZNIEFF (n°3539) concerne des vallons humides faiblement anthropisés où sont présentes des espèces végétales rares ou peu communes dans le département.

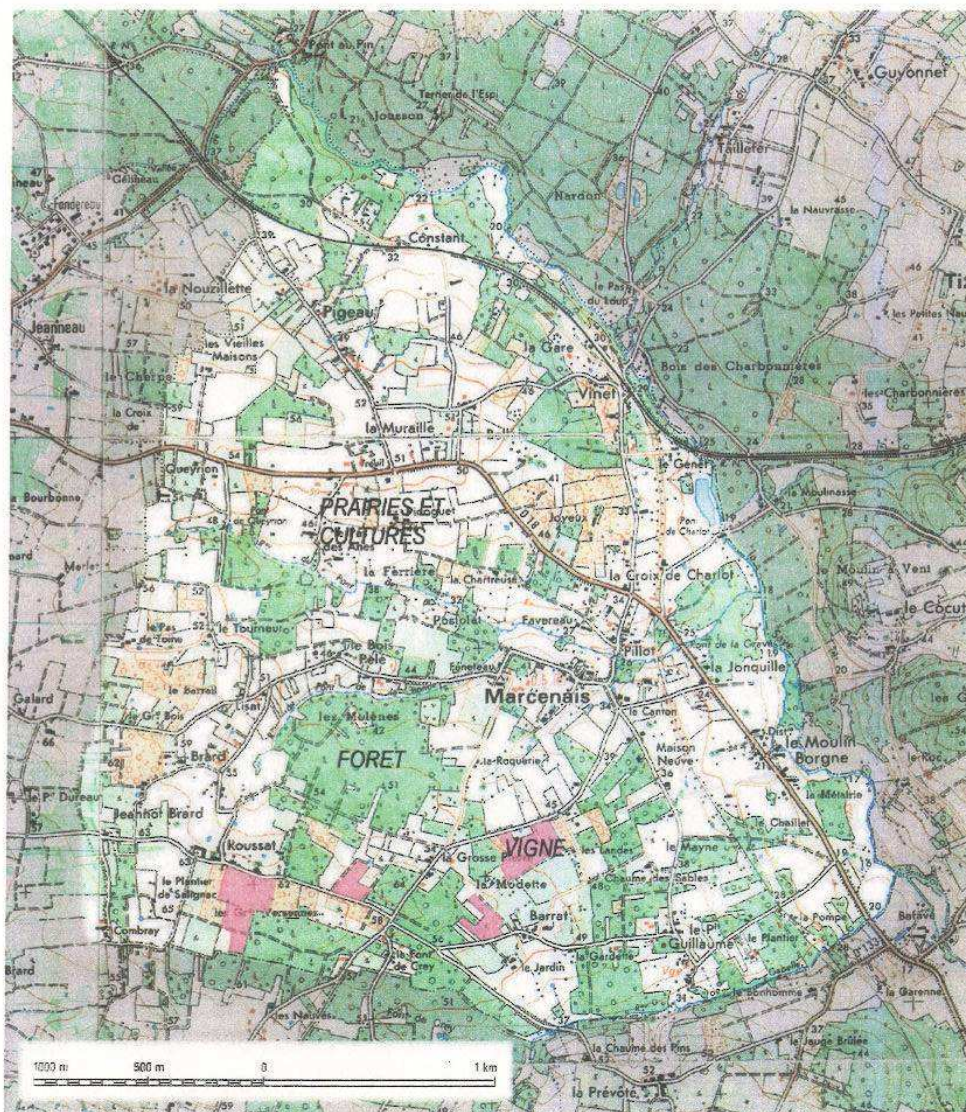
---

<sup>1</sup> ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique.



Commune de MARCENNAIS  
ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE

**CARTE STRUCTURANT LE PAYSAGE**





## **2 - ELEMENTS ANTHROPIQUES**

### **2.1 AGRICULTURE**

De 1979 à 2000, la SAU<sup>2</sup> est passée de 333 ha à 171 ha. Une réduction de 51 % qui s'explique par une diminution de la surface en vignes de l'ordre de 45 % et la diminution des superficies fourragères dont seulement 41 % de la superficie a été compensée par le développement de la culture de maïs.



*Certains vignobles n'ont pas été renouvelés et ont été remplacés par d'autres cultures, comme le tournesol.*



*Une entreprise horticole conforte l'idée de diversification agricole.*

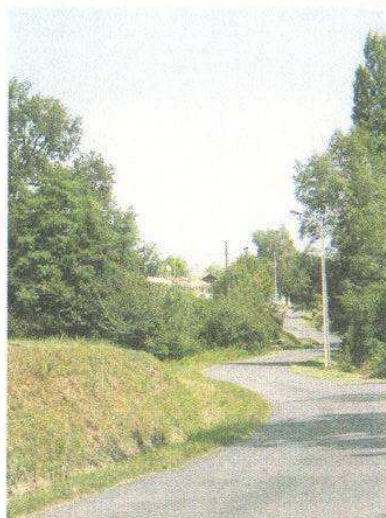
En 1999, les jachères occupent 14 ha contre 8 ha en 1988.

L'élevage bovin, notamment celui des Bazadaises, est en disparition et les brebis sont également très peu présentes sur la commune.

La vocation de polyculture-élevage est en passe d'être remplacée par une vocation sylvicole et céréalicole. Cette nouvelle tendance agricole est peu favorable à l'emploi.

### **2.2 RESEAU VIAIRE**

La commune est traversée par un axe routier important : la RD18. Cette route est en mauvais état et d'une largeur minimale par rapport, notamment, à la fréquentation des poids-lourds qu'elle connaît. Par ailleurs, le réseau viaire local draine de manière correcte l'ensemble du territoire communal.



*La voie communale reliant le bourg à la RD18.*

<sup>2</sup> SAU : Surface Agricole Utilisée.



### 2.3 EMPRISE URBAINE

La commune qui compte un peu moins de 600 habitants possède un bourg de taille très modeste. L'église, elle aussi de taille modeste, quoique d'un grand intérêt architectural, n'est pas repérable, de loin, avec son clocher en peigne.

La plupart des hameaux sont sur la moitié est de la commune, à proximité de la RD18, et quelques autres se situent sur la partie ouest. Au centre, l'extension urbaine est contrainte par un ensemble forestier important et une zone céréalière.

La tendance au développement linéaire est notoire aux lieux-dits *Maisons neuve et Pigeau*.



*De nouvelles constructions dans le sud de la commune.*



*L'espace public du bourg est réduit à sa plus simple expression.*

### 2.4 PATRIMOINE CULTUREL ET ARCHITECTURAL

Le patrimoine communal est constitué notamment par les éléments suivants :

- L'église Templière Notre Dame : fondée au 12<sup>ème</sup> siècle, elle est inscrite à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques (ISMH 1927).
- La ferme Roussat : ce bâtiment présente une architecture d'intérêt.
- Le Moulin de Charlot, sur la Saye. Il abrite aujourd'hui une crêperie pour les voyageurs du train touristique de Guîtres, et pour les pêcheurs de l'étang.
- La voie de chemin de fer de la ligne Coutras-Cagnac est désaffecté. L'Association du « Petit Train de Guîtres » exploite cette ligne ferroviaire pour les touristes.



*La mairie et l'église sont deux éléments importants du patrimoine identitaire communal.*

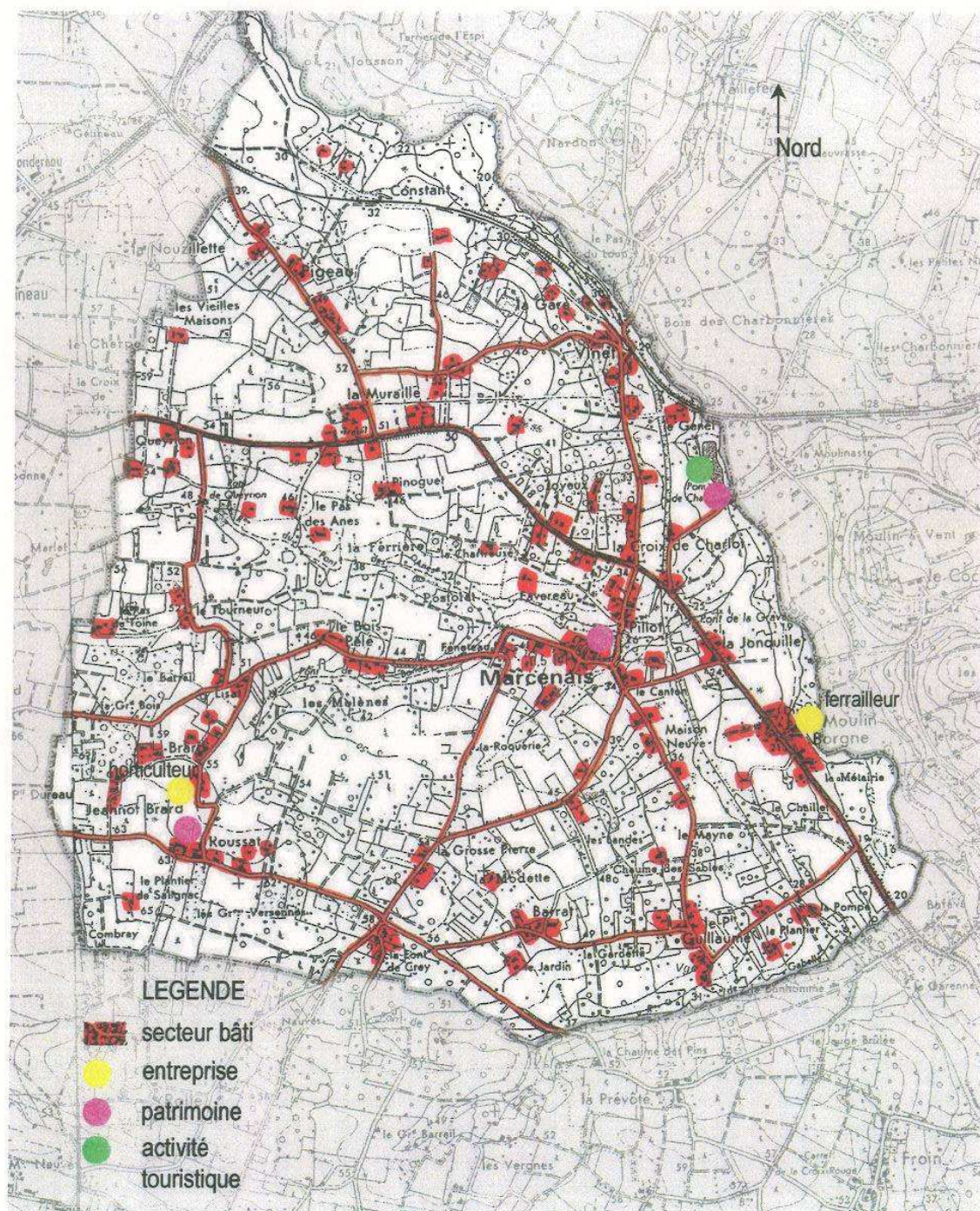


*Le patrimoine rural de Marcenais inscrit la commune dans une image territoriale du nord de la Gironde.*



Commune de MARCENAI  
ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE

**CARTE DES SECTEURS URBANISES**





### **3 – CONTRAINTES ET PROTECTION**

#### **3.1 PROTECTION**

On recense :

- Un périmètre de protection autour de l'église (ISMH 1927), au titre des Monuments Historiques.
- Une ZNIEFF de type 2, de la Vallée de *la Saye* et de *Meudon*. Elle concerne des vallons humides faiblement anthropisés où sont présentes des espèces végétales rares ou peu communes dans le département.
- Une Directive Habitat.

#### **3.2 RISQUES MAJEURS**

Aucun risque majeur n'est recensé sur le territoire de MARCENAIS.

On notera cependant que les abords du ruisseau *Pont de la Bonde* sont très humides.

#### **3.3 SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**

Le territoire de MARCENAIS est notamment concerné par les Servitudes d'Utilité Publique suivantes :

- A4 : Servitudes concernant les terrains riverains des cours d'eau ou compris dans l'emprise de ces cours d'eau,
- A5 : Servitudes relatives aux canalisations publiques d'eau et d'assainissement,
- AC1 : Servitudes de protection des Monuments Historiques (monuments inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques),
- I4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques (alimentation générale et distribution),
- PT3: Servitudes attachées aux réseaux de télécommunications des postes et télécommunications.

### **4 - DIAGNOSTIC**

La commune de MARCENAIS a connu depuis quelques années un développement urbain consommateur d'espace, par le biais notamment d'une urbanisation de façade le long des voies existantes, tout en subissant les conséquences de la politique agricole commune (PAC).

Le paysage résultant de ces deux phénomènes reste rural mais avec un taux élevé de « mitage » (urbanisation ponctuelle et éparse sur le territoire), et une urbanisation linéaire importante dont une des conséquences majeures est la fermeture des paysages.

## C. DYNAMIQUE DU SITE

### 1 – ANALYSE

La commune de MARCENAI offre un paysage rural en transformation.

Ainsi deux phénomènes agricoles contraires s'y développent :

- D'une part, la déprise des zones agricoles liée à l'abandon de l'élevage bovin, qui favorise l'enfrichement et le reboisement naturel (la SAU<sup>3</sup> a diminué de presque 50 % en 20 ans)
- D'autre part, la culture de céréales, celle du maïs, et le développement de la culture du tournesol, dégagent de grandes surfaces, monotones, nues en hiver. La superficie de ces nouvelles cultures n'équilibrent pas les hectares d'enfrichement des parcelles auparavant réservées aux fourrages.

L'omniprésence de la forêt en unité plus ou moins grande et la faible amplitude d'altitude du territoire offre un paysage plutôt fermé. Les prairies représentent ainsi, ponctuellement, des ouvertures spatiales intéressantes. Dans le sud-ouest de la commune, l'ensemble des prairies est très appréciable car le champs de vision est plus large et l'horizon plus lointain. Paradoxalement, c'est dans cette partie du territoire que les friches ou jachères sont les plus nombreuses.

Malgré la présence d'une zone AOC<sup>4</sup> assez étendue, le paysage communal n'est pas du tout viticole. Les vignobles couvrent aujourd'hui moins de 30 ha sur une superficie globale de 904 ha (soit 3 % du territoire).

Le changement de paysage s'effectue aussi par le biais du « mitage » urbain. De nombreuses maisons sont construites ici et là, de façon plus ou moins groupée.

