

REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS
VALANT PLAN LOCAL D'URBANISME

2

RAPPORT DE PRESENTATION



Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal en en date du 04.12.2007

Le Maire :



Etudes et réalisation confiées à :



Bureau d'études - Urbanisme - Assainissement - Environnement
Maîtrise d'œuvre - Valorisation Agricole

SOMMAIRE

Préambule.....	2
Rappels législatifs et réglementaires	3
1ère partie : Diagnostic - Etat initial de l'environnement	6
I. Présentation de la commune.....	7
A. Situation géographique et administrative.....	7
B. Structures intercommunales	8
II. Présentation physique du territoire communal	11
A. Milieu naturel.....	11
B. Paysages	15
C. Espaces bâtis.....	17
III. Environnement humain.....	27
A. Démographie	27
B. Population active et activités économiques.....	29
C. Logement.....	32
IV. Conditions d'aménagement du territoire.....	36
A. Services et équipements publics - Vie sociale	36
B. Réseaux.....	39
2ème partie : Enjeux et contraintes - Prévisions de développement.....	41
I. Enjeux et contraintes	42
II. Prévisions de développement	46
3ème partie : Projet communal	49
I. Justifications et dispositions du PLU.....	50
A. Explication des choix retenus pour établir le PADD	50
B. Exposé des motifs de la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables et évolution par rapport au POS.....	51
C. Tableau des surfaces.....	56
D. Mixité des types de logements.....	56
II. Incidences du PLU sur l'environnement – Prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement	57
A. Incidence sur les milieux naturels	57
B. Incidence sur le paysage	57
C. Incidence sur l'espace et l'activité agricoles.....	57
D. Incidence sur l'eau	58
E. Incidence sur les déplacements et la sécurité.....	58
F. Incidence sur la patrimoine bâti	58
Annexes	59
I. Réglementation sur le défrichement.....	60
II. Arrêté préfectoral du 29 septembre 2005 concernant l'archéologie sur le territoire de Benassay.....	61
III. Cartographie des argiles gonflantes sur le territoire de Benassay	62
Table des illustrations.....	63

PREAMBULE

Située à l'extrême ouest du département de la Vienne, la commune de Benassay a souhaité réviser son Plan d'Occupation des Sols (transformation du POS en PLU) pour clarifier et orienter l'organisation de son urbanisation et faire face à la demande de terrains à construire.

Il apparaît donc nécessaire aux élus de permettre un développement raisonné du bourg et de certains hameaux afin d'accueillir de nouveaux habitants dans la commune, tout en préservant paysages et patrimoine naturels et culturels et sans nuire à l'agriculture, principale activité de la commune.

RAPPELS LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES

Extraits du Code de l'Urbanisme :

Plans locaux d'urbanisme :

Article L123-1 : (Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1 janvier 1977 ; Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 art. 48 Journal Officiel du 9 janvier 1983 ; Loi n° 83-663 du 22 juillet 1983 art. 96 Journal Officiel du 23 juillet 1983 ; Loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 art. 52-i Journal Officiel du 10 janvier 1985 ; Loi n° 87-565 du 22 juillet 1987 art. 22 IV Journal Officiel du 23 juillet 1987 ; Loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 art. 8 Journal Officiel du 19 juillet 1991 ; Loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 art. 38 II Journal Officiel du 4 janvier 1992 ; Loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 art. 3 I et II Journal Officiel du 9 janvier 1993 ; Loi n° 93-122 du 29 janvier 1993 art. 36 Journal Officiel du 30 janvier 1993 ; Loi n° 94-112 du 9 février 1994 art. 6 II Journal Officiel du 10 février 1994 ; Loi n° 95-115 du 4 février 1995 art. 5 VII Journal Officiel du 5 février 1995 ; Loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996 art. 17 Journal Officiel du 1er janvier 1997 ; Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 4 Journal Officiel du 14 décembre 2000 en vigueur le 1er avril 2001 ; Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 art. 12, art. 14, art. 17 Journal Officiel du 3 juillet 2003 ; Loi n° 2004-338 du 21 avril 2004 art. 7 2°, 3° Journal Officiel du 22 avril 2004 ; Loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005 art. 31 Journal Officiel du 14 juillet 2005 ; Loi n° 2006-11 du 5 janvier 2006 art. 36 II Journal Officiel du 6 janvier 2006 ; Loi n° 2006-436 du 14 avril 2006 art. 25 IV Journal Officiel du 15 avril 2006 ; Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art. 4 I Journal Officiel du 16 juillet 2006)

« Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'agriculture, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire de la commune en cas d'élaboration par la commune ou, en cas d'élaboration par un établissement public de coopération intercommunale compétent, l'intégralité du territoire de tout ou partie des communes membres de cet établissement ou l'intégralité du territoire de ce dernier, à l'exception des parties de ces territoires couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur. Toutefois, dans les communes couvertes par un schéma de cohérence territoriale qui identifie les secteurs d'aménagement et de développement touristique d'intérêt intercommunal, un plan local d'urbanisme partiel couvrant ces secteurs peut être élaboré par un établissement public de coopération intercommunale sous réserve que chaque commune concernée couvre sans délai le reste de son territoire par un plan local d'urbanisme et recueille l'avis de l'établissement public de coopération intercommunale sur la compatibilité de son projet d'aménagement

et de développement durable avec celui de l'établissement public de coopération intercommunale. En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation. Il en est de même des plans d'occupation des sols qui, à la date de publication de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, ne couvrent pas l'intégralité du territoire communal concerné. En cas de modification de la limite territoriale de communes, les dispositions du plan local d'urbanisme applicables à la partie détachée d'un territoire communal restent applicables après le rattachement à l'autre commune sauf si celle-ci a précisé, dans le dossier soumis à enquête publique en application de l'article L. 2112-2 du code général des collectivités territoriales, qu'elle entendait que la modification de limite territoriale emporte, par dérogation au présent chapitre, abrogation desdites dispositions. Lorsqu'il résulte de la modification de la limite territoriale d'une commune que le plan local d'urbanisme ne couvre pas la totalité du territoire communal, la commune élabore sans délai les dispositions du plan applicables à la partie non couverte.

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent :

1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;

2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;

3° (Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par décision du Conseil constitutionnel n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000) ;

4° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;

5° Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;

6° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;

7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

8° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;

9° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

10° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

11° Délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;

12° Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la

zone considérée :

13° Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :

- dans les zones urbaines et à urbaniser ;

- dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions ;

14° Recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Les documents graphiques du plan local d'urbanisme peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans. »

Rapport de présentation :

Article R. 123-2 : (Décret n° 83-813 du 9 septembre 1983 art. 2 Journal Officiel du 11 septembre 1983 date d'entrée en vigueur 1 octobre 1983 ; Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 art. 1 Journal Officiel du 28 mars 2001 ; décret n° 2002-823 du 3 mai 2002 art. 3 II journal officiel du 5 mai 2002 ; décret n° 2004-531 du 9 juin 2004 art. 2 II Journal Officiel du 13 juin 2004)

« Le rapport de présentation :

1° Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement ;

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

4° Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés. »

1ERE PARTIE : DIAGNOSTIC - ETAT INITIAL DE
L'ENVIRONNEMENT

I. Présentation de la commune

A. Situation géographique et administrative

Cf. Carte 1 « Situation géographique et administrative », page 10

1. Les limites du territoire communal

N° INSEE : 86021

Superficie cadastrée : 4241 hectares

Population : 789 habitants en 1999 (population dite « sans doubles comptes »)

Densité : 19 habitants par km² en 1999 (densité moyenne du département de la Vienne en 1999 : 57 hab./km² ; densité moyenne du canton de Vouillé en 1999 : 39 hab./km²)

Benassay, commune du canton de Vouillé (composé de 14 communes), se situe en limite ouest du département de la Vienne avec les Deux-Sèvres, à 27 km à l'ouest Poitiers et à 27 km au sud-est de Parthenay.

Elle est limitrophe :

- au nord de la commune de Latillé,
- à l'est de la commune de Lavausseau,
- au sud des communes de Curzay-sur-Vonne et Sanxay,
- à l'ouest des communes de Vasles et Les Forges (Deux-Sèvres).