Le bourg a une implantation initialement stratégique mais peu exploitée aujourd'hui. Il se situe sur un petit promontoire et l'église est au bord d'une combe. Un ensemble d'éléments perturbent une identification claire, immédiate et valorisante. Par exemple, le mur de l'extension du cimetière en panneaux de béton est trop voyant par rapport au patrimoine architectural environnant.

L'espace public devant la mairie est sans aucun traitement et rend le centre bourg vide malgré la densité bâtie.

La commune de MARCENAI subit une dynamique d'évolution de l'organisation territoriale, à laquelle elle souhaite opposer une certaine logique, par le biais d'un document d'urbanisme.

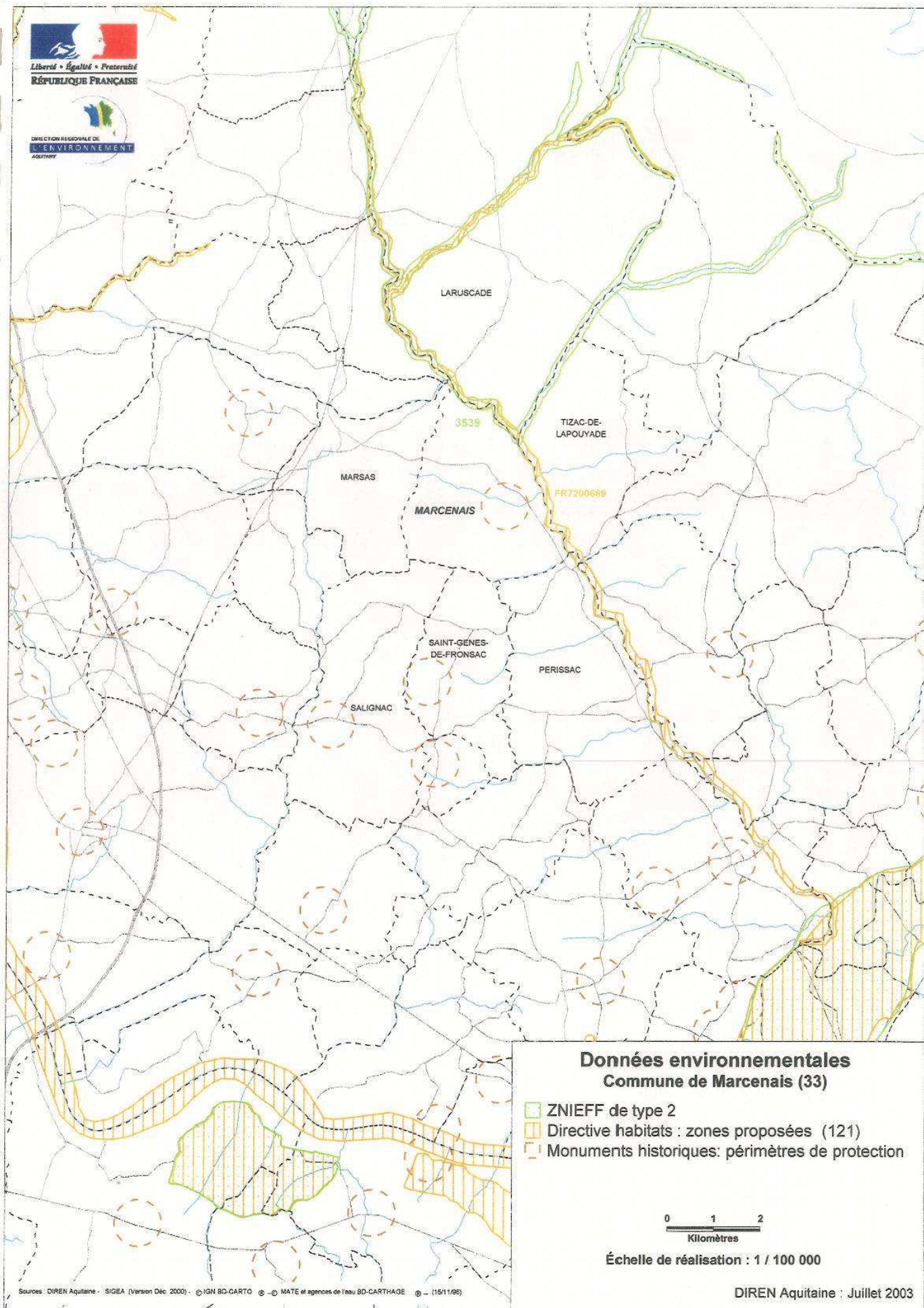
### 2 – ENJEUX

La commune de MARCENAI se doit de retrouver une organisation territoriale plus cohérente organisée autour de certains hameaux et du bourg.

<sup>3</sup> SAU : Surface Agricole Utilisée.

<sup>4</sup> Zone AOC : Zone d'Appellation d'Origine Contrôlée

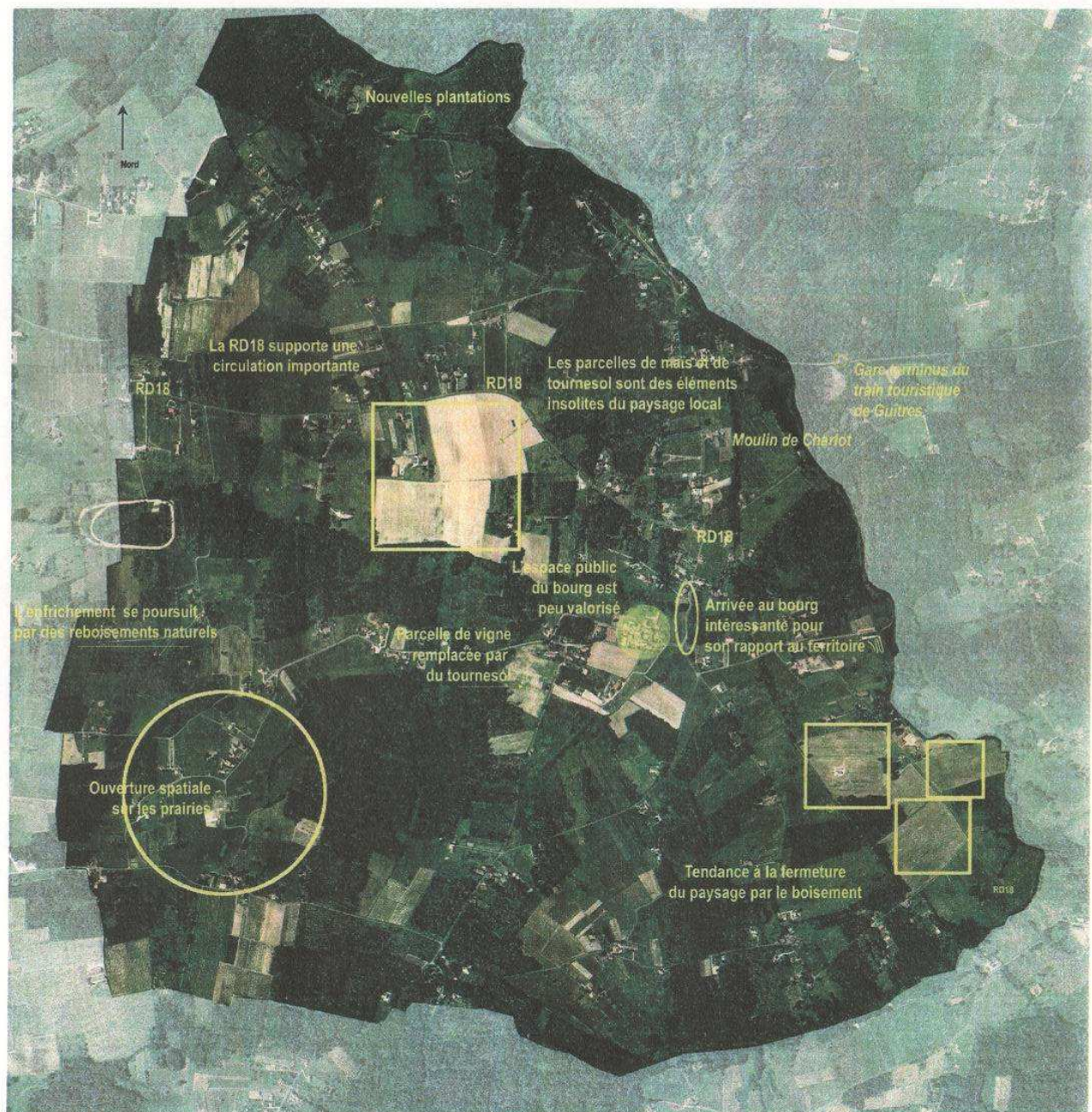






Département de la Gironde  
Commune de Marcenais

## CARTE DE LA DYNAMIQUE PAYSAGERE



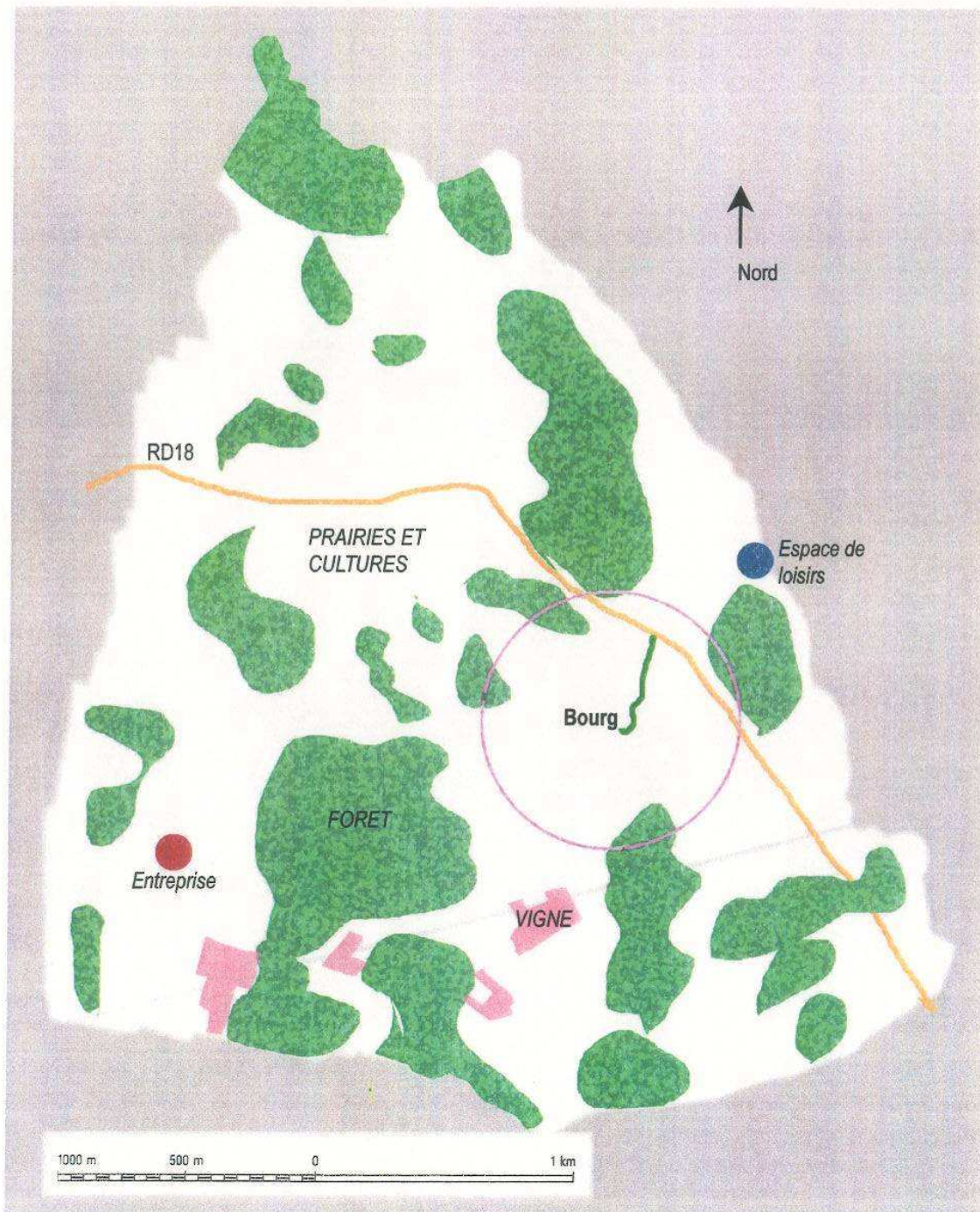


D. TABLEAU DE SYNTHESE DU DIAGNOSTIC PAYSAGER

CONSTATS	ANALYSE	DIAGNOSTIC	ENJEUX
<ul style="list-style-type: none"><li>❖ Proche des grands axes.</li><li>❖ Forte occupation sylvicole.</li><li>❖ La polyculture-élevage disparaît au profit de grandes surfaces de céréales et de bois.</li><li>❖ Fort trafic sur la RD 18.</li><li>❖ Forte tendance à l'urbanisation linéaire.</li><li>❖ Bourg peu développé.</li><li>❖ ZNIEFF (Vallée de la Saye et du Meudon).</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>❖ La proximité des bassins d'emploi, l'accessibilité, les changements agricoles opèrent de grandes transformations sur le paysage de la commune :</li><li>- de plus en plus de maisons isolées en linéaire ;</li><li>- de plus en plus de forêt qui ferme le paysage ;</li><li>- de plus en plus de grandes parcelles céréalières.</li><li>❖ L'appauvrissement du paysage engagé est presque irréversible.</li><li>❖ Le bourg n'a de valeur que par la présence de la mairie et de l'église. Toute forme de structure sociale est difficile à imaginer.</li><li>❖ Au vue du nombre d'habitants travaillant hors commune, MARCENAIS présente les caractéristiques d'un « village dortoir » à la campagne.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>❖ La commune de MARCENAIS n'a pour le moment pas développée de politique globale de développement urbain.</li><li>❖ Par contre, elle a favorisé l'installation de nouveaux habitants sans rapport direct avec le territoire.</li><li>❖ La commune de MARCENAIS souhaite opposer une logique de développement urbain à l'évolution démographique qu'elle connaît.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>❖ La commune de MARCENAIS se doit de retrouver une organisation territoriale plus cohérente organisée autour de certains hameaux et du bourg.</li></ul>

Commune de MARCENNAIS  
ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE

**CARTE DE SYNTHESE DU PAYSAGE**





## II – DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

### A. DEMOGRAPHIE

(Sources : Recensement de la population Fiche INSEE de la commune de MARCENAIS).

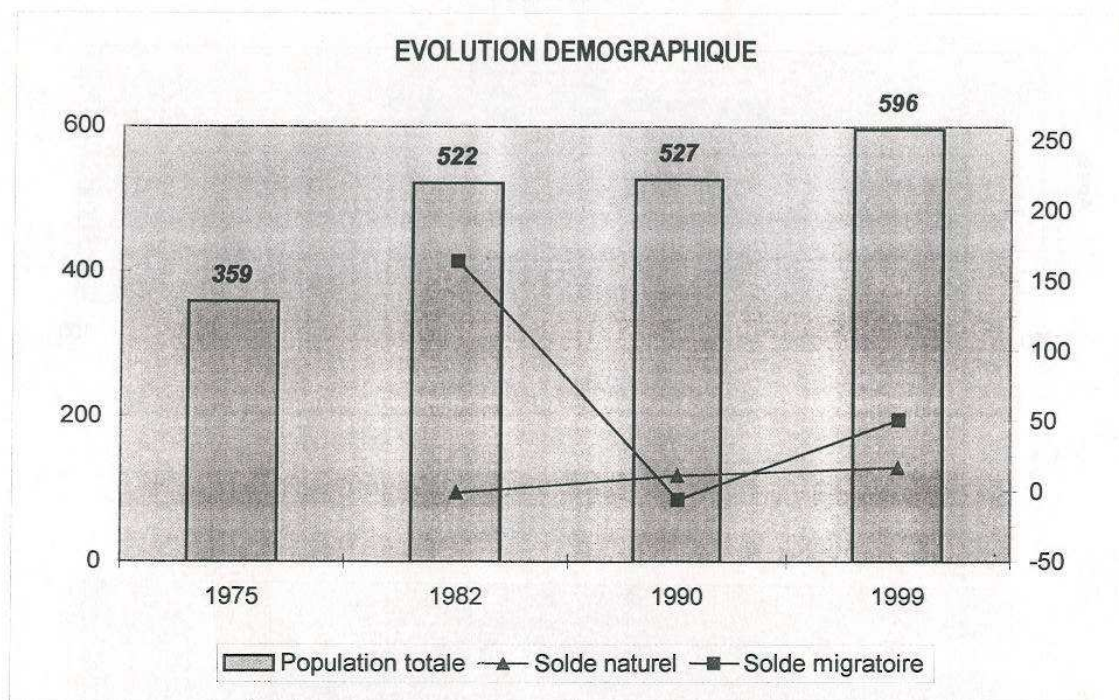
#### En 1999 :

- ◇ 595 habitants (RGP 1999)
- ◇ 904 ha
- ◇ Densité : 65,8 habitants / km<sup>2</sup>
- ◇ Croissance constante de la population depuis une trentaine d'années
- ◇ 273 actifs sur la commune dont 88 travaillant dans la commune
- ◇ Les actifs représentent 45,9 % de la population totale

### 1. POPULATION TOTALE

#### 1.1. EVOLUTION

La population de MARCENAIS compte 595 habitants en 1999. Elle a augmenté en moyenne de +1,36 % par an depuis le dernier recensement de 1990, contre + 0,12 % par an entre 1982 et 1990.



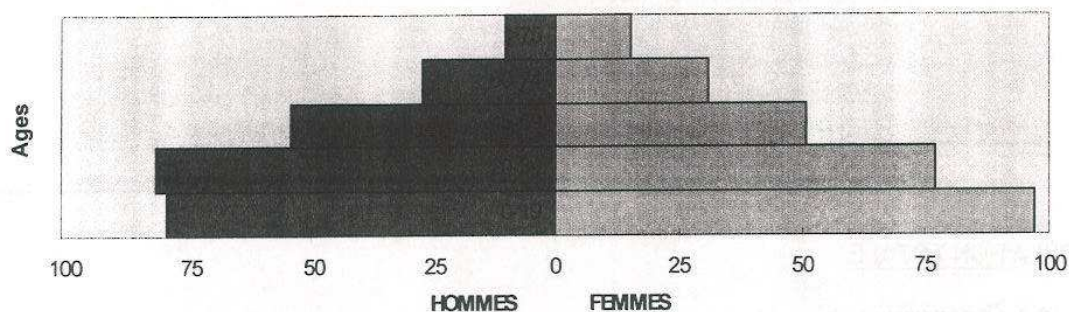
C'est le solde migratoire qui explique principalement cette progression démographique ; le solde naturel étant quant à lui relativement constant et faible bien que positif depuis plus de 15 ans.



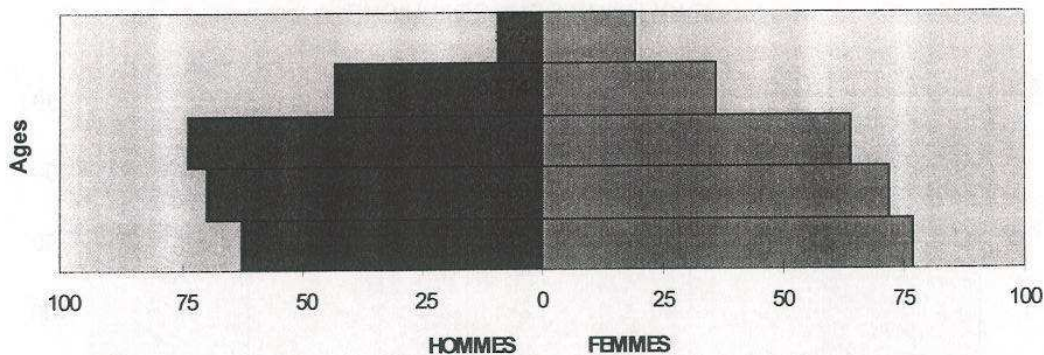
### 1.2. AGE DE LA POPULATION

La population de MARCENAIS est relativement jeune. Ainsi, en 1999, 51,2 % de la population totale a moins de 40 ans. D'autre part, la tranche d'âge la plus représentée est celle des 40-59 ans (28,5% de la population totale). Au dernier recensement de 1990, la tranche d'âge la mieux représentée était celle des 20-39 ans.

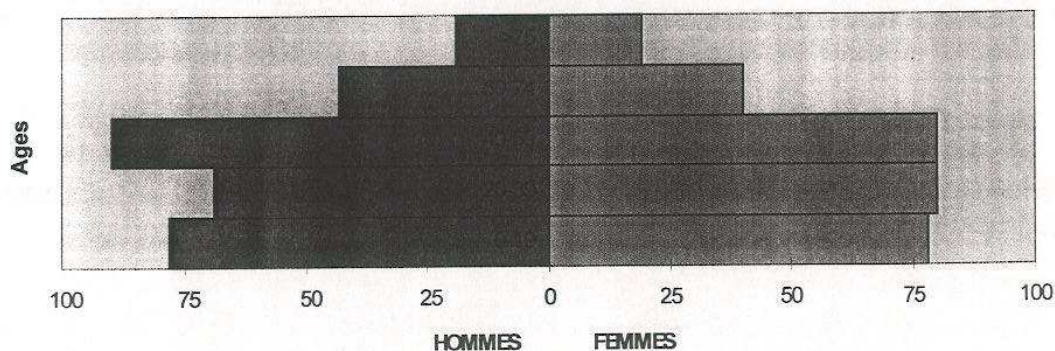
EN 1982



EN 1990



EN 1999





## Part des tranches d'âges dans la population totale

	0-19	20-39	40-59	60-74	75 et plus
1982	33,7%	30,3%	20,1%	11,1%	4,8%
1990	26,6%	26,9%	26,2%	15,0%	5,3%
1999	26,2%	25,0%	28,5%	13,9%	6,4%

La pyramide des âges permet une meilleure analyse de la situation communale au niveau de l'évolution de sa population. Ainsi, on constate :

- **En 1982**, la structure de la pyramide traduit une population jeune, dont le renouvellement est bien assuré. On notera que la population féminine est plus jeune et mieux représentée que la population masculine.

Un phénomène est à noter : les femmes de 20 à 39 ans (donc en âge de procréer) sont nombreuses ce qui permet d'espérer un bon renouvellement démographique de la population communal.

Par ailleurs, un tiers de la population a moins de 20 ans, et 64% des habitants de Marcenais ont moins de 40 ans.

- **En 1990**, la structure de la pyramide traduit de manière assez marquée le vieillissement de la population. Les personnes de moins de 20 ans sont nettement moins nombreuses (26,6% de la population) qu'il y a 8 ans.

La population de plus de 60 ans est relativement importante sur la commune de MARCENAI : elle représente alors 20,3% de la population.

- **En 1999**, le vieillissement de la population se confirme mais ne s'affirme pas.

Ce sont les personnes entre 40 et 59 ans qui sont les plus présentes sur le territoire communal. Cela laisse supposer que les couples arrivés sur la commune 10 ans plus tôt ont accédé à la propriété puis vieillissent sur la commune. Par ailleurs il semble que la commune de MARCENAI soit attractive aujourd'hui pour les populations de plus de 40 ans.

L'indice de jeunesse donne une indication sur la jeunesse d'une population. C'est le rapport des moins de 20 ans sur les plus de 60 ans.

Indice de jeunesse	1982	1990	1999
En Gironde en 1999 : 1,1 En France en 1999 : 1,8	2,1	1,3	1,3

En 1982, l'indice de jeunesse était de 2,1, il est passé à 1,3 en 1990 et 1,3 en 1999.

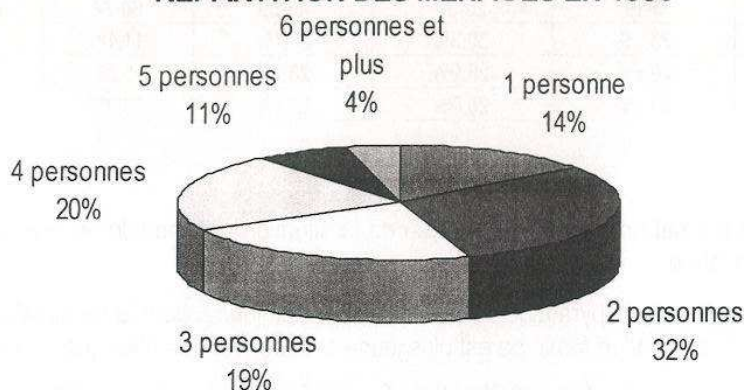
La moyenne nationale est de 1,8 et celle du département de la Gironde est de 1,1. La part de la jeunesse à MARCENAI est donc supérieure à la moyenne départementale.

Les jeunes sont de moins en moins nombreux dans la commune. Les 156 personnes de moins de 20 ans représentent 26,2 % de la population communale alors que cette proportion est seulement de 23,1 % dans le département de la Gironde. A l'opposé, les 38 personnes qui ont 75 ans ou plus représentent à MARCENAI 6,4% de la population alors que la moyenne du département est de 8,1 %.

Ainsi, même si la part de la population de moins de 20 ans a tendance à diminuer de manière constante depuis plus de 20 ans à MARCENAI, la population communale reste plus jeune que la population de l'ensemble du département.

### 1.3. LES MENAGES

#### REPARTITION DES MENAGES EN 1990



#### REPARTITION DES MENAGES EN 1999



Les 226 ménages rencontrés à MARCENAIS sont composés majoritairement de deux ou trois personnes.

On notera cependant que les ménages d'une seule personne sont en forte progression (+ 4 points en 10 ans).

L'indice des ménages est le rapport de la population totale de la commune sur le nombre de ménages rencontrés sur cette dernière.

Indice des ménages	1982	1990	1999
En Gironde en 1999 : 2,4	3,0	2,9	2,6

A MARCENAIS, l'indice des ménages est de 2,6 en 1999, il a diminué de 0,3 points en 9 ans.

L'indice des ménages est de 2,4 dans le département de la Gironde.

#### **TENDANCE OBSERVEE**

**La commune de MARCENAIS semble relativement attractive pour les populations de plus de 40 ans. En effet, cette tranche d'âge est particulièrement bien représentée dans la population communale, et ce, depuis de nombreuses années.**

**Par ailleurs, la commune de MARCENAIS accueille une population plus jeune que la moyenne départementale et qui a tendance à se renouveler par le biais d'un important solde migratoire.**

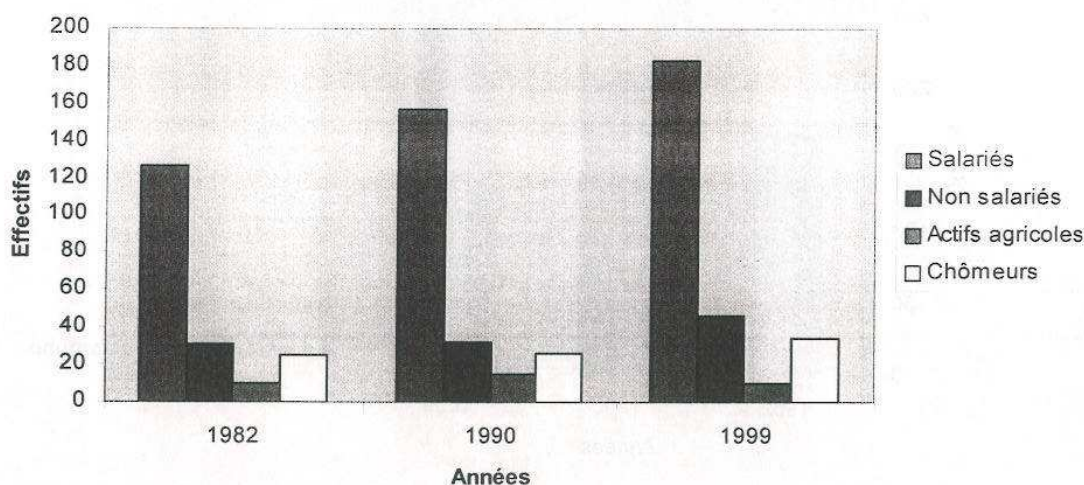


## 2. POPULATION ACTIVE

Parmi les 596 habitants de la commune, 273 personnes sont actives : 150 hommes et 123 femmes. Au moment du recensement, 34 de ces actifs cherchent un emploi et 239 travaillent. Parmi ces personnes qui ont un emploi, 51 exercent une profession à leur compte ou aident leur conjoint; les 188 autres sont salariées.

### 2.1. EVOLUTION ET COMPOSITION

COMPOSITION DE LA POPULATION ACTIVE : EVOLUTION



- Les actifs ayant un emploi

En 1982, le différentiel entre la part de salariés et celle des non salariés est de 94 salariés de plus. Entre 1982 et 1999, ce différentiel ne cesse de s'affirmer. Le nombre de salariés ne cesse d'augmenter alors que, parallèlement, la part de non salariés diminue (diminution du nombre d'exploitants agricoles notamment) : en 1999, la population active salariée est plus de 3 fois 1/2 plus nombreuse que la population active non salariée.