Le territoire de la commune est de forme allongée dans un axe nord-sud. Le bourg de Benassay se trouve dans la partie centre est de la commune.

2. Un réseau viaire suffisant mais parfois dangereux

Cf. Carte 3 « Occupation des sols – Espaces bâtis », page 19

Le territoire de la commune est bien pourvu en voies de liaisons. Il est traversé par plusieurs routes départementales :

- la RD 6 qui traverse le bourg de Benassay et permet de rejoindre Lavausseau et Poitiers à l'est, et Vasles et Parthenay à l'ouest ;
- la RD 62 qui traverse également le bourg et permet d'accéder à Jaunay-Clan et à l'autoroute A 10 au nord, et à Sanxay, l'autoroute A 10 et la Mothe-St-Heray au sud ;
- la RD 21 qui permet de relier Lavausseau et Jazeneuil ;
- la RD 3 qui relie la RD 62 et la RD 7
- la RD 62a qui relie la RD 62 et Lavausseau.

Les RD 6 et 62, qui traversent le territoire communal dans des axes respectifs est-ouest et nord-sud, sont des voies à vocation de transit qui reçoivent un trafic moyennement important. Des comptages routiers effectués en 2004 indiquent que la RD 62 a reçu 1380 véhicules par jour dans le sens Benassay - Latillé et 900 dans le sens Benassay - Sanxay, avec 10 % de poids-lourds (soit 138 et 90 PL/jour).

Les RD 21 et 3 participent plus à la desserte locale ; des comptages routiers effectués en 2004 indiquent 290 véhicules par jour pour la RD 21, et 540 véhicules par jour pour la RD 3. Ces deux voies départementales complètent avec la RD 62a le réseau maillé des voies communales.

Les RD 6 et 62 se croisent au centre du bourg de Benassay, ce qui pose des problèmes de sécurité.

Le croisement RD 6 / RD 62

Photos : SESAER, décembre 2005

Temps de parcours depuis le bourg de Benassay (voiture)									
	Poitiers	Lavausseau	Vasles	Parthenay	Latillé	Vouillé	Sanxay	A 10	La Mothe-St-Heray
Distance	27 km	2 km	6 km	27 km	7,5 km	14 km	8,5 km	21 km	27 km
Temps	36 min	2 min	6 min	28 min	7 min	15 min	8 min	19 min	26 min

Source : site internet : www.viamichelin.com

Les communes de Vouillé, accessible rapidement, joue le rôle de commune intermédiaire proches en offrant quelques emplois et des services de proximité qui n'existent pas à Benassay. La commune la plus fréquentée reste toutefois Poitiers, tant en termes d'emplois que de services.

La situation géographique de la commune est relativement favorable à son développement.

Les différents axes de desserte routière, la relative proximité avec l'agglomération de Poitiers et l'existence de services et commerces d'usage quotidien dans les communes voisines sont des atouts qui contribuent à l'attractivité de la commune de Benassay.

B. Structures intercommunalesSources : Mairie, décembre 2005 – Site internet : www.vouglaisien.com**1. La Communauté de Communes du Pays Vouglaisien**

La commune de Benassay adhère à la Communauté de Communes du Pays Vouglaisien créée en 1998 et composée des communes du canton de Vouillé, sauf la commune de Béruges qui adhère à une autre Communauté de communes.

La Communauté de communes exerce ses compétences et ses actions dans plusieurs domaines :

- le social : petite enfance (aides aux projets des crèches et haltes garderies), jeunes et adolescents (aide au fonctionnement des centres de loisirs), personnes en difficulté, personnes âgées (foyer logement de Vouillé) etc.;
- la culture et la communication : promotion de la lecture (développement d'un réseau de bibliothèque), soutien aux associations culturelles, édition du guide et du journal du Pays Vouglaisien, site internet, etc. ;
- le développement économique : zone d'activités économiques intercommunale de

- Vouillé, bâtiments relais, aménagements relatifs à la distribution du gaz naturel, etc. ;
- le tourisme : développement qualitatif de la base de loisirs du pays Vouglaisien, coordination des chemins de randonnée entre les communes, Cité des Tanneurs à Lavausseau, etc. ;
 - l'environnement : gestion des déchets des professionnels, réorganisation de la collecte des ordures ménagères et des bio déchets, actions de sensibilisation à la protection de l'environnement auprès des enfants, eau et énergies renouvelables, etc. ;
 - la voirie et les bâtiments : suivi et entretien de 360 km de voirie communale, suivi technique des travaux de construction ou de réhabilitation des bâtiments.

2. Le Pays des Six Vallées

La Communauté de communes du Pays Vouglaisien est membre du Pays des Six Vallées (qui concerne 4 communautés de communes et 39 communes).

Jusqu'à présent, le projet de développement du Pays a poursuivi trois objectifs :

- le maintien et l'accueil de populations grâce à l'amélioration de la qualité de la vie ;
- la création d'emplois en soutenant le tissu économique existant et en créant les conditions d'activités nouvelles ;
- le développement d'une activité touristique de qualité en valorisant le patrimoine et la situation du Pays ;

et ce, de manière à favoriser l'émergence et l'accompagnement de projets sur son territoire comme :

- une opération permettant d'aider financièrement les entreprises artisanales et commerciales dans leur projet de développement et de modernisation,
- la réalisation de guides d'accueil touristique sur le patrimoine et les hébergements,
- un diagnostic complet sur l'action et les besoins culturels du territoire.

3. Autres structures

La commune de Benassay est également membre de diverses autres structures intercommunales comme :

- pour l'eau potable, le Syndicat d'Alimentation en Eau potable de Montreuil Bonnin (SIAEP) qui délègue gestion et entretien du réseau au Syndicat Intercommunal pour l'Eau et l'Équipement Rural de la Vienne (SIVEER – centre de Neuville-du-Poitou).
- pour l'électricité, le Syndicat Intercommunal d'Électricité et d'Équipement de la Vienne par l'intermédiaire de Sorégies (centre de Vouneuil-sous-Biard)
- pour l'assainissement : la compétence assainissement non collectif a été transférée au SIVEER, qui assure également pour la commune les prestations d'entretien des équipements d'assainissement collectif.

Le projet communal de Benassay devra s'inscrire dans le cadre intercommunal auquel appartient la commune. Celle-ci étant dépendante d'autres communes notamment en termes de commerces et services, de santé, et même d'emploi, il est important de réfléchir au devenir de Benassay à l'échelon de la Communauté de Communes.

II. Présentation physique du territoire communal

A. Milieu naturel

1. Relief – Hydrographie

Cf. Carte 2 « Paysages – Relief », page 13

a. Un relief légèrement vallonné

Le territoire de Benassay est vallonné, constitué d'un plateau calcaire d'une altitude moyenne de 150 m entaillé par la vallée de la Boivre et par d'autres petites vallées parfois sèches.

Les altitudes les plus élevées ont été répertoriées dans la partie sud ouest de la commune : le point le plus haut se trouve à 186 m d'altitude à proximité du hameau de Praille.

Le point le plus bas est logiquement situé dans la vallée de la Boivre à une altitude de 136 m (à l'est du territoire communal).

b. La Boivre, un cours d'eau discret

La commune est située dans le bassin versant de la Boivre, affluent du Clain qu'elle rejoint à Poitiers. La Boivre prend sa source dans le département des Deux-Sèvres ; elle se perd dans les formations calcaires (zone karstique) et réapparaît à Benassay. Comme elle n'est pérenne qu'à partir de Benassay, on considère en général que c'est là qu'elle prend sa source.

C'est une rivière à faible pente alimentée assez régulièrement par des sources le long de son cours. Le ruisseau des Forges situé à l'ouest de la commune l'alimenterait également.

Cours d'eau de première catégorie piscicole, l'habitat aquatique y est varié. La partie de la rivière située en amont de Vouneuil-sous-Biard est à dominante salmonicole. Le ruisseau des Forges est également classé en première catégorie piscicole.

Une source de la Boivre



Photo : SESAER, septembre 2005

La Boivre n'est concernée par aucun Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) ; toutefois, un atlas cartographique des zones inondables de la vallée pour une crue de fréquence centennale a été réalisé en 2002.

Le classement en 1^{ère} catégorie piscicole des cours d'eau implique que la création de plan d'eau dans les bassins versants de ces cours d'eau n'est pas acceptée, sauf en cas de valorisation économique manifeste et

suffisante, car elle aboutirait à une forte dégradation de l'intérêt écologique de ces cours d'eau.

Par ailleurs, en application des principes définis par la circulaire du 24 janvier 1994 et par le SDAGE Loire Bretagne, il est interdit de réaliser des endiguements ou remblais lorsqu'ils se situent dans le lit majeur de la rivière à l'exception de ceux destinés à protéger des zones urbanisées déjà existantes ou ceux liés à des ouvrages d'intérêt général.

Si aucun document n'a défini de zones inondables liées à la Boivre, les secteurs « présumés » inondables de la commune ne doivent pas être ouverts à l'urbanisation nouvelle de manière à protéger les biens et les personnes.







Révision du POS/PLU

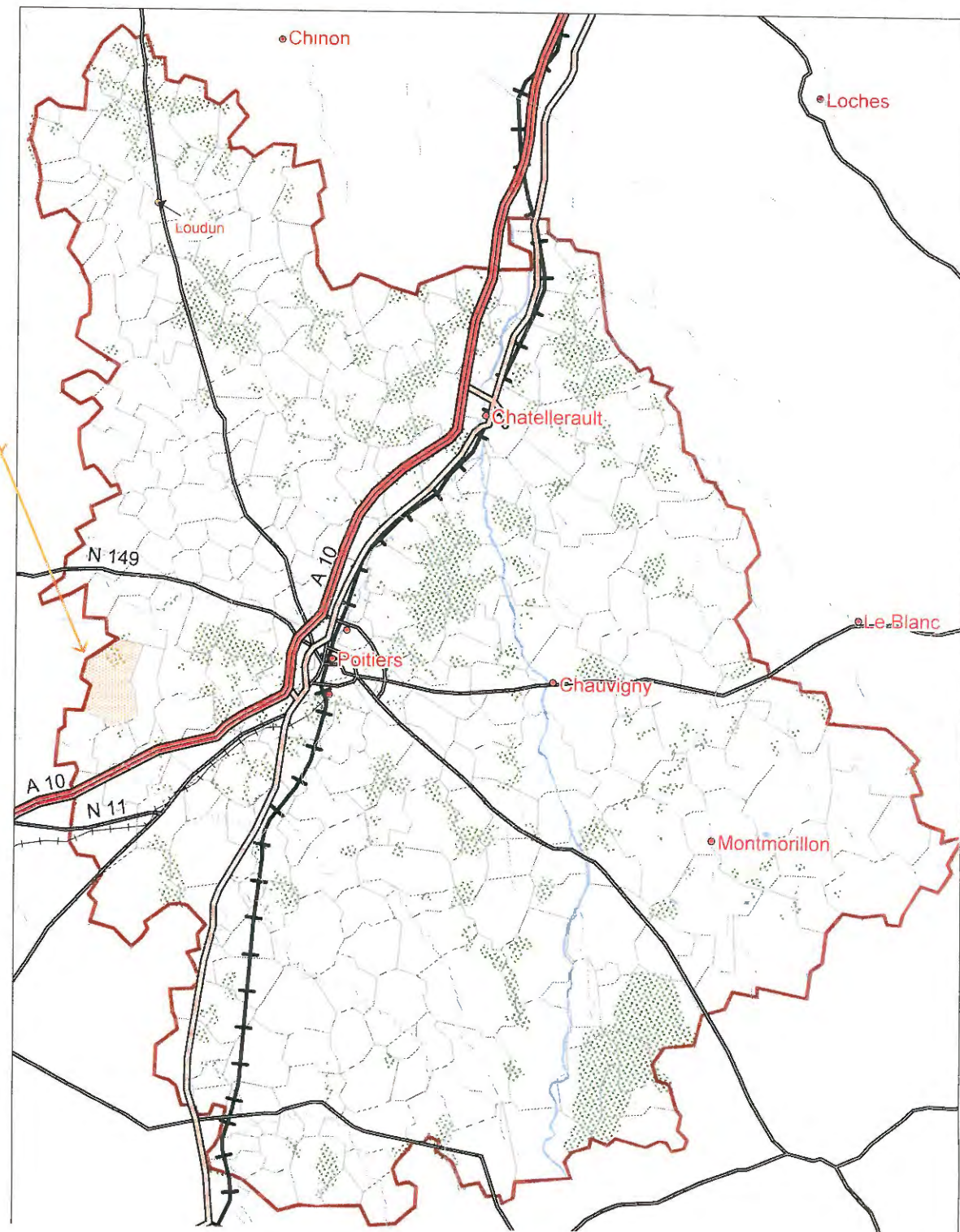
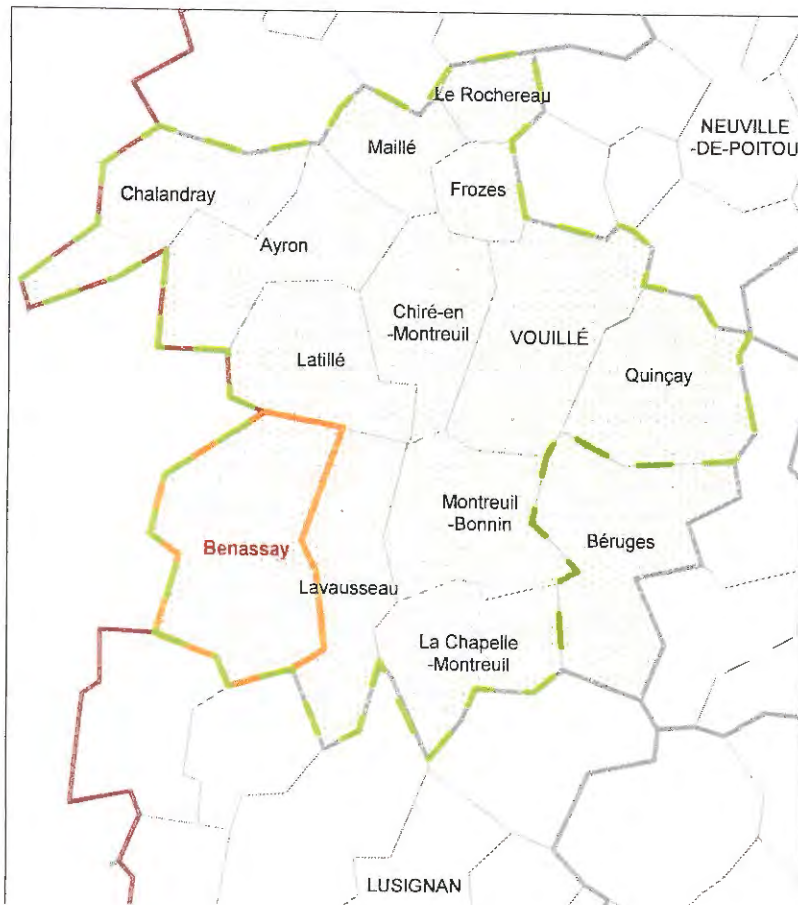
de Benassay (86) :

Situation géographique et administrative



Décembre 2005

-  Limite du département de la Vienne
-  Limite communale de Benassay
-  Limite du canton de Vouillé
-  Limite de la Communauté de communes du Pays Vouglaisien



2. Géologie - Hydrogéologie - Pédologie

a. *Un sous-sol essentiellement sédimentaire*

La commune de Benassay repose essentiellement sur des formations sédimentaires :

- complexe des « bornais » (formations quaternaires) : sables argileux et limons sur le plateau ;
- sur les coteaux : des formations résiduelles d'altération (formations tertiaires) : argiles brun rouge à silex et argiles sableuses rouges, ainsi que des sables argileux à graviers et galets ;
- les fonds de vallée sont remplis de colluvions quaternaires constituées de sables argileux et limons.

Cf. Carte 7 « Eléments naturels à prendre en compte », page 45

b. *Des eaux souterraines plus ou moins karstiques*

Le calcaire joue le rôle d'une « éponge ». Les formations carbonatées du Jurassique constituent la plus importante ressource en eau souterraine. Il s'agit dans ce secteur d'une nappe libre localement semi captive sous les placages argilo sableux tertiaires et quaternaires. Le réservoir est supporté par des marnes. Cette nappe est alimentée par infiltration plus ou moins rapide et parfois à la faveur de gouffres absorbants.