La part de salariés et de non salariés dans la population ayant un emploi est ainsi la suivante :

Evolution de la composition de la population active	1982	1990	1999
Salariés	67,9%	70,0%	68,9%
Non salariés	19,2%	18,7%	18,7%
Chômeurs	12,9%	11,3%	12,4%

- Le taux de chômage

La commune de MARCENAIS se caractérise par un taux de chômage assez élevé de 12,4 % en 1999 mais cependant, plus faible que celui constaté dans le département au même moment (14,2%).

Dans le canton de Saint-Savin, la population active est de 7 381 personnes. Parmi elles, 1 299 cherchent un emploi, ce qui représente un taux de chômage de 17,6 %.

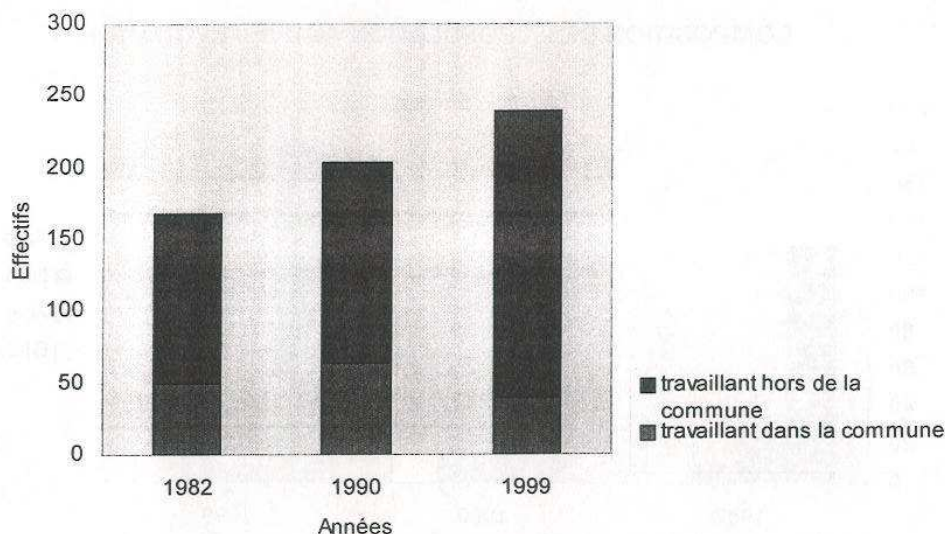
Le taux de chômage est aujourd'hui en stagnation sur la commune.



## 2.2. MIGRATIONS JOURNALIERES

Notons que l'évolution démographique positive que connaît MARCENAIS s'accompagne également d'une modification des migrations journalières.

### MIGRATIONS JOURNALIERS : EVOLUTION



Déjà en 1982, la part des actifs travaillant dans la commune était égale à seulement 1/3 du total des actifs. En 1990, cette tendance se confirme largement ; le départ en retraite de nombreux agriculteurs, sur cette période, explique en partie cette forte évolution.

Migrations journalières (en %)	1982	1990	1999
Personnes travaillant dans la commune	29,2	30,9	16,7
Personnes travaillant hors de la commune	70,8	69,1	83,3

A noter qu'une quarantaine d'emplois, proposés sur la commune, sont occupés par des personnes résidant sur la commune.

On constate que l'équipement en automobile des habitants de la commune est très important : seulement 17 ménages n'en ont pas sur les 226 ménages que compte MARCENAIS en 1999 (soit 7,5 % des ménages). La proportion de ménages ayant au moins une automobile est de 92,5% ; dans le département, cette proportion est de 82,4 %.

#### TENDANCE OBSERVEE

**Près de 85 % de la population active de MARCENAIS travaille hors de la commune, avec près de 70 % d'actifs salariés.**

**Ainsi, la plus grande partie de la population active communale développe sa vie professionnelle hors de la commune qui n'est alors qu'un lieu de repos.**



## B. ACTIVITES HUMAINES ACTUELLES

### Données principales :

- ◇ 6 exploitations professionnelles
- ◇ 45 bovins
- ◇ 103 ha de terres labourables
- ◇ 29 ha plantés en vignes
- ◇ 171 ha de S.A.U.<sup>5</sup>

A MARCENAIS, la culture céréalière est la principale activité agricole.

### 1. AGRICULTURE

#### 1.1. LES EXPLOITATIONS

- **Une forte déprise agricole**

A MARCENAIS, le nombre d'exploitations agricoles recensées par le R.G.A<sup>6</sup> est en diminution sur la période 1988-2000 :

- 1979 : 41 exploitations individuelles dont 9 professionnelles,
- 1988 : 36 exploitations individuelles dont 5 professionnelles,
- 2000 : 11 exploitations individuelles dont 6 professionnelles.

Dans les exploitations individuelles sont comptabilisées également les exploitations agricoles non professionnelles (moins de 0,75 U.T.A.).

Mais, ce phénomène s'accompagne d'une augmentation de la superficie agricole utilisée moyenne par exploitation depuis 1988 :

- 1979 : 8 ha,
- 1988 : 7 ha,
- 2000 : 16 ha.

Cette augmentation de la S.A.U. semble indiquer que les exploitations des retraités sont reprises le plus souvent par un autre exploitant de la commune ou des environs.

<sup>5</sup> S.A.U. : Surface Agricole Utilisée.

<sup>6</sup> R.G.A. : Recensement Général Agricole.

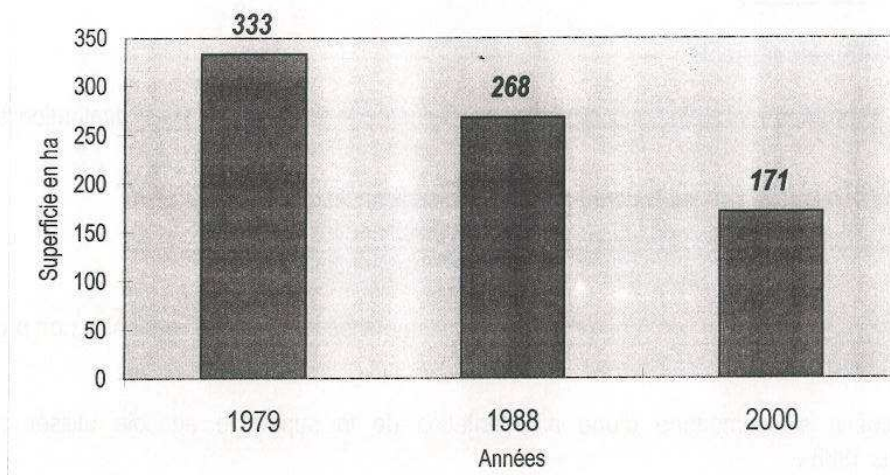
### 1.2. LA SURFACE AGRICOLE

La superficie agricole utilisée communale est de 147 ha. La superficie agricole des exploitations de la commune est de 171 ha.

La S.A.U. a :

- diminué de 65 ha entre 1979 et 1988 notamment au détriment des superficies de fourragères principales (-107 ha),
- diminué sur la période 1988-2000 (-97 ha), de nouveau au détriment des superficies fourragères principales.

**SUPERFICIE AGRICOLE UTILISEE ENTRE 1979 ET 2000 :  
EVOLUTION**



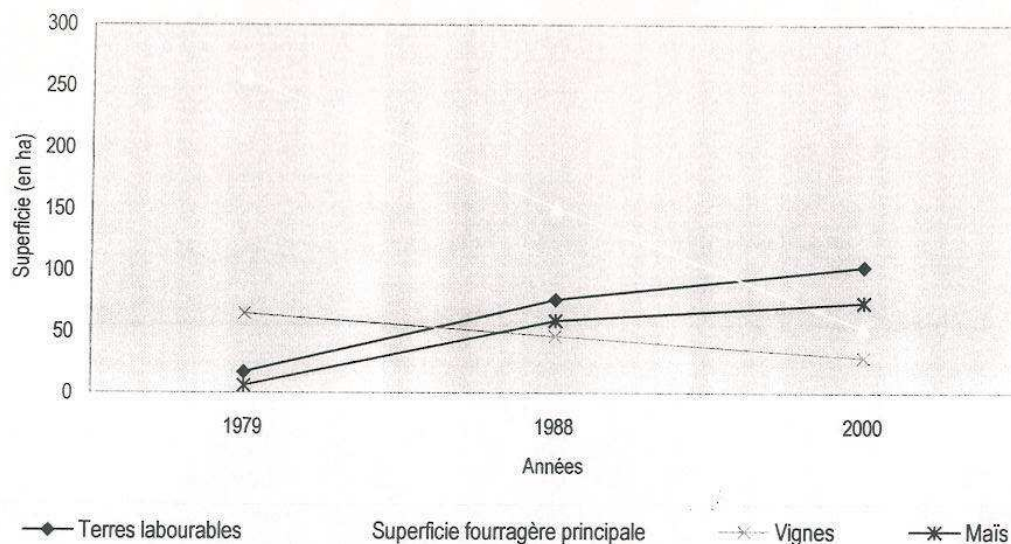
Ainsi, la S.A.U. des exploitations sur la commune a diminué de 162 ha en l'espace de 11 ans.

Le secteur agricole connaît donc une déprise importante à MARCENAIS. Actuellement, 16,3 % seulement du territoire communal sont utilisés par l'agriculture.

A noter que l'élevage a quasiment disparu entre 1979 et 2000, à MARCENAIS.



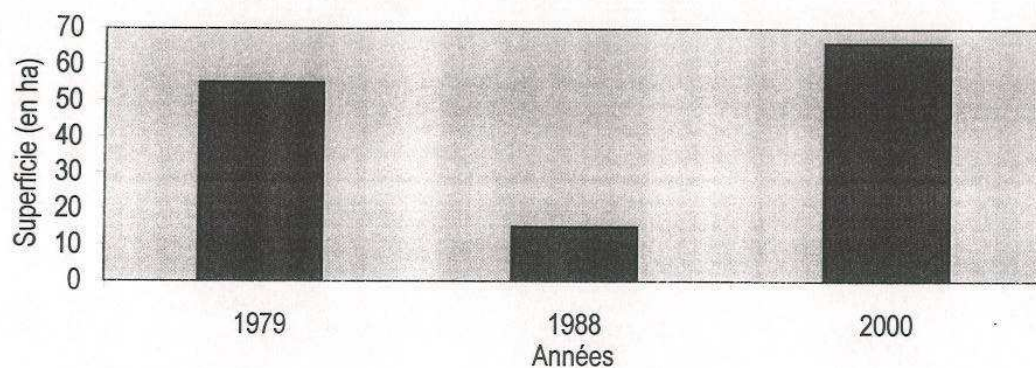
## OCCUPATION DES SOLS : EVOLUTION



Ainsi, aujourd'hui la S.A.U. est occupée par ordre d'importance par :

- des terres labourables,
- des superficies plantées en maïs,
- des superficies fourragères principales.

## SUPERFICIE EN FERMAGE : EVOLUTION



### 1.3. LES INSTALLATIONS CLASSEES

Sur le territoire communal, on trouve actuellement une installation classée agricole. Il s'agit d'un poulailler situé au lieu-dit « Le Genet ».





Echelle : 1/15000

COMMUNE DE MARSAS



COMMUNE DE LARUSCADE

COMMUNE DE TIZAC - DE - LAPOUYADE

COMMUNE DE SALIGNAC

COMMUNE DE  
SAINT - GENES - DE - FRONSAC

COMMUNE DE  
PERISSAC

LEGENDE	
	Exploitations Agricoles
	Installations Classées







Echelle : 1/15000

COMMUNE DE MARSAS

COMMUNE DE LARUSCADE

COMMUNE DE TIZAC-DE-LAPOUYADE

COMMUNE DE SALIGNAC

COMMUNE DE  
SAINT-GENES-DE-FRONSAC

COMMUNE DE  
PERISSAC

LEGENDE	
	Blaye - Bordeaux
	1ères côtes de Blaye Côtes de Blaye Blaye et Blayais Bordeaux



Date : MARS 2004  
Dossier : DU02-02



### 1.4. LE CHEPTEL

L'élevage est une activité quasi inexistante et en régression :

	1979	1988	2000
<b>Bovins</b>	197	95	45
<b>Volailles</b>	488	356	94
<b>Brebis</b>	105	66	/
<b>Equidés</b>	12	20	/

### 1.5. LES AGRICULTEURS

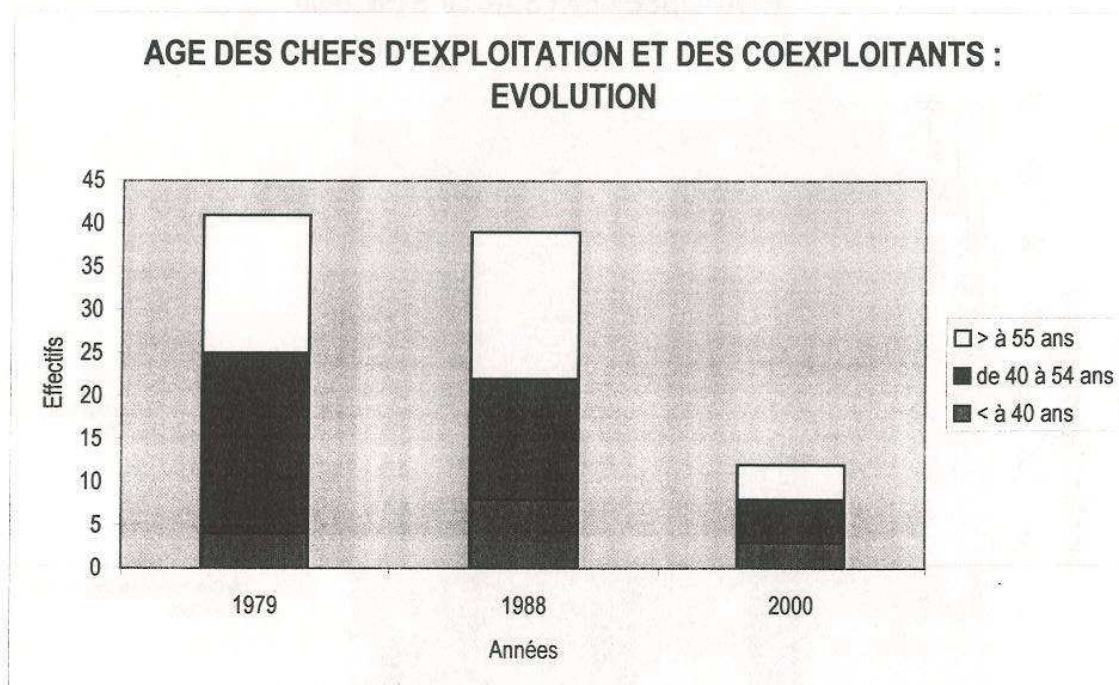
La catégorie des chefs d'exploitations à temps complet a été divisée par deux en 12 ans :

- 1979 : 6 chefs et coexploitants à temps complet,
- 1988 : 11 chefs et coexploitants à temps complet,
- 2000 : 5 chefs et coexploitants à temps complet.