De nombreuses sources existent dans cette zone au bas des coteaux. Des sources plus importantes (résurgences) s'ouvrent dans les calcaires comme la source de Fleury (captée pour l'alimentation en eau potable de la ville de Poitiers).

Il n'existe pas de captage d'eau potable à Benassay. Toutefois, le territoire communal est concerné par plusieurs périmètres de protection de captage AEP situés dans les communes voisines.

c. *Des sols sensibles*

La commune de Benassay repose essentiellement sur des formations sédimentaires :

- complexe des « bornais » (formations quaternaires) : sables argileux et limons sur le plateau ;
- sur les coteaux : des formations résiduelles d'altération (formations tertiaires) : argiles brun rouge à silex et argiles sableuses rouges (donnant les « terres rouges à châtaigniers », ainsi que des sables argileux à graviers et galets ;
- les fonds de vallée sont remplis de colluvions quaternaires constituées de sables argileux et limons.

L'ensemble de ces substrats laisse supposer des sols peu perméables, à l'exception des vallées où les formations éocènes sableuses à graviers, plus ou moins argileuses, peuvent être éventuellement filtrantes.

d. *Le risque « argiles gonflantes »*

Une étude du BRGM réalisée dans le département de la Vienne a mis en évidence la présence d'argiles gonflantes. La commune de Benassay est concernée dans sa quasi totalité par ce phénomène de « retrait gonflement » des argiles d'aléa moyen ; seule la vallée de la Boivre n'est pas concernée. L'attention des constructeurs éventuels doit être attirée sur ce risque : **le retrait-gonflement des argiles est en effet susceptible d'entraîner des désordres constructifs liés aux mouvements différentiels de sols.**

Des dispositions préventives doivent donc être prises pour la construction de nouveaux bâtiments sur ces sols argileux.

Afin de protéger le milieu naturel et la ressource en eau, et d'éviter d'éventuelles pollutions, les nouvelles constructions doivent être autorisées uniquement dans des secteurs où l'assainissement non collectif est possible, ou dans des secteurs équipés de traitements collectifs.

De même, il conviendra d'informer les pétitionnaires qui souhaitent construire des dommages encourus (fissures, etc.) dus au phénomène de « retrait gonflement » des argiles si certaines prescriptions de construction ne sont pas respectées, et ce afin de protéger les bâtiments.

B. Paysages

Cf. Carte 2 « Paysages – Relief », page 13

Les paysages découlent de la formation physique du territoire et de l'occupation des sols par l'homme.

Deux grandes entités paysagères se distinguent sur le territoire de Benassay :

- le plateau bocager vallonné générant des paysages ouverts à semi-ouverts,
- et la vallée de la Boivre qui offre un paysage plutôt semi-ouvert à fermé.

Les entités paysagères de référence issues de l'*Inventaire des Paysages de Poitou-Charentes* sont les *Terres rouges, secteur bocager et les Contreforts de la Gâtine*.

1. Un grand plateau vallonné plus ou moins boisé

De part et d'autre des vallées et thalwegs, des coteaux en pente plus ou moins douce permettent d'accéder au plateau vallonné et boisé.

Le plateau est tantôt très ouvert constitué de grandes cultures, tantôt semi-ouvert avec des prairies bocagères. La présence de haies, d'espaces boisés, d'arbres isolés remarquables vient ponctuer ce paysage et lui confère un aspect de paisible campagne. La présence d'animaux dans les prairies et les mouvements de relief (micro vallée, dépression) animent également le plateau.

Le plateau : cultures du côté de la Tournerie



...prairie du côté de Richelieu



Photos : SESAER, décembre 2005

La commune est rattachée à la région forestière des Brandes. Mise à part la Forêt de Montbeil, les espaces boisés sont dispersés sur toute la commune, de taille moyenne et souvent denses, et constitués essentiellement de feuillus. La commune compte 480 hectares de bois et forêts, soit un peu plus de 11 %

du territoire communal. Ce taux de boisement est légèrement inférieur à la moyenne départementale qui est de 16 %. A signaler que seulement deux propriétaires possèdent 60 % de la surface boisée de communale.

Exploitation forestière du Bois Bonnet



Vue sur la Forêt de Montbeil



Photos : SESAER, décembre 2005

Il est rappelé que dans l'ensemble du département de la Vienne, tout défrichement d'un espace boisé est soumis à autorisation administrative préalable (Cf. Arrêté préfectoral et Note d'information en annexe I).

2. Une vallée discrète

La vallée de la Boivre est relativement discrète : les fonds de vallée sont en général peu dégagés, bordés d'arbres, de peupleraies, de prairies encadrées de haies ou de coteaux plus ou moins abrupts, que ce soit pour la Boivre ou le ruisseau des Forges. Les cours d'eau sont peu visibles voire non perceptibles au premier regard dans le grand paysage.

Coteau boisé de l'Epinais



Vues sur la vallée boisée de la Boivre

Forêt et hameau de Montbeil



Photos : SESAER, décembre 2005

Le franchissement de la Boivre se fait par deux ponts sur la RD 62 dans le bourg de Benassay et entre le bourg et le hameau de Montbeil, et par le chemin rural de « Sanxay à Latillé ».

Le relief et le paysage ont influencé les choix d'urbanisation sur le territoire communal et devrait encore conditionner les choix à venir puisqu'ils génèrent des contraintes d'ordre technique et « esthétique » (zones inondables, raccordement aux réseaux, impact paysager, etc.).

Les choix de développement de l'urbanisation devront permettre de continuer à préserver les paysages de la commune jusque là peu touchés par l'étalement urbain.

C. Espaces bâtis

Cf. Carte 3 « Occupation des sols – Espaces bâtis », page 19

1. Organisation et caractéristiques des espaces bâtis

Les espaces bâtis sont très éparpillés sur le territoire communal.

La répartition du bâti sur le territoire communal est due :

- au relief et à la vallée de la Boivre qui ont formé des petits promontoires comme celui sur lequel est installé Montbeil,
- à la présence de l'eau comme le bourg et son lavoir,
- à l'activité agricole sur le plateau comme Grassay ou l'Ausinière.

a. *Le bourg, dans la vallée et en extension sur les coteaux*

Cf. Carte 4 « Organisation et fonctionnement du bourg », page 20

Le bourg de Benassay est implanté à cheval dans la vallée et s'est étendu sur les coteaux de part et d'autre de la vallée.

Le bourg ancien est relativement dense et les rues de desserte étroites sont bordées de constructions (alignement en façade ou en pignon) pour la plupart accolées les unes aux autres. Le clocher de l'église domine le bourg.

Vue sur le clocher et le bourg depuis le cimetière



Photo : SESAER, décembre 2005

Deux lotissements (qui concentrent la majeure partie des constructions récentes de la commune) ont été construits en promontoire de part et d'autre de la vallée : l'un du côté des Champs de la Cure, l'autre dans la Plaine des Châtaignes. Quelques constructions récentes se sont également implantées de manière linéaire : au sud le long de la RD 62, et dans le bourg.

Les entrées du bourg ancien sont relativement bien marquées avec, souvent, une vue sur le clocher de l'église. Toutefois, des aménagements (plantations, mobilier urbain, signalétiques) permettraient d'améliorer la lisibilité de ces entrées, notamment côté sud par la RD 62, et de renforcer l'identité du bourg.

Deux entrées marquées sur la RD 6 ouest et est ...



Photo : SESAER, décembre 2005

...une entrée moins marquée par la RD 62 sud



Photos : SESAER, décembre 2005

Les différents espaces publics du bourg sont relativement bien identifiés et aménagés, mais c'est tout de même l'aspect routier qui prime (place de la mairie, carrefour RD6 / RD 62).