Le nombre total des chefs d'exploitations et co-exploitants à quant à lui été divisé par plus de 3 en 12 ans.

Le revenu de l'exploitation semble être de moins en moins le seul revenu d'un foyer en milieu agricole.

Enfin l'âge moyen des chefs d'exploitation a une tendance forte à diminuer depuis plus de 20 ans.



Les agriculteurs de moins de 40 ans, représentaient ainsi :

- 1979 : 9,7% de la totalité des chefs d'exploitation,
- 1988 : 20,5% de la totalité des chefs d'exploitation,
- 2000 : 25% de la totalité des chefs d'exploitation.



Ceux de 40 à 54 ans, représentaient :

- 1979 : 51,2% de la totalité des chefs d'exploitation,
- 1988 : 35,9% de la totalité des chefs d'exploitation,
- 2000 : 41,7% de la totalité des chefs d'exploitation.

Et ceux de plus de 55 ans, représentaient :

- 1979 : 39,1% de la totalité des chefs d'exploitation,
- 1988 : 43,6% de la totalité des chefs d'exploitation,
- 2000 : 33,3% de la totalité des chefs d'exploitation.

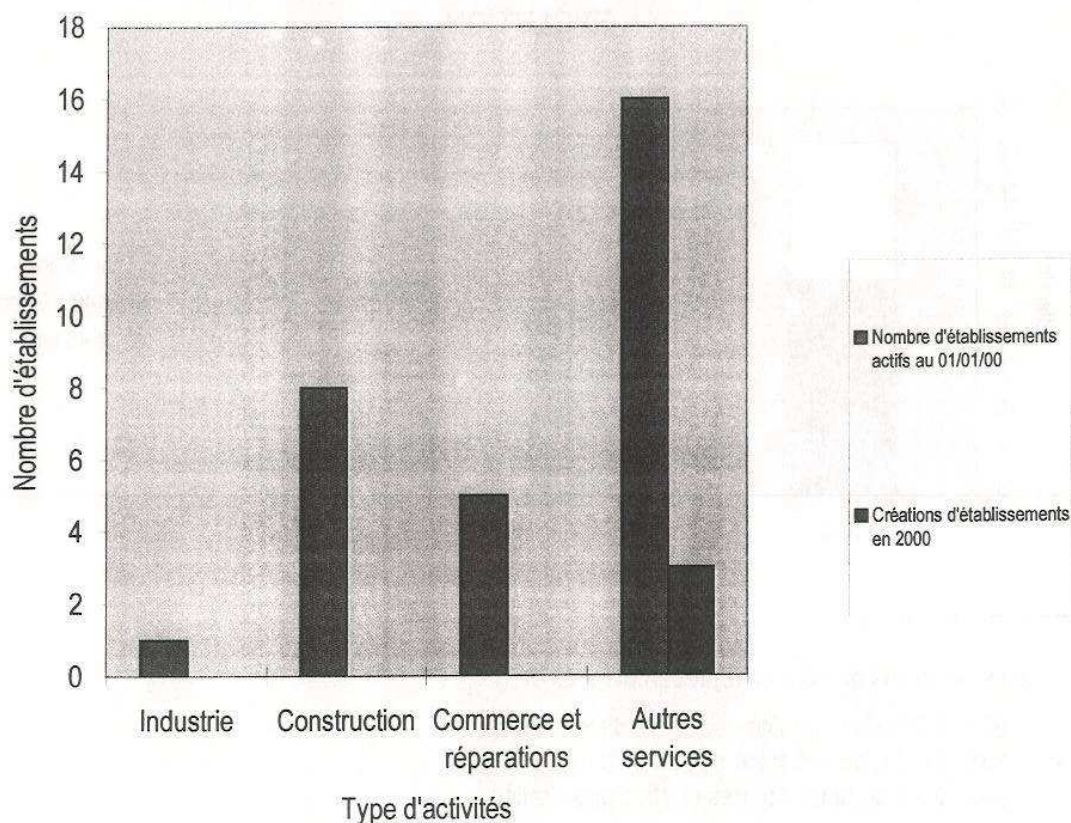
Ainsi, la succession des exploitations est aujourd'hui très fragile sur la commune.

#### **TENDANCE OBSERVEE**

***C'est une agriculture en forte régression qui caractérise MARCENAIS. Seules les cultures céréalières sont encore importantes sur le territoire communal.***

## **2. ACTIVITES NON AGRICOLES**

### **ETABLISSEMENTS ACTIFS EN 2000**



### **2.1. INDUSTRIE ET ARTISANAT**

La commune de MARCENNAIS accueille quelques entreprises artisanales dans des secteurs assez variés qui emploient une trentaine d'employés.

### **2.2. COMMERCE ET SERVICES**

La commune dispose de 2 commerces de proximité liés aux articles de premières nécessités, à savoir un boulanger ainsi qu'une boucherie plats cuisinés.

Pour les autres services, l'approvisionnement se fait dans les communes de Cavignac, Saint- André-de-Cubzac et Libourne

### **2.3. PROFESSIONS MEDICALES ET PARAMEDICALES**

On ne dénombre aucune personne exerçant une profession libérale.

### **2.4. TOURISME**

La commune de MARCENNAIS compte 1 gîte rural ayant une capacité d'accueil de 6 à 8 personnes.

La commune n'accueille pas de camping, qu'il soit communal ou bien privé.

MARCENNAIS est traversée par une voie ferrée départementale exploitée par une ligne touristique.

La commune est inscrite au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées depuis peu.

Par ailleurs, on note la présence de plusieurs sentiers de promenade répartis sur l'ensemble du territoire communal.

- **Principaux sites et monuments :**

- Site classé : l'église templière Notre-Dame.

### **TENDANCE OBSERVEE**

***La commune de MARCENNAIS n'accueille que peu d'activités économiques sur son territoire. Les habitants de la commune s'approvisionnent majoritairement sur les communes voisines. L'activité touristique est, par ailleurs, anecdotique.***



## C. HABITAT ET URBANISATION

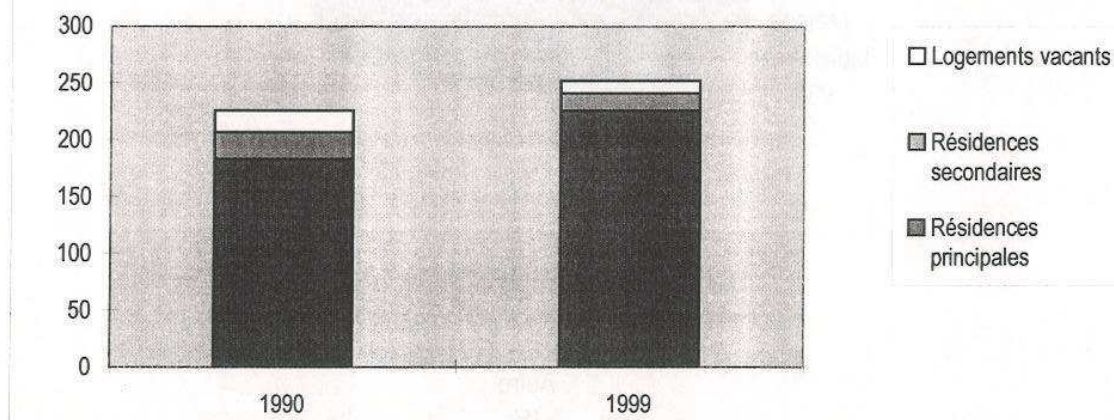
### 1. EVOLUTION

(Sources : Données communales, RGP 1990 et 1999).

#### En 1999 :

- ◇ 596 habitants (*RGP sans double compte*)
- ◇ 252 logements dont 226 résidences principales
- ◇ 5,9 % de résidences secondaires
- ◇ environ 15 % de logements locatifs
- ◇ 2,6 personnes en moyenne par logement

### LES LOGEMENTS



En 1999, comme en 1990, la part de résidences principales est la plus importante parmi l'ensemble du parc immobilier à MARCENAIS.

L'augmentation de logements dans la commune (+ 26 logements entre 1990 et 1999) est surtout liée à la construction de résidences principales, et à la diminution du nombre de résidences secondaires.

On notera par ailleurs la baisse du nombre de logements vacants entre 1990 et 1999 due pour l'essentiel à une O.P.A.H<sup>7</sup>. (l'effectif a été divisé par deux).

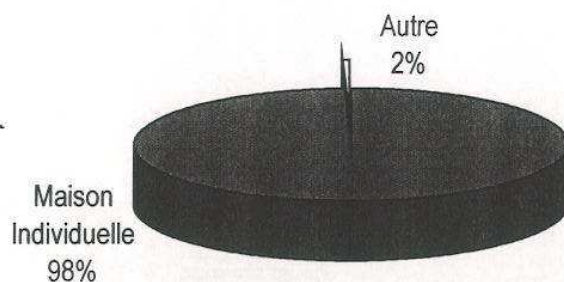
<sup>7</sup> O.P.A.H. : Opération Pour l'Amélioration de l'Habitat.

Récapitulatif	1990	1999
Résidences principales	183	226
Résidences secondaires	24	15
Logements vacants	19	11

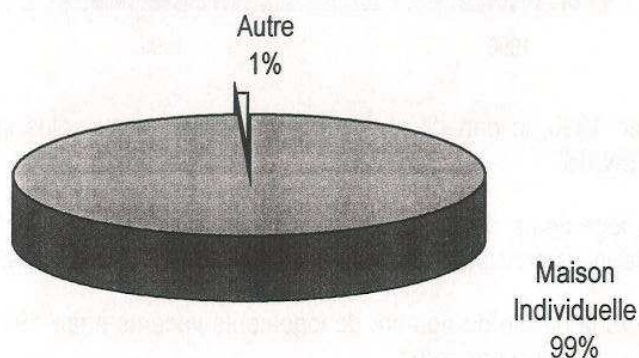
## 2. TYPOLOGIE ET STATUT D'OCCUPATION

- Type de logements

**TYPE DE LOGEMENT EN 1990**



**TYPE DE LOGEMENT EN 1999**



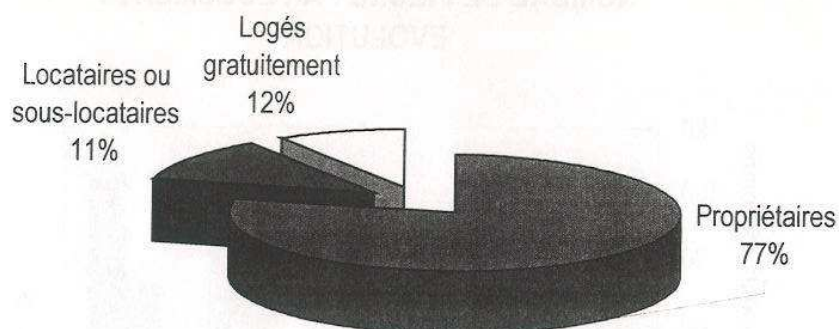
La maison individuelle (ou la ferme) prime sur les autres types de logements. Les logements en immeuble collectif ne représentent que 1 % de l'ensemble des résidences principales contre 99 % pour la maison individuelle en 1999.

On peut ajouter que l'évolution du nombre de logements ne remet pas en question cette typologie, elle l'affirme même. Les nouvelles constructions étant principalement des maisons individuelles.

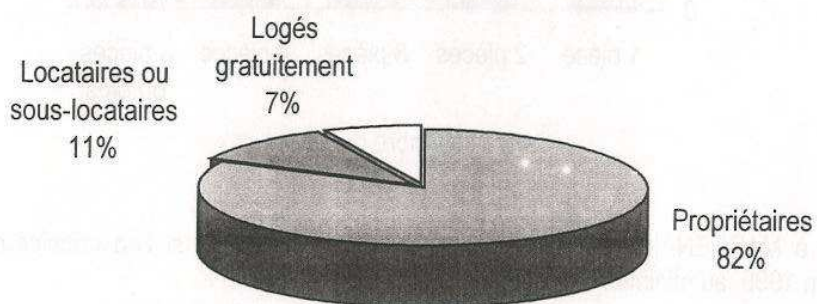


- Statut d'occupation des logements

### STATUT D'OCCUPATION EN 1990



### STATUT D'OCCUPATION EN 1999

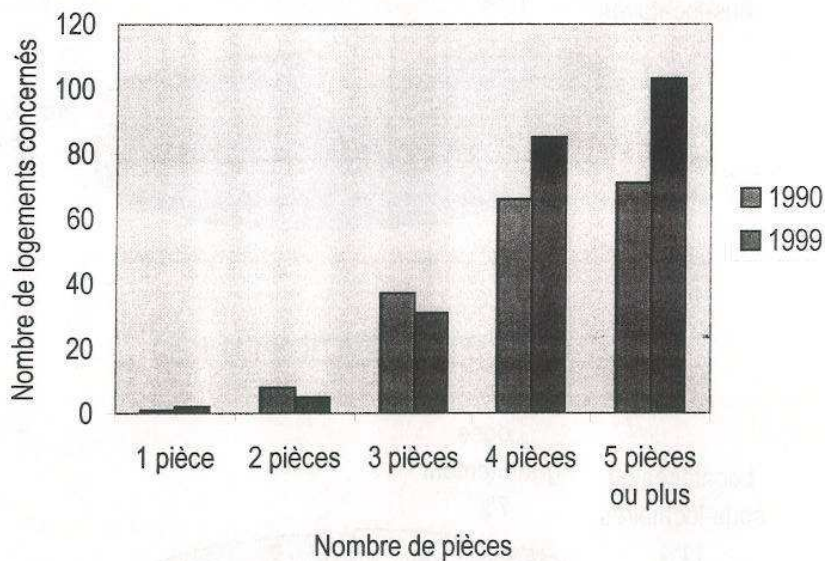


De plus, on note que 82 % des occupants de résidences principales en sont propriétaires en 1999 et 77 % en 1990. Le parc locatif est tout de même assez important pour une commune rurale (11 % de personnes locataires et 7 % de personnes logées gratuitement en 1999) et ce chiffre stagne (11 % de personnes locataire en 1990).

Une offre conséquente en logements locatifs étant un des plus sûr moyen pour « retenir » ou accueillir des jeunes, la commune doit petit à petit, se constituer un parc locatif.