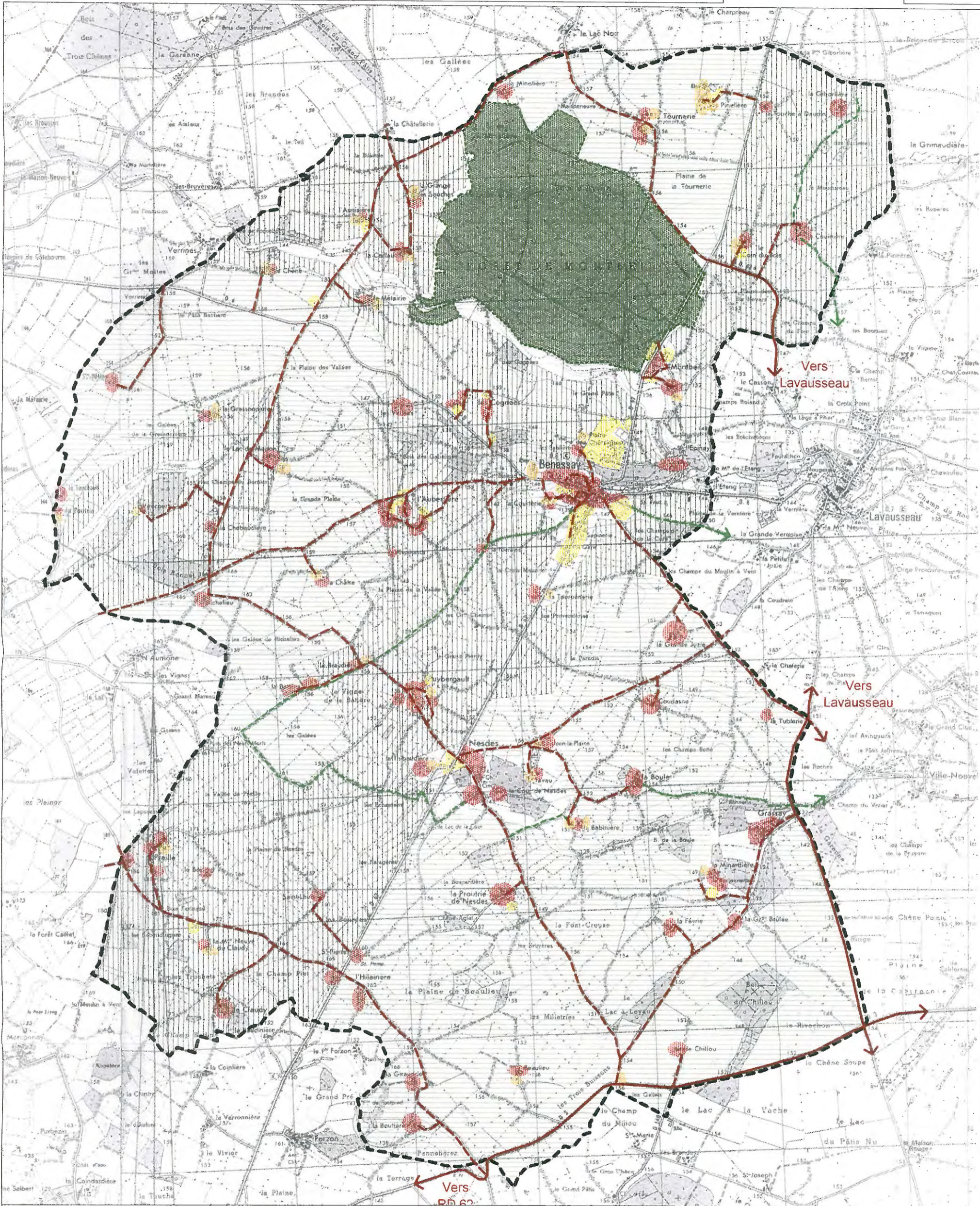
La place de la mairie dévolue au stationnement



Un aménagement réussi autour du lavoir



Photos : SESAER, décembre 2005



- Limite communale
- ↔ Voies départementales principales RD 62 et RD 6
- Voies départementales secondaires RD 21, RD 62a et RD 3
- - - Voies communales de desserte locale
- - - Chemins pédestres balisés (dont GR de Pays)

- Espaces agricoles :
- ▨ Espace où les cultures sont majoritaires
 - ▨ Espace où les prairies sont majoritaires
 - ▨ Massif boisé important : Forêt de Montbeil

Espaces bâtis :

- Bâti anciens (habitations - granges)
- Habitations récentes
- Constructions agricoles récentes











Echelle : 0 500m 1 km

Fond : IGN au 1/25 000 : 1727 O et 1627 E

Source : Visite de terrain/SESAER

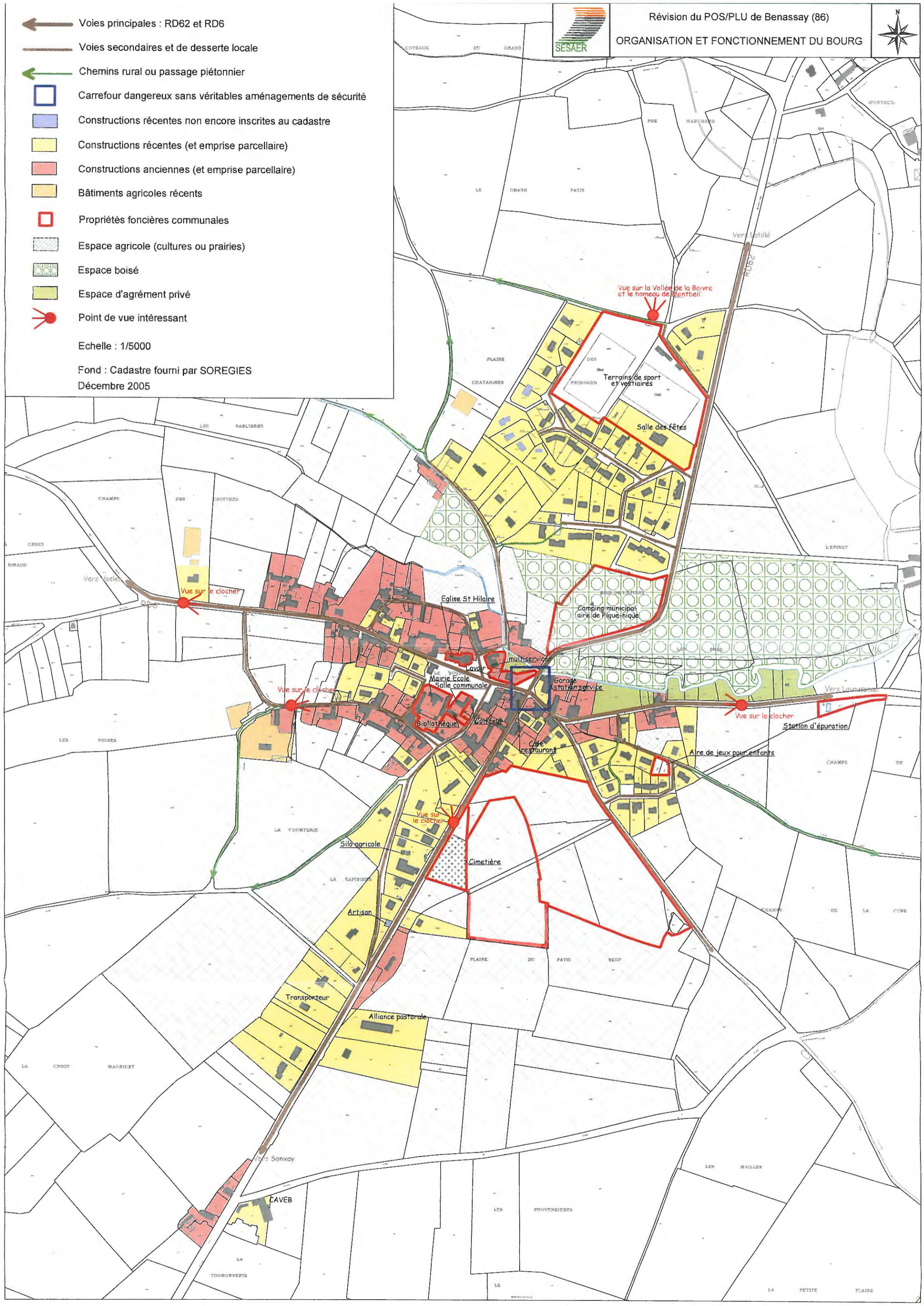
Date : Décembre 2005



-  Voies principales : RD62 et RD6
-  Voies secondaires et de desserte locale
-  Chemins rural ou passage piétonnier
-  Carrefour dangereux sans véritables aménagements de sécurité
-  Constructions récentes non encore inscrites au cadastre
-  Constructions récentes (et emprise parcellaire)
-  Constructions anciennes (et emprise parcellaire)
-  Bâtiments agricoles récents
-  Propriétés foncières communales
-  Espace agricole (cultures ou prairies)
-  Espace boisé
-  Espace d'agrément privé
-  Point de vue intéressant

Echelle : 1/5000

Fond : Cadastre fourni par SOREGIES
Décembre 2005



b. Les hameaux clairsemés

La commune compte de très nombreux hameaux et lieux-dits (plus de 50) habités répartis sur tout le territoire communal. Ces hameaux sont en général relativement denses et groupés autour d'une ou plusieurs exploitations agricoles anciennes ou encore en activité.