- Nombre de pièces

### NOMBRE DE PIECES PAR LOGEMENT : EVOLUTION

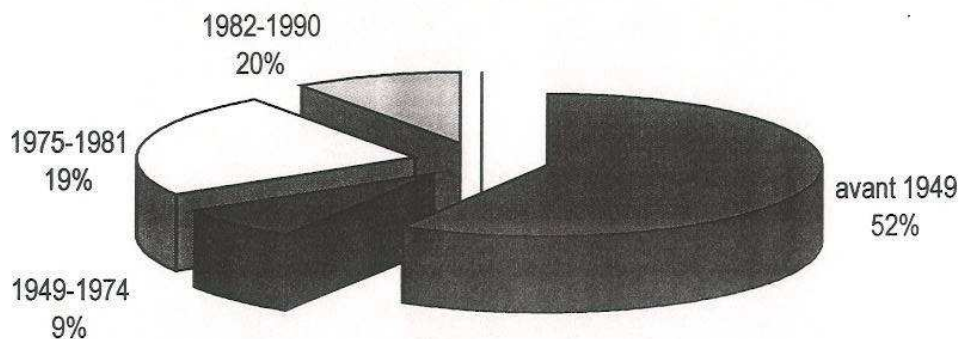


Les logements à MARCENAIS sont de taille relativement importante si l'on considère que les 3/4 du parc comprennent, en 1999, au minimum 4 pièces.

Par ailleurs, on notera que les logements ont tendance à s'agrandir, pour une population moyenne par logement, qui elle, a tendance à diminuer.

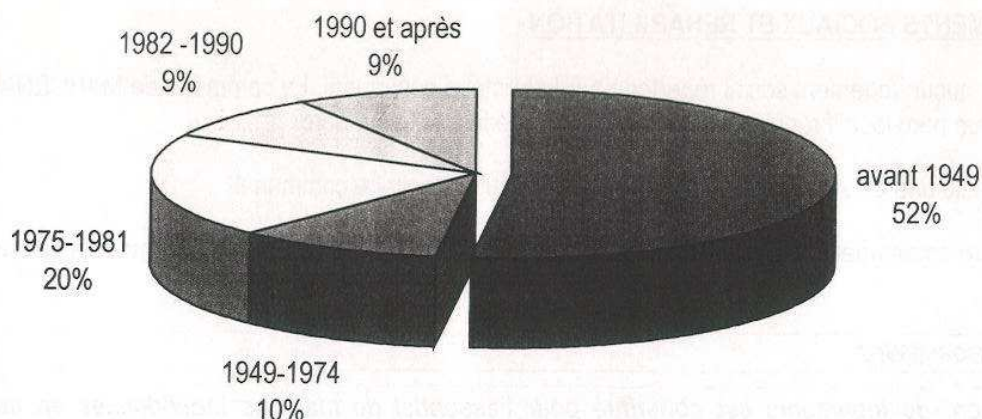
### 3. EPOQUE D'ACHEVEMENT DU PARC

#### EPOQUE D'ACHEVEMENT DES LOGEMENTS EN 1990





## EPOQUE D'ACHEVEMENT DES LOGEMENTS EN 1999

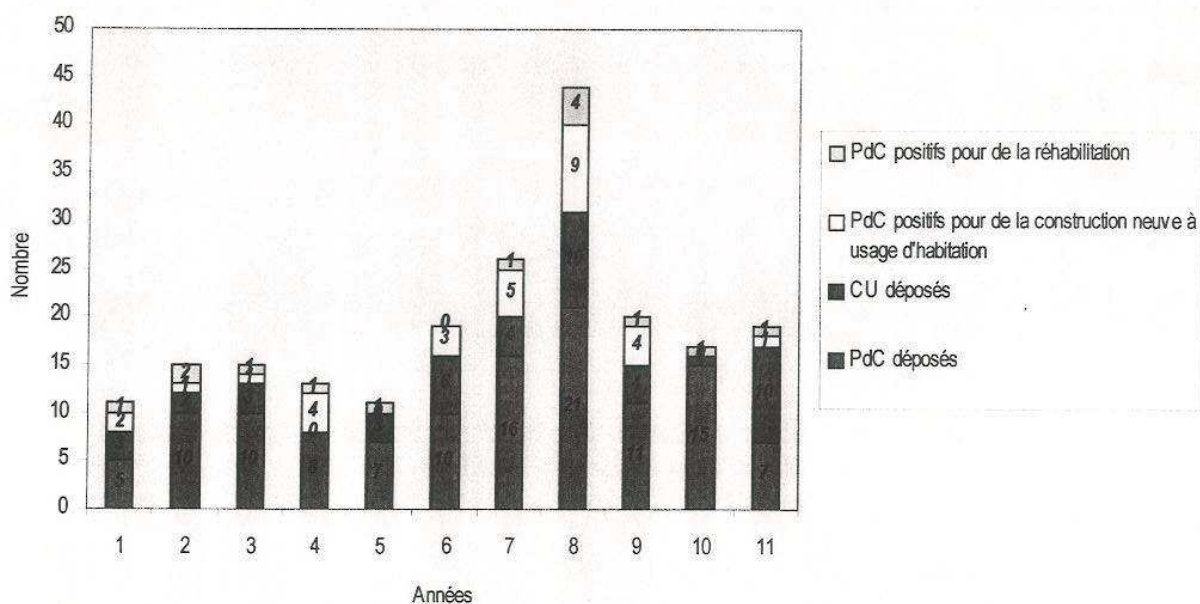


En 1999 le parc est relativement récent étant donné que seulement 52 % des logements ont une construction antérieure à 1949. Après 1950, de nombreux logements ont été construits à MARCENAI avec un rythme soutenu ayant cependant tendance à se tasser depuis 20 ans.

### 4. RYTHME DE LA CONSTRUCTION

Le nombre de logements construits ou aménagés annuellement sur la commune est variable sur les 10 dernières années, comme en témoigne le nombre de permis de construire et de certificats d'urbanisme délivrés depuis 10 ans.

Certificats d'Urbanisme et Permis de Construire : Evolution



L'année 1 correspond à la situation en 1992, l'année 11 correspond à la situation en 2002.

Entre 1992 et 2002, 30 permis pour de la construction neuve ont été délivrés à MARCENAIS avec un rythme moyen de 2,7 permis de construire positifs par an.

## **5. LOGEMENTS SOCIAUX ET REHABILITATION**

Il n'existe aucun logement social répertorié sur le territoire communal. La commune de MARCENAIS dispose par ailleurs d'un parc locatif représentant environ 15 % de la totalité du parc.

On notera qu'une OPAH<sup>8</sup> est actuellement en cours sur le territoire communal.

Le territoire communal est, d'autre part, ponctué de nombreux anciens corps de ferme à la valeur architecturale variable.

### **TENDANCE OBSERVEE**

***Le parc de logements est constitué pour l'essentiel de maisons individuelles en accession à la propriété.***

***Il est par ailleurs assez ancien, mais en assez bon état.***



<sup>8</sup> OPAH : Opération Pour l'Amélioration de l'Habitat.





Echelle : 1/15000

Département de la Gironde  
Commune de MARCENAI

**CARTE DE SITUATION DES PERMIS  
DE CONSTRUIRE DEPUIS 1994**

COMMUNE DE MARSAS

COMMUNE DE LARUSCADE

COMMUNE DE TIZAC - DE - LAPOUYADE

**LEGENDE**

- Maison individuelle
- Bâtiment agricole
- △ Bâtiment artisanal

▲ ■ ● Construction future

- |   |   |   |      |
|---|---|---|------|
| ● | ■ | ▲ | 1994 |
| ● | ■ | ▲ | 1995 |
| ● | ■ | ▲ | 1996 |
| ● | ■ | ▲ | 1997 |
| ● | ■ | ▲ | 1998 |
| ● | ■ | ▲ | 1999 |
| ● | ■ | ▲ | 2000 |
| ● | ■ | ▲ | 2001 |
| ● | ■ | ▲ | 2002 |
| ● | ■ | ▲ | 2003 |

② Quantité de Permis de Construire

COMMUNE DE SALIGNAC

COMMUNE DE  
SAINT - GENES - DE - FRONSAC

COMMUNE DE  
PERISSAC



Date : MARS 2004  
Dossier : DU02-02





Echelle : 1/15000

Département de la Gironde  
Commune de MARCENAI

**CARTE DES BATISSES D'INTERET  
ARCHITECTURAL**

COMMUNE DE MARSAS

COMMUNE DE LARUSCADE


COMMUNE DE TIZAC-DE-LAPOUYADE

COMMUNE DE SALIGNAC

COMMUNE DE  
SAINT-GENES-DE-FRONSAC

COMMUNE DE PERISSAC

LEGENDE

 Bâtisses d'intérêt architectural



Date : MARS 2004  
Dossier : DU02-02



## **D. SERVICE ET EQUIPEMENTS**

### **1. SERVICES**

Ils comprennent :

- une mairie,
- une école (72 élèves scolarisés), avec cantine scolaire,
- une église.

### **2. EQUIPEMENTS COLLECTIFS ET CULTURELS**

#### **2.1. LES EQUIPEMENTS COLLECTIFS**

La commune de MARCENAIS est dotée des équipements suivants :

- un terrain de basket,
- un stade avec vestiaires,
- un terrain de boules.

#### **2.2. LES EQUIPEMENTS CULTURELS ET DE LOISIRS**

- une bibliothèque municipale,
- une poste
- une salle polyvalente.

### **3. VIE ASSOCIATIVE**

La liste des associations communales est la suivante :

- Soleil d'Automne : 3° âge,
- Goujon de Marcenais : pêche,
- Saint Hubert de Marcenais : chasse,
- Ener'Gym : Gym,
- A.P.E. : Association des parents d'élèves de Marcenais,
- Carreau Marcenaisien : pétanque,
- Foyer rural,
- Sporting Club Marsas Marcenais : foot.

## **4. LES RESEAUX**

### **4.1. ADDUCTION D'EAU POTABLE**

Aucun captage destiné à l'alimentation en eau potable n'est implanté sur le territoire de la commune de MARCENAIS. De ce fait, aucune servitude afférente aux périmètres de protection n'existe sur la commune.

La commune est alimentée en eau potable par le Syndicat des eaux de Saint-André-de-Cubzac ; la gestion du réseau étant assurée par la SO.GE.DO.. L'eau provient d'un forage se situant sur la commune de Peujard (débit : 100 m<sup>3</sup> / heure). Le traitement des eaux se fait par déferrisation, et se caractérise par un système d'alerte et de sécurité fonctionnant par télégestion ;

La commune compte 255 abonnés.

### **4.2. DEFENSE INCENDIE**

#### **❖ Réglementation applicable.**

Il apparaît nécessaire en premier lieu de rappeler que l'évaluation des besoins en eau pour la lutte contre l'incendie est fixée par :

- la circulaire interministérielle n°465 du 10 décembre 1951,
- la circulaire interministérielle du 20 février 1957,
- la circulaire interministérielle du 9 août 1967.

Par ailleurs, l'implantation et les caractéristiques des hydrants doivent répondre aux normes NF.S 61.211 ou NF.S 61.213 et NF.S 62.220.

Ces textes précisent entre autres que les poteaux d'incendie ne doivent pas être distants de plus de 200 m du risque et être implantés sur des voies accessibles d'une largeur minimale de trois mètres, bandes réservées au stationnement exclues et offrant une force portante de 130 kilo-newton.

Les réseaux hydrauliques dimensionnés en fonction des besoins à la consommation d'eau des abonnés et à la défense incendie extérieure doivent permettre d'assurer un débit de :

- 60 m<sup>3</sup> / h pour les zones à urbaniser ou agricoles ;
- 120 m<sup>3</sup> / h pour les zones artisanales ;
- 120 à 240 m<sup>3</sup> / h pour les zones industrielles.

Lorsque les réseaux ne permettent pas d'obtenir ces débits, la défense incendie ou son complément peuvent être assurés par des réserves d'eau aménagées.

#### **❖ Secteur présentant une défense incendie insuffisante ou inexistante.**

Globalement la commune de MARCENAIS présente un réseau de défense incendie insuffisant. On notera notamment que, dans les secteurs de bâti diffus, la défense incendie n'est pas assurée (voir carte ci-jointe).

D'autre part, le bourg, le hameau de « Pigeau » et les abords de la RD18, où de nombreuses habitations se sont récemment implantées, présentent une défense incendie inexistante ; il en est de même pour la partie ouest du territoire communal.





Echelle : 1/15000

Département de la Gironde  
Commune de MARCENAI

---

**CARTE DU RESEAU D'EAU  
POTABLE**

COMMUNE DE MARSAS

COMMUNE DE LARUSCADE

COMMUNE DE TIZAC-DE-LAPOUYADE

COMMUNE DE SALIGNAC

COMMUNE DE  
SAINT-GENES-DE-FRONSAC

COMMUNE DE  
PERISSAC



Date : MARS 2004  
Dossier : DU02-02



N

Echelle : 1/15000

Département de la Gironde  
Commune de MARCENAI  
**CARTE DU RESEAU DE DEFENSE  
INCENDIE**

COMMUNE DE MARSAS

COMMUNE DE LARUSCADE

COMMUNE DE TIZAC - DE - LAPOUYADE

COMMUNE DE SALIGNAC

COMMUNE DE  
SAINT - GENES - DE - FRONSAC

COMMUNE DE  
PERISSAC

LEGENDE



Poteau Incendie conforme  
Périmètre indicatif de  
protection (200 m)



Date : MARS 2004  
Dossier : DU02-02



Le hameau de « Barat », « Petit-Guillaume », « Bois Pelle », entre autres, ne sont également que partiellement desservis par le réseau de défense incendie.

#### **4.3. ASSAINISSEMENT**

#### **4.4. RESEAU VIAIRE**

##### **❖ Infrastructures départementales :**

Le territoire de la commune est traversé par une route départementale :

- la RD 18 classée en 2<sup>ème</sup> catégorie et faisant partie de l'itinéraire n°19 « Desserte du nord Gironde » du Schéma Directeur ;

En conséquence, conformément à la délibération du Conseil Général du 18 Décembre 1991, les prescriptions suivantes sont à respecter hors agglomération :

- pour la RD 18 classée en 2<sup>ème</sup> catégorie, les habitations doivent respecter un recul d'alignement par rapport à l'axe de la voie est de 25 mètres et de 20 mètres pour les autres constructions ;

Le reste du territoire communal est accessible via de nombreuses voies communales.

La commune de MARCENAIS est par ailleurs desservie par la ligne n°312 Libourne-Saint-Savin du réseau Trans-Gironde.

#### **4.5. DECHETS ET ORDURES MENAGERES**

La gestion et le traitement des déchets sont assurés par le SMICTOM du Blayais.

La collecte des déchets est assurée par SURCA, pour l'essentiel par des bacs roulants et poubelles individuelles. Un seul circuit de ramassage assure cette collecte, le mardi.

L'élimination des déchets s'effectue en décharge (à Lapouyade). La déchetterie (à Saint-Mariens) accueille les dépôts de verre, de carton, de papier, de plastique, de tissus, d'huile, d'encombrants, de végétaux, etc.

## E. CONTEXTE INTERCOMMUNAL

La commune de MARCENAIS appartient à un certain nombre de structures intercommunales, dont les principales sont :

<i>STRUCTURES</i>	<i>COMPETENCES</i>
<b>Communauté de Communes du Canton de Saint-Savin-de-Blaye</b>	
Intercommunalité pour la gestion des écoles (collège de Guîtres et lycée de Blaye)	Gestion des écoles
Syndicat de voirie de Cavignac	Gestion de la voirie
Syndicat Intercommunal du Bassin de la Saye, du Galostre et du Lary	Entretien de ces cours d'eau
Pays des Hauts de Gironde	
SMICTOM	Gestion et traitement des déchets
SIAEPA	Alimentation en Eau potable
Syndicat d'Electrification de Cavignac	
Association des Maires (Banque Alimentaire)	





## F. TABLEAU DE SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

	TENDANCES OBSERVEES
POPULATION TOTALE	<p><i>La commune de MARCENAIS semble relativement attractive pour les populations de plus de 40 ans. En effet, cette tranche d'âge est particulièrement bien représentée dans la population communale, et ce, depuis de nombreuses années.</i></p> <p><i>Par ailleurs, la commune de MARCENAIS accueille une population plus jeune que la moyenne départementale et qui a tendance à se renouveler par le biais d'un important solde migratoire.</i></p>
POPULATION ACTIVE	<p><i>Près de 85 % de la population active de MARCENAIS travaille hors de la commune, avec près de 70 % d'actifs salariés.</i></p> <p><i>Ainsi, la plus grande partie de la population active communale développe sa vie professionnelle hors de la commune qui n'est alors qu'un lieu de repos.</i></p>
AGRICULTURE	<p><i>C'est une agriculture en forte régression qui caractérise MARCENAIS. Seules les cultures céréalières sont encore importantes sur le territoire communal.</i></p>
ACTIVITES NON AGRICOLES	<p><i>La commune de MARCENAIS n'accueille que peu d'activités économiques sur son territoire. Les habitants de la commune s'approvisionnent majoritairement sur les communes voisines. L'activité touristique est, par ailleurs, anecdotique.</i></p>
HABITAT ET URBANISATION	<p><i>Le parc de logements est constitué pour l'essentiel de maisons individuelles en accession à la propriété.</i></p> <p><i>Il est par ailleurs assez ancien, mais en assez bon état.</i></p>

### III - CONCLUSION

La commune de MARCENAIS dispose d'**atouts** :

- la qualité du cadre de vie :
  - ✧ vastes espaces ruraux,
  - ✧ quiétude de la campagne,
  - ✧ espaces boisés importants ;
- la proximité des pôles économiques d'importance régionale ;
- une architecture locale rurale d'intérêt ;

mais doit faire face à des **contraintes fortes** :

- forte déprise de l'activité agricole ;
- importante pression foncière pour de la construction d'habitat pavillonnaire ;
- faible emprise du bourg dans la répartition urbaine de territoire communal ;
- importance de la superficie déjà urbanisée en linéaire le long des voies de circulation, et par mitage du territoire ;
- insuffisance des réseaux dans certains secteurs (notamment la défense incendie).

D'autre part, la commune dispose d'un accès rapide à la RN 10 (5 minutes) qui réduit le temps de parcours Bordeaux - MARCENAIS à environ 30 minutes.

Ainsi, la commune de MARCENAIS consciente de ces atouts mais également de ces contraintes, désire planifier l'urbanisation de son territoire et ceci en respectant et valorisant le milieu naturel et le bâti existant.

Par conséquent, les élus municipaux ont déterminé, sur la base de cet état des lieux, des objectifs d'aménagement et de développement.





N

Echelle : 1/15000

Département de la Gironde  
Commune de MARCENAI

**CARTE DU RESEAU  
ELECTRIQUE**

COMMUNE DE MARSAS

COMMUNE DE LARUSCADE

COMMUNE DE TIZAC - DE - LAPOUYADE

COMMUNE DE SALIGNAC

COMMUNE DE  
SAINT - GENES - DE - FRONSAC

COMMUNE DE  
PERISSAC

LEGENDE

- Réseau à haute tension
- Réseau à basse tension



Date : MARS 2004  
Dossier : DU02-02



## **2ème Partie**

---

# **INCIDENCES DE LA CARTE COMMUNALE & PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT**

---

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li><b>I - ORIENTATIONS DE LA CARTE COMMUNALE</b></li><li><b>II - INCIDENCES ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT</b></li></ul> |
|--|



## **I. ORIENTATIONS DE LA CARTE COMMUNALE**

L'état des lieux précédent a permis d'apporter des éléments qui ont guidé les Elus dans l'expression des orientations qu'ils souhaitaient voir donner à leur nouveau document d'urbanisme.

Les choix communaux en matière de développement, traduit dans la présente Carte Communale, sont ainsi les suivants :

- ❖ densification du bourg et des zones urbanisées existantes qui lui sont les plus proches en priorité,
- ❖ extension très limitée de quelques hameaux du fait notamment de l'insuffisance des équipements collectifs (réseaux).

Conjointement les prévisions démographiques de la commune de MARCENAI sont d'atteindre 700 habitants d'ici à 2013. On notera que les équipements collectifs actuels, notamment l'école, peuvent absorber cette augmentation de population.

Par ailleurs, l'élaboration de cette Carte Communale doit prendre en compte la volonté communale :

- ❖ de conserver le caractère rural de la commune,
- ❖ d'assurer prioritairement le confort des habitants par la qualité du cadre de vie.

## **A - OBJECTIFS D'AMENAGEMENT**

Ils sont les suivants :

- ❖ Tenir compte de la situation géographique de la commune, située à proximité des grands pôles économiques régionaux, mais en zone rurale.
- ❖ Organiser l'urbanisation future afin de donner à la commune un cadre structuré pour son extension.
- ❖ Recentrer l'urbanisation afin de mieux maîtriser les réseaux, leur renforcement et leur extension, en cohérence avec les capacités de la commune.
- ❖ Développer l'urbanisation du secteur du bourg pour renforcer de manière affirmée le poids de ce secteur dans la distribution globale du territoire de MARCENAI,

## B - OPTIONS CHOISIES PAR LA COMMUNE DANS CE CONTEXTE

Elles sont les suivantes :

- ❖ Conforter le bourg existant en créant des zones d'urbanisation nouvelle à proximité du secteur de la Mairie, des écoles et de l'Eglise.
- ❖ Prendre en compte l'habitat existant en autorisant une urbanisation limitée dans quelques hameaux principaux les plus proches du secteur du bourg, et les mieux équipés en réseaux.

## C - PROJETS D'AMENAGEMENT

Les projets d'aménagement proposer pour le territoire de MARCENAIS sont ainsi les suivants :

- ❖ Protéger le milieu naturel par le biais de :
  - un zonage approprié des espaces boisés, des terrains à vocations agricoles et viticoles (aires AOC) ainsi que des zones humides,
  - une protection des sites et des paysages sensibles (tant dans le milieu boisé que les sites qui jouxtent les cours d'eau),
  - l'interdiction de construction en secteur boisé et en zone sensible du point de vue environnemental.
- ❖ Organiser l'urbanisation de manière plus cohérente et plus groupée par le biais de :
  - un zonage des zones constructibles centré sur le bourg,
  - l'extension de quelques hameaux principaux, proches du bourg, là où les réseaux existants le permettent.

## D – DISPOSITIONS MISES EN PLACE PAR LA CARTE COMMUNALE

Ainsi, le présent document proposent de mettre en place les dispositions suivantes :

### 1. LIMITER NETTEMENT LES CONSTRUCTIONS LE LONG DE LA RD 18

Une urbanisation linéaire, en fonction des opportunités foncières s'est réalisée le long de la RD 18 de l'est à l'ouest du territoire communal. Cette urbanisation génère un certain nombre de désagréments et notamment :

- ❖ des problèmes de sécurité du fait des accès directs multiples qu'elle suppose sur la route départementale,
- ❖ des obstacles à la préservation du paysage principalement lorsque cette urbanisation est diffuse : autoriser d'autres constructions dans cette logique entraînerait à terme la création d'une liaison bâtie ininterrompue sur une très grande partie du territoire de la commune. Ceci serait très



préjudiciable pour le paysage dans la mesure où un front bâti serait alors créé coupant l'observateur de toute vue sur le paysage rural caractéristique de la commune.

Par conséquent, le périmètre constructible le long de cet axe est limité au secteur du bourg et au hameau de *La Beloie-Nord*.

## **2. STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE A PROXIMITE DU BOURG**

Les zones ouvertes à la construction ont été limitées aux zones déjà partiellement urbanisées proches du bourg pour protéger au mieux les parcelles agricoles encore nombreuses sur le territoire communal.

Cette extension reste cependant localisée du fait :

- de la présence au centre du bourg d'un ruisseau, qui génère une zone humide,
- de la présence de propriétés cossues avec des parcs arborés à proximité immédiate du bourg,
- de l'existence d'une exploitation agricole en continuité du bourg au sud.

## **3. DENSIFIER QUELQUES HAMEAUX PRINCIPAUX SANS LES DEVELOPPER**

Les hameaux existants présentent dans leur ensemble des insuffisances en matière de desserte en réseaux (notamment le réseau de défense incendie). Il s'agit des hameaux de *Petit Guillaume*, *Barrat*, *Brard*, *Pigeau* et *le Moulin Borgne*.

Certains hameaux sont entourés de zones classées en A.O.C., et parfois plantées, à protéger.

Par conséquent, il a été choisi de laisser en l'état ou bien de ne permettre, au niveau des hameaux existants, qu'une urbanisation des « dents creuses ». Les hameaux concernés par ce type d'urbanisation sont :

- *Vinet* : ce hameau est partiellement desservi par le réseau de défense incendie ; une conduite d'irrigation le traverse,
- *La Beloie* : ce hameau est partiellement desservi par le réseau de défense incendie ; un complément au dispositif actuel sera à envisager (point d'eau complémentaire, citerne),

## **4. PROTEGER ET FAVORISER LA PRATIQUE DE L'AGRICULTURE**

La zone agricole, vaste, s'étend sur une grande partie du territoire communal. Une partie de la zone agricole est classée en A.O.C., il s'agit principalement de la partie nord-ouest (lieux-dits *Le Grand Couley*, *Les Vieilles Maisons*, *La Muraille*, *La Beloie*, *Croix de Queyrion*) puis plus au sud (lieu-dit *Roussat*).

La zone agricole, s'étend sur l'ensemble de la commune. Seuls quelques terrains à proximité immédiate du bourg de MARCENAI, au nord et à l'est, ont été ouverts à la construction, ainsi qu'au niveau du hameau de *Beloie-Nord*.

## **5. PRENDRE EN COMPTE LES CONTRAINTES NATURELLES ET REGLEMENTAIRES, ET LES SERVITUDES (TELLES QUE DEFINIES CI-APRES)**



**TABEAU DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**

(limitation administrative au droit de propriété)

Liste établie 4 avril 2003

CODE	NOM OFFICIEL DE LA SERVITUDE	ACTE OFFICIEL INSTITUANT LA SERVITUDE	SERVICE RESPONSABLE DE LA SERVITUDE
A4	SERVITUDES CONCERNANT LES TERRAINS RIVERAINS DES COURS D'EAU NON DOMANIAUX OU COMPRIS DANS L'EMPRISE DU LIT DE CES COURS D'EAU  Tous cours d'eau non domaniaux	Art. L.215-19 du Code de l'Environnement	DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'AGRICULTURE ET DE LA FORET Cité Administrative 33090 Bordeaux cedex
A5	SERVITUDES RELATIVES AUX CANALISATIONS PUBLIQUES D'EAU ET D'ASSAINISSEMENT  Canalisation d'eau brute Galgon - Braud et Saint Louis	Loi n°62-904 du 4 août 1962 Décret n°64-158 du 15 février 1964	DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'AGRICULTURE ET DE LA FORET Cité Administrative 33090 Bordeaux cedex
AC1	SERVITUDES DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES  Eglise	Loi du 31-12-1913 modifiée  M.H. inscrit le 6 janvier 1927	SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE place Raymond Colon - 33000 Bordeaux  E.D.F Services-Gironde 4 rue Isaac Newton - 33705 Mérignac
I.4	SERVITUDES RELATIVES A L'ETABLISSEMENT DES CANALISATIONS ELECTRIQUES  Lignes électriques Basse et Moyenne Tension (La Basse Tension n'est pas représentée graphiquement)	Art. 12 modifié de la Loi du 15.06.1906. Art. 298 de la Loi de finances du 13.07.1925.	

commune de : **MARCENAIS** / Carte Communale

## **TABEAU DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**

(limitation administrative au droit de propriété)

Liste établie 4 avril 2003			
CODE	NOM OFFICIEL DE LA SERVITUDE	ACTE OFFICIEL INSTITUANT LA SERVITUDE	SERVICE RESPONSABLE DE LA SERVITUDE
PT.3	SERVITUDES ATTACHEES AUX RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS.  Câbles de télécommunications enterrés	Art. L 45-1, L 48 et D 408 à D 411 du Code des Postes et Télécommunications.	FRANCE TELECOM U.R.R Gironde  51 Bd Jean-Jacques Bosc -33065 Bordeaux cedex



## **II. INCIDENCES ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT**

La prise en compte de l'environnement se décline selon deux axes majeurs.

### **A. ENVIRONNEMENT URBAIN**

Le présent document donne la priorité à une urbanisation centrée sur le secteur du bourg de MARCENNAIS (notamment sa partie nord et est). Il met un frein à une urbanisation linéaire le long de la départementale RD 18 en proposant comme alternative de densifier le nord et l'est du bourg en lui donnant de l'épaisseur.

Cette urbanisation est donc envisagée pour sa majeure partie au niveau du secteur du bourg de MARCENNAIS, sur des terrains non plantés en vigne, et présentant des facilités pour l'urbanisation (réseaux suffisants sans développer une urbanisation linéaire.

Cette densification qualitative du tissu urbain au nord et à l'est du secteur du bourg contribuera à valoriser le paysage urbain de la commune.