Entrée du hameau de la Boule



Vue sur le village de Nesdes depuis la RD 62



Photos : SESAER, décembre 2005

Si certains de ces hameaux ont aujourd'hui une vocation uniquement résidentielle, comme la Proutrie de Nesdes ou la Boule, d'autres ont encore une vocation agricole, comme l'Ausinière ou la Thibaudière ; des bâtiments d'élevage et hangars y ont été construits en périphérie, avec des matériaux modernes qui ne s'intègrent pas toujours de manière très harmonieuse dans le paysage.

Quelques habitations récentes ont également été construites aux abords de certains hameaux. Si parfois, implantation, forme, matériaux et clôtures ne sont pas toujours en accord avec l'environnement existant, les constructions récentes sont quand même relativement bien intégrées dans le paysage.

Le hameau de Nesdes est, après le bourg, le secteur le plus urbanisé de la commune. Il s'est développé autour de l'église St-Mathieu et des constructions plus récentes se sont ensuite installées le long de la RD 62, jusqu'à la Thibaudière.

Le carrefour RD62 / voies communales n° 2 et 4 est relativement dangereux, du fait de la vitesse pratiquée par les automobilistes sur la RD et du défaut d'aménagement de la traversée du village.

Cf. Carte 5 « Organisation et fonctionnement du village de Nesdes », page 22

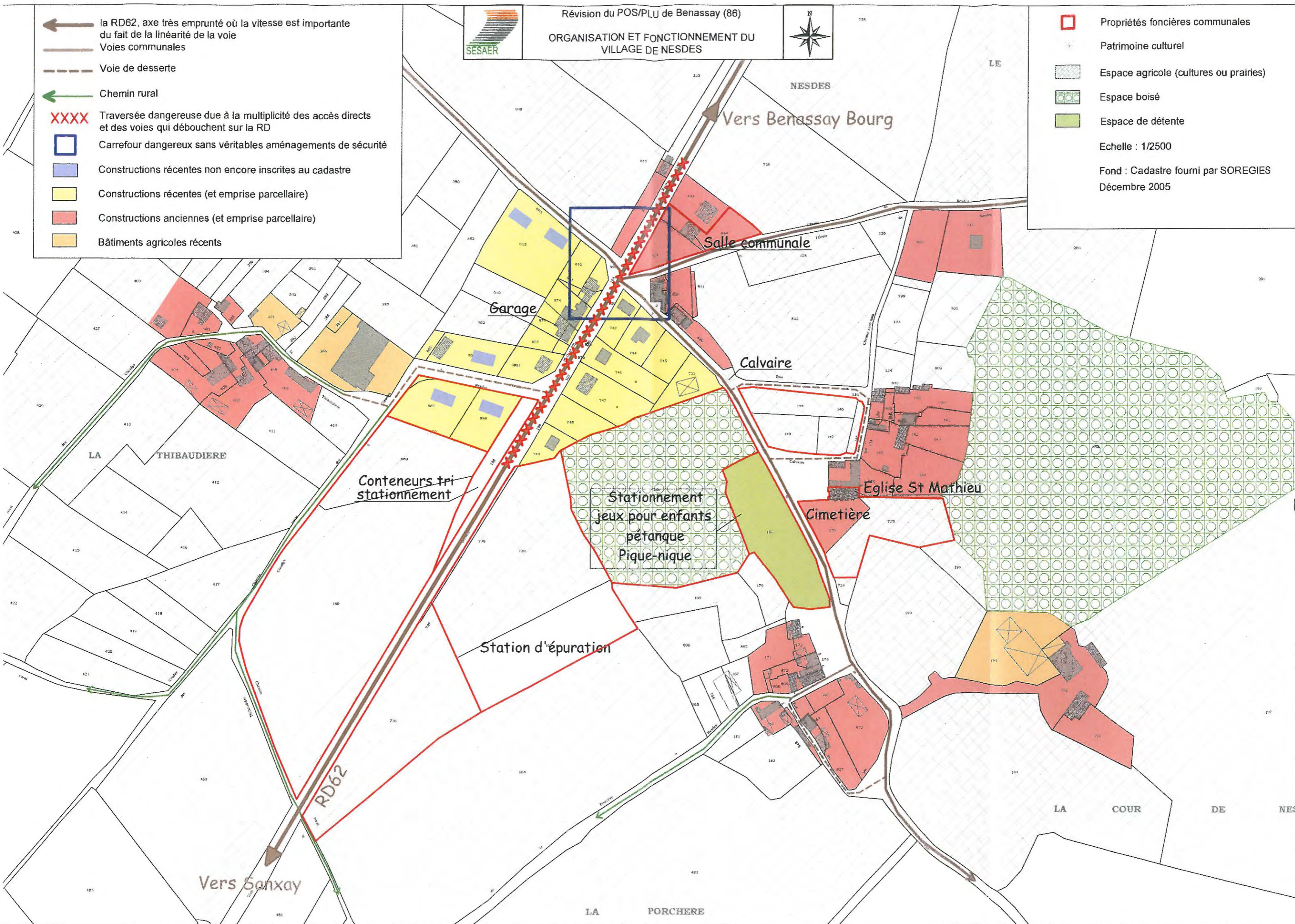


Révision du POS/PLU de Benassay (86)
ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT DU
VILLAGE DE NESDES



- Propriétés foncières communales
 - Patrimoine culturel
 - Espace agricole (cultures ou prairies)
 - Espace boisé
 - Espace de détente
- Echelle : 1/2500
- Fond : Cadastre fourni par SOREGIES
Décembre 2005

- la RD62, axe très emprunté où la vitesse est importante du fait de la linéarité de la voie
- Voies communales
- Voie de desserte
- Chemin rural
- Traversée dangereuse due à la multiplicité des accès directs et des voies qui débouchent sur la RD
- Carrefour dangereux sans véritables aménagements de sécurité
- Constructions récentes non encore inscrites au cadastre
- Constructions récentes (et emprise parcellaire)
- Constructions anciennes (et emprise parcellaire)
- Bâtiments agricoles récents



2. Architecture et patrimoine

a. *Un bâti ancien de qualité*

La commune dispose d'un bâti ancien de qualité. Plusieurs types de constructions sont présents :

- la maison rurale de hauteur limitée avec peu d'ouvertures, souvent intégrée en continuité des bâtiments d'exploitation ;
- les granges ;
- la maison de maître à un ou deux étages avec une composition de façade classique et équilibrée.

Ensemble rural à proximité du bourg



Maison bourgeoise dans le bourg



Photos : SESAER, décembre 2005

Les toits ont deux ou quatre pentes et sont couverts de tuiles romanes pour les constructions rurales. Les toitures des maisons bourgeoises sont souvent couvertes d'ardoises. Les façades sont en général en moellon enduit ou non et ponctuées d'éléments d'architecture traditionnelle (linteaux, etc.). Les constructions sont implantées à l'alignement ou en pignon, plus rarement en retrait derrière un mur ou un muret en pierres.