Concernant les hameaux principaux, seule une urbanisation de remplissage est envisagée pour ceux se situant à proximité du secteur du bourg et présentant un niveau d'équipement en réseaux correct. Ce choix a été motivé par :

- le souhait de protection des paysages ruraux dans lesquels s'insèrent ces hameaux,
- le souhait de protection des zones agricoles et viticoles qui entourent ces hameaux,
- la prise en compte de l'insuffisance des réseaux pour permettre l'accueil de nouvelles habitations (desserte des voies, réseaux d'eau potable, de défense incendie, d'assainissement, etc.).

### **B. ENVIRONNEMENT NATUREL**

Le choix d'un développement cohérent de l'urbanisation s'accompagne à MARCENNAIS, d'une volonté forte de préserver le caractère rural de la commune et de pérenniser la pratique de l'agriculture.

Ainsi, hormis la zone constructible U assurant la possibilité d'une extension par structuration du bourg, celle d'une urbanisation par remplissage des dents creuses des hameaux principaux proches du bourg, le reste du territoire communal est inconstructible exceptions faites des constructions nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles ainsi que l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Par conséquent, l'environnement naturel ne subit d'altération qu'aux abords du bourg par consommation de terrains, autrefois inconstructibles, et aux abords de quelques hameaux.

On conviendra donc que les incidences de la Carte Communale sur l'environnement sont modérées du fait de la faible consommation d'espace naturel pour de la construction.



**3<sup>ème</sup> Partie**

---

## **CARACTERISTIQUES DU NOUVEAU ZONAGE**

---

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li><b>I - DESCRIPTION DU NOUVEAU ZONAGE</b></li><li><b>II - JUSTIFICATION DU NOUVEAU ZONAGE</b></li></ul> |
|--|



Les objectifs d'aménagement de la commune de MARCENAI ont permis d'établir une proposition de zonage, qui localise l'extension de l'urbanisation, pour l'essentiel au niveau du bourg et du hameau de Favereau et détermine la zone destinée à la pratique agricole et notamment viticole, ainsi qu'à la protection de terrains du fait de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou de l'existence de risques.

<b>ZONE U</b>	<b>Dite Constructible</b> , qui délimite les quartiers et hameaux urbanisés existants, et les secteurs susceptibles d'accueillir de nouveaux bâtiments à usage d'habitation.
<b>ZONE N</b>	<b>Dite Non Constructible</b> , qui délimite les terrains à protéger en raison de son importance dans la qualité des paysages et dans l'intérêt écologique de la commune, ainsi que la présence éventuelle de risques et qui couvre toutes les terres agricoles, et notamment celles destinées à la viticulture, cultivées ou non, susceptibles d'accueillir des bâtiments agricoles.

La zone constructible U s'étend sur une superficie de 43,6 ha soit 4,8% du territoire communal.

Dans les deux derniers cas (« Vinet » et « La Beloie-Nord »), il s'agit plus d'une urbanisation de remplissage par densification d'un secteur déjà partiellement bâti. Ces deux zones sont proches du secteur du bourg.

Concernant les autres cas (« Favereau », « Pillot », « Charlot-nord » et « La Jonquille »), le développement de leur urbanisation participe au renforcement de manière affirmée du poids du secteur du bourg au sein du territoire de MARCENAI, objectif de cette Carte Communale.

Ainsi, l'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation dans le cadre de cette Carte Communale représente 13,5 ha, soit 1,5 % du territoire communal.

## B. ZONE NON CONSTRUCTIBLE N

La zone non constructible est localisée, pour l'essentiel, au niveau des zones boisées, des zones humides, des zones agricoles ainsi que des zones viticoles.

Elle correspond également aux zones où le bâti existant ne peut être que réhabilité, la construction neuve étant alors interdite. Cette mesure permet d'assurer la préservation des paysages ruraux caractérisés par un bâti ancien relativement typique.

Cette zone s'étend donc sur 867,4 ha, qui représentent 94,2 % du territoire communal

Il est à noter que la zone d'Appellation d'Origine Contrôlée occupe environ 174,6 ha du territoire de MARCENAIS.





## II. JUSTIFICATION DU NOUVEAU ZONAGE

Le nouveau zonage présenté dans le cadre de cette Carte Communale peut se justifier par plusieurs points.

### A. SURFACE LIBEREE A LA CONSTRUCTION

En fonction des équipements collectifs présents sur la commune, de la capacité communale à s'adapter à une augmentation de sa population, et au regard des choix de développement faits par la Commune, les besoins en surface constructible ont été évalués, et permettent de justifier quantitativement l'enveloppe de terrains libérés pour l'urbanisation.

#### Calcul des besoins en fonction des objectifs

- Objectif : **+ 1,09%** de croissance annuelle sur les 10 prochaines années (2003-2013)
- Population en 1999 : **595** habitants
- Population en 2003 (évaluation) : **628** habitants
- Population en 2013 avec une telle croissance : **700** habitants
- Potentiel de logement en réhabilitation : environ **10**
- Nombre moyen de personnes par ménage : **2,6** (RGF 1999)

Population nouvelle à accueillir :	<b>72</b> habitants
Logements nouveaux nécessaires :	<b>28</b>
Réhabilitations estimées sur la période 2003-2013 :	<b>5</b>
Logements nouveaux à construire :	<b>23</b> d'ici 2013

**Soit 2,3 constructions nouvelles chaque année en moyenne.**

Avec une moyenne de **1 700 m<sup>2</sup>** par logement, ce sont donc **39 100 m<sup>2</sup>** de terrains qui seront nécessaires pour atteindre l'objectif démographique fixé par la commune.

Afin d'autre part de tenir compte de la rétention foncière, il est nécessaire d'appliquer à ces valeurs un coefficient de **1,5**.

La Carte Communale de MARCENNAIS doit donc dégager environ **5,9 hectares** de zones constructibles. (**0,65 %** de son territoire).

## B. JUSTIFICATION DES CHOIX FAITS AU NIVEAU DU ZONAGE

La réglementation en vigueur ( loi Solidarité et Renouvellement Urbains et Loi Urbanisme et Habitat notamment) ainsi que les contraintes spécifiques du territoire de MARCENNAIS et le respect de la politique globale de développement territorial choisie par la commune de MARCENNAIS (voir *Partie 2 – Chapitre I*) ont largement orienté le travail de mise en forme du zonage de la présente Carte Communale.

### 1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

De nombreuses dispositions supra-communale s'imposent à la commune, à son territoire et doivent être prises en compte dans son document d'urbanisme :

- Loi sur l'eau,
- Loi Paysage<sup>⊗</sup>,
- Loi Solidarité et Renouvellement Urbains,
- Loi Urbanisme et Habitat,
- Servitudes d'Utilité Publique.

A ces nombreuses dispositions supra-communales, s'ajoutent les réglementations spécifiques liées aux zones de risques, et zones de protection du patrimoine architectural entre autres. Elles conditionnent fortement le développement de la commune de MARCENNAIS.

La politique d'aménagement de la Commune doit ainsi respecter **les grands principes d'aménagement édictés par les articles L 110 et L 121.1 du code de l'urbanisme.**

L'article L.121.1 est reproduit ci-dessous, et les trois grands principes qu'il énonce sont :

- Equilibre entre développement (urbain et rural) d'une part et protection des espaces agricoles et forestiers et des espaces naturels et des paysages, d'autre part ;
- Mixité sociale et diversité des fonctions urbaines ;
- Utilisation économe de l'espace et respect de l'environnement

---

<sup>⊗</sup> Loi n° 9324 du 8 janvier 1993, dite "Loi Paysages"

La loi n° 93.24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages comporte un article 4.1 qui complète l'article L 421-2 relatif à la demande de permis de construire par un quatrième alinéa nouveau ainsi rédigé  
"le projet architectural précise, par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments, ainsi que le traitement de leur accès et de leurs abords".



**Article L.121.1 du Code de l'Urbanisme. (Loi n° 2000-1208 du 13/12/2000)**

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

- a) L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- b) La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- c) Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1-1.

**2. CONTEXTE LOCAL**

Des contraintes locales, spécifiques au territoire de MARCENAI, viennent compléter le cadre réglementaire et justifient le zonage présenté.

Le tableau ci-joint présente les caractéristiques de chacune des zones constructible U proposées. Ce tableau est complété par une carte de justification du zonage présentée ci-joint.

ZONES	CARACTERISTIQUES	CLASSEMENT AU NIVEAU DE LA CARTE COMMUNALE
PIGEAU	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Pas de réseau de défense incendie,</li> <li>❖ Urbanisation existante en linéaire le long de la VC205,</li> <li>❖ Type d'urbanisation à stopper totalement car particulièrement préjudiciable pour les paysages notamment.</li> </ul>	<b>Zone non constructible N</b>
LA BELOIE-NORD	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Cette zone U libère un certain nombre de terrains constructibles, situé au sein d'une zone bâtie,</li> <li>❖ La desserte en réseau est adapté au projet, seul le réseau de défense incendie sera à compléter dans ce secteur,</li> <li>❖ Cette zone est à proximité du bourg,</li> <li>❖ L'urbanisation en « dent creuse » de cette zone, n'aura aucun impact paysager particulier,</li> <li>❖ Problème de sortie directe sur la RD18 à limiter,</li> <li>❖ Urbanisation linéaire à stopper,</li> <li>❖ Les terrains urbanisables libérés ne constituent en aucun cas des terrains propices à l'agriculture.</li> </ul>	<b>Zone constructible U</b>
VINET	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Cette zone U libère un faible nombre de terrains constructibles, situé au sein d'une zone bâtie,</li> <li>❖ La desserte en réseau est adapté au projet, hormis au nord de la zone où le réseau de défense incendie sera à améliorer,</li> <li>❖ Cette zone est à proximité du bourg,</li> <li>❖ Les terrains urbanisables libérés ne constituent en aucun cas des terrains propices à l'agriculture,</li> <li>❖ L'urbanisation en « dent creuse » de cette zone, n'aura aucun impact paysager particulier.</li> </ul>	<b>Zone constructible U</b>
FAVEREAU / CHARLOT / PILLOT	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Cette zone U libère un certain nombre de terrains constructibles, situé au sein d'une zone bâtie,</li> <li>❖ Le développement de son urbanisation participe au renforcement de manière affirmée du poids du secteur du bourg au sein du territoire de MARCENAIS,</li> <li>❖ La desserte en réseau est adapté au projet, seul le réseau de défense incendie sera à améliorer dans ce secteur,</li> <li>❖ L'urbanisation en « dent creuse » de cette zone, n'aura aucun impact paysager particulier,</li> <li>❖ Problème de sortie directe sur la RD18 à limiter,</li> <li>❖ Urbanisation linéaire à stopper,</li> <li>❖ Les terrains urbanisables libérés ne constituent en aucun cas des terrains propices à l'agriculture.</li> </ul>	<b>Zone constructible U</b>



ZONES	CARACTERISTIQUES	CLASSEMENT AU NIVEAU DE LA CARTE COMMUNALE
<b>LA JONQUILLE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Cette zone U libère un certain nombre de terrains constructibles, situé au sein d'une zone bâtie,</li> <li>❖ Le développement de son urbanisation participe au renforcement de manière affirmée du poids du secteur du bourg au sein du territoire de MARCENAI,</li> <li>❖ La desserte en réseau est adapté au projet, seul le réseau de défense incendie sera à améliorer voire à créer dans ce secteur,</li> <li>❖ L'urbanisation en « dent creuse » de cette zone, n'aura aucun impact paysager particulier,</li> <li>❖ Problème de sortie directe sur la RD18 à limiter,</li> <li>❖ Urbanisation linéaire à stopper,</li> <li>❖ Droits à construire prévus au niveau des terrains de sports communaux,</li> <li>❖ Les terrains urbanisables libérés ne constituent en aucun cas des terrains propices à l'agriculture.</li> </ul>	<b>Zone constructible U</b>
<b>LE BOURG</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Cette zone U libère des terrains constructibles, situé à l'ouest de la Mairie pour l'essentiel sur des terrains communaux à vocation d'équipements collectifs,</li> <li>❖ Le développement de son urbanisation participe au renforcement de manière affirmée du poids du secteur du bourg au sein du territoire de MARCENAI,</li> <li>❖ La desserte en réseau est partiellement adapté au projet, les réseaux de défense incendie et d'électricité seront à améliorer dans ce secteur,</li> <li>❖ L'urbanisation de cette zone, n'aura aucun impact paysager particulier, le bourg ancien étant lui protéger de toute urbanisation,</li> <li>❖ Les vues sur l'Eglise depuis l'est du bourg sont absolument préservées,</li> <li>❖ Urbanisation linéaire à stopper,</li> <li>❖ Les terrains urbanisables libérés ne constituent en aucun cas des terrains propices à l'agriculture.</li> </ul>	<b>Zone constructible U</b>
<b>MOULIN BORGNE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Pas de réseau de défense incendie( Poteau incendie non conforme),</li> <li>❖ Urbanisation existante en linéaire le long de la RD18,</li> <li>❖ Type d'urbanisation à stopper totalement car particulièrement préjudiciable pour les paysages et dangereuse pour la circulation notamment.</li> </ul>	<b>Zone non constructible N</b>
<b>PETIT-GUILLAUME</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Pas de réseau de défense incendie,</li> <li>❖ Urbanisation existante en linéaire le long des VC2 et 115,</li> <li>❖ Type d'urbanisation à stopper totalement car particulièrement préjudiciable pour les paysages notamment.</li> </ul>	<b>Zone non constructible N</b>
<b>LE TOURNEUR</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Réseau de défense incendie partiel,</li> <li>❖ Urbanisation existante diffuse et consommatrice d'espace naturel,</li> <li>❖ Type d'urbanisation à stopper totalement car particulièrement préjudiciable pour les paysages notamment.</li> </ul>	<b>Zone non constructible N</b>

ZONES	CARACTERISTIQUES	CLASSEMENT AU NIVEAU DE LA CARTE COMMUNALE
BOIS PELLE	<ul style="list-style-type: none"><li>❖ Pas de réseau de défense incendie,</li><li>❖ Urbanisation existante en linéaire le long de la VC3,</li><li>❖ Type d'urbanisation à stopper totalement car particulièrement préjudiciable pour les paysages notamment.</li></ul>	<b>Zone non constructible N</b>
LE FON DE CREY	<ul style="list-style-type: none"><li>❖ Urbanisation existante diffuse et en forêt,</li><li>❖ Zone très éloignée du bourg en limite de commune,</li><li>❖ Type d'urbanisation à stopper totalement car particulièrement préjudiciable pour les paysages notamment.</li></ul>	<b>Zone non constructible N</b>