Maison rurale à Nesdes

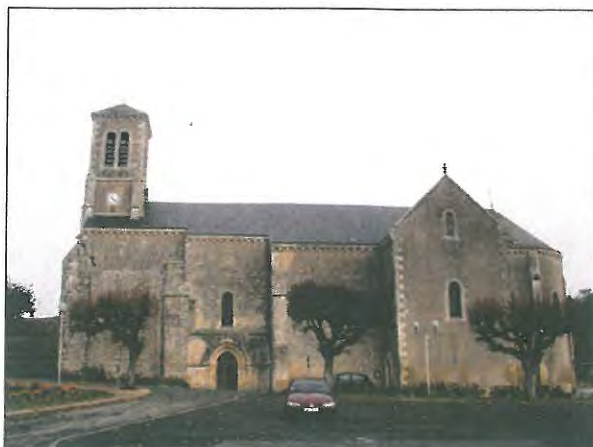


Réhabilitation dans le bourg



Photos : SESAER, décembre 2005

La façade occidentale de l'église St-Mathieu de Nesdes est inscrite Monument Historique depuis un arrêté d'octobre 1932 ; cette église a été construite au XIIème siècle. D'autres bâtis font partie des richesses patrimoniales de la commune comme l'église St-Hilaire, les maisons bourgeoises du bourg, etc.

L'église St-Mathieu**L'église St-Hilaire**

Photos : SESAER, décembre 2005

D'autres constructions intéressantes sont également visibles sur le territoire de Benassay : le lavoir situé en centre bourg, un four à pain aux Cognées, un calvaire à Nesdes, des puits comme à la Grange Brûlée, etc.

Le calvaire de Nesdes**Un ancien four à pain aux Cognées**

Photos : SESAER, décembre 2005

Par ailleurs, la commune de Benassay est concernée par des zones géographiques définies au regard de l'archéologie préventive (loi modifiée du 17 janvier 2001).

Cf. Carte 7 « Eléments naturels à prendre en compte », page 45 et Arrêté préfectoral du 29 septembre 2005 en annexe II.

Le pétitionnaire est informé que :

- *le préfet de région (Direction Régionale des Affaires Culturelles – Service régional de l'archéologie) peut édicter des prescriptions d'archéologie préventive sur l'ensemble de la commune, en application des dispositions de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 ;*
- *le titre III de la loi validée du 27 septembre 1941 impose la déclaration de toute découverte archéologique fortuite, soit auprès du maire de la commune qui avertit le préfet - lequel saisira la DRAC - , soit auprès du Service régional de l'archéologie (102 Grand'Rue – 86020 Poitiers – Tél. 05 49 36 30 35) ;*
- *la loi n° 80-532 du 10 juillet 1980 protège les vestiges archéologiques de toute dégradation ou destruction intentionnelle.*

b. Des constructions récentes à accompagner

Les constructions récentes se sont installées de manière diffuse sur tout le territoire communal, en général de manière linéaire. Mais la plupart des habitations nouvelles ont été construites autour du bourg ancien dans deux principales opérations de lotissement.

Une rue du lotissement du nord du bourg



Constructions récentes le long de la RD 62 à Nesdes



Photos : SESAER, décembre 2005

Les constructions récentes présentent en général des volumes et des formes simples. Elles sont le plus souvent implantées en milieu de parcelles sur des terrains de surfaces importantes à moyennes, et clos (clôtures minérales, haies monovariétales de thuyas). Ce mode d'implantation rompt avec le mode traditionnel, de manière parfois dommageable pour le paysage.

Deux constructions très récentes dans les lotissements du bourg



Photos : SESAER, décembre 2005

Si la pierre n'apparaît plus sur les façades, les matériaux et teintes d'enduits respectent, le plus souvent, ceux du bâti ancien traditionnel. Les toitures, recouvertes de tuiles, n'ont en général que deux pentes.

c. Les constructions liées à l'activité économique

Ces constructions sont pour la plupart liées à l'activité agricole : stabulations, hangars, etc. Les matériaux modernes utilisés (bardages et toitures en tôle, ossatures métalliques) ne sont pas toujours choisis de façon esthétique, mais dans l'ensemble ces constructions s'intègrent dans le paysage.

Bardage bois et toiture discrète pour un bâtiment agricole de qualité



Les silos du bourg vus depuis le cimetière, des volumes et matériaux peu qualitatifs



Photo : SESAER, décembre 2005

Les constructions des commerces et services sont en général intégrés dans l'enveloppe du bourg (coiffeur, multiservices, etc.). Un secteur à vocation d'activités artisanales et de service (Alliance pastorale - matériel et produits agricoles -, maçon, transporteur, etc.) s'est plus particulièrement développé le long de la RD 62 en direction de Sanxay.

Des commerces intégrés (réhabilitation)



Le garage situé dans le bourg



Photos : SESAER, décembre 2005

Son patrimoine bâti ancien constitue l'un des points forts de la commune. Toutefois, il est parfois peu mis en valeur du fait d'un entretien négligé, voire dévalorisé par une réhabilitation peu heureuse ou la mauvaise implantation d'une construction neuve à proximité.

Les zones d'urbanisation future définies dans le projet communal doivent être choisies de manière à ce que les constructions neuves s'insèrent dans le paysage sans dénaturer la morphologie urbaine. Il est primordial pour préserver l'identité de la commune de ne pas favoriser le développement d'un habitat diffus et désorganisé.

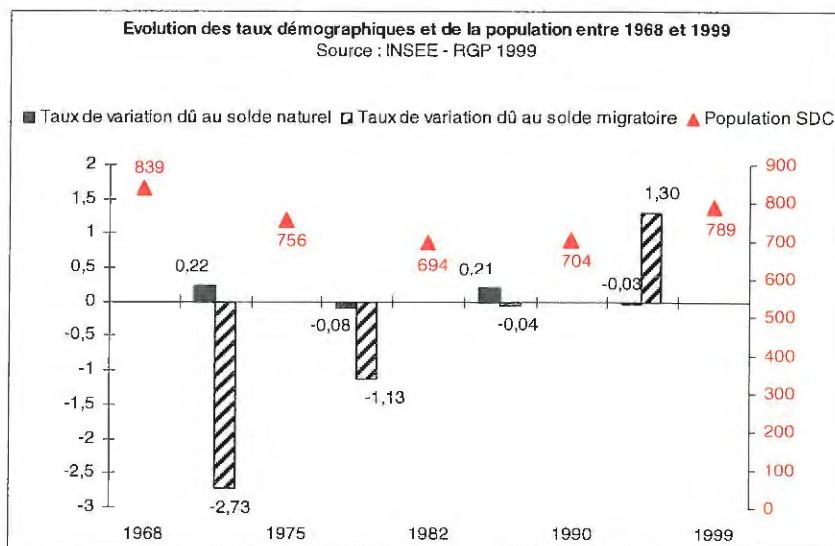
III. Environnement humain

A. Démographie

1. Une évolution positive de la population

Avec 789 habitants en 1999, Benassay est la 7ème commune du canton de Vouillé. La population moyenne du canton qui regroupe 14 communes est de 964 habitants en 1999.

Evolution de la population SDC de 1968 à 1999					
Source : INSEE - RGP 1999	1968	1975	1982	1990	1999
Département de la Vienne	340256	357366	371428	380005	399024
Canton de Vouillé	9365	9383	11187	12605	13496
Benassay	839	756	694	704	789
Vouillé	1456	1788	2380	2574	2774
Lavausseau	620	600	665	715	702

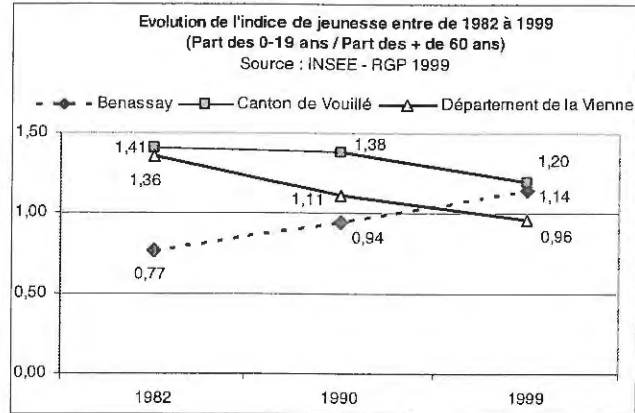
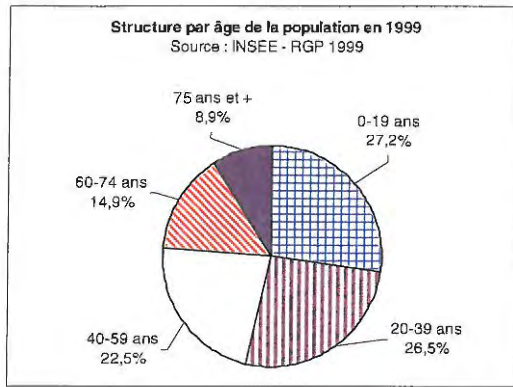


La commune a compté jusqu'à 1818 habitants en 1820 puis 1261 en 1896 (données issue du site <http://cassini.ehess.fr>). En 1921, la population communale s'élevait à 1066 personnes, et en 1946, après la Seconde Guerre Mondiale, à 1014 habitants. Après avoir connu une diminution importante du nombre de ses habitants due à une assez longue période d'exode rural et de baisse de la natalité, la commune de Benassay voit sa population augmenter de nouveau. En effet, à partir des années 1990, la situation s'inverse : Benassay connaît une certaine attractivité comme l'indique le solde migratoire positif (entrants > sortants) qui compense largement un solde naturel à nouveau négatif (naissances < décès), d'où un apport de population nouvelle.

Evolution comparée du taux de variation annuel entre 1975 et 1999						
Source : INSEE - RGP 1999	Dû au solde naturel			Dû au solde migratoire		
	1975-82	1982-90	1990-99	1975-82	1982-90	1990-99
Département de la Vienne	0,28	0,19	0,11	0,27	0,09	0,44
Canton de Vouillé	0,21	0,40	0,26	2,32	1,11	0,50
Benassay	-0,08	0,21	-0,03	-1,13	-0,04	1,30
Vouillé	0,35	0,37	0,21	3,80	0,61	0,63
Lavausseau	0,36	0,60	0,52	1,11	0,31	-0,72

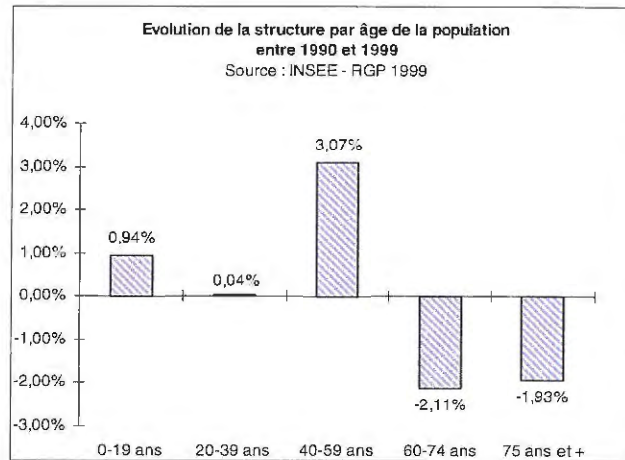
A signaler que la commune compte 800 habitants en 2004 (comptage effectué par les élus), d'où une croissance encore effective.

2. Une population jeune à soutenir



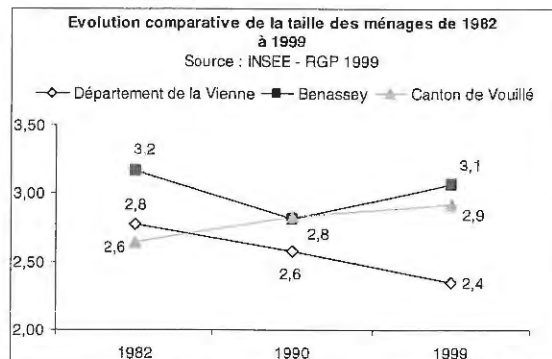
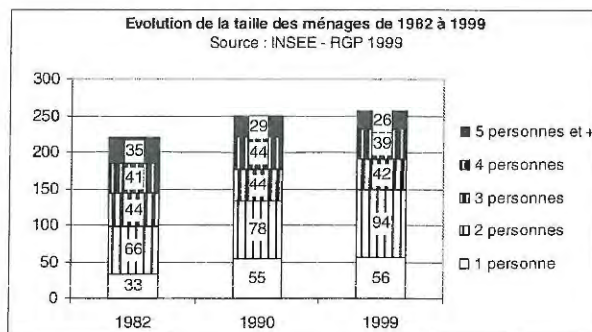
La population de Benassay peut être considérée comme jeune : plus de 53 % des habitants de la commune sont âgés de moins de 40 ans au dernier recensement de 1999.

Par ailleurs, l'indice de jeunesse est en constante augmentation depuis le recensement de 1982.



Entre 1990 et 1999, la commune connaît un rajeunissement de sa population, fait plutôt atypique pour une commune rurale française, mais qui s'explique par une attractivité récente due à « l'effet 2^{ème} couronne » de Poitiers. Toutefois, entre 1990 et 1999, la tranche d'âge des 40-59 ans a augmenté. Cette tranche d'âge favorise moins le renouvellement de la population puisqu'elle est en général amenée à vieillir dans la commune où elle s'est installée.

3. Des ménages de plus en plus petits



Conséquence de l'installation à long terme des ménages dans la commune, de la décohabitation

(les enfants quittent le domicile des parents) et de l'augmentation du nombre de familles monoparentales entre 1990 et 1999 : en général, la taille des ménages diminue.

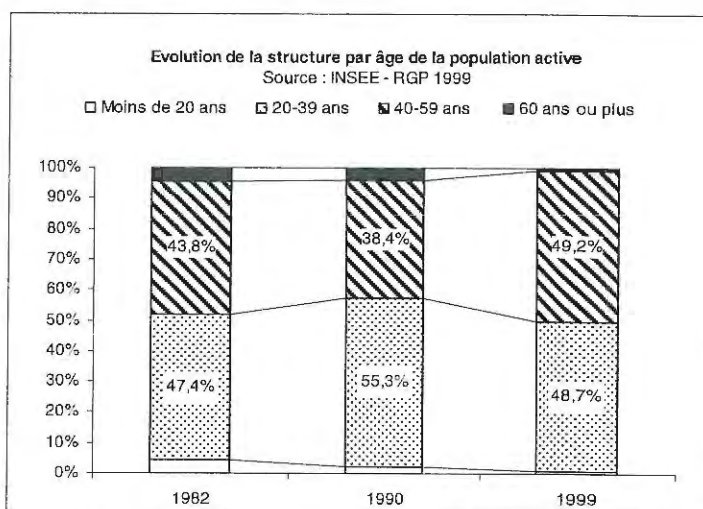
A Benassay, les couples avec enfants constituent la majorité des ménages en 1999, et la taille moyenne des ménages reste élevée, notamment par rapport au département.

La commune de Benassay n'est pas entrée dans une phase de vieillissement comme c'est le cas pour de nombreuses communes rurales françaises. Elle doit toutefois veiller au renouvellement de sa population jeune dans la durée, de manière à anticiper ce vieillissement.

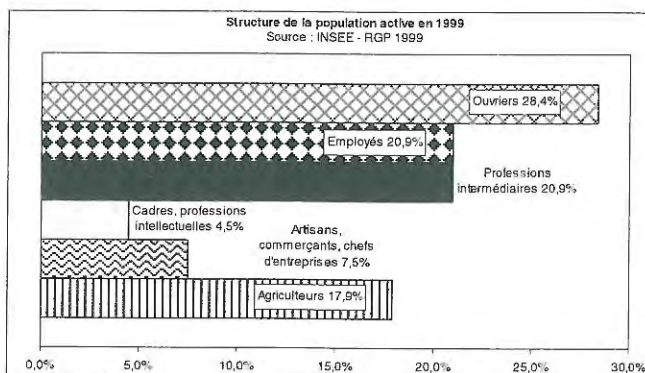
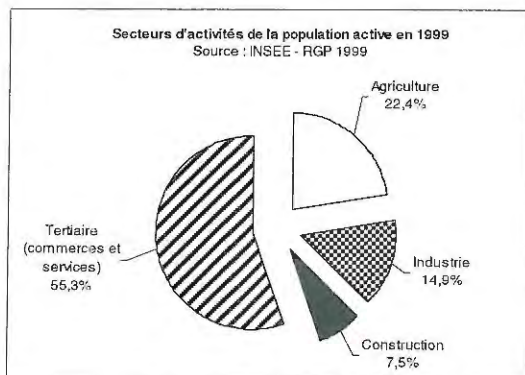
Au vu du contexte local, la réflexion devrait également être menée à l'échelle de la Communauté de Communes.

B. Population active et activités économiques

1. Des actifs jeunes en diminution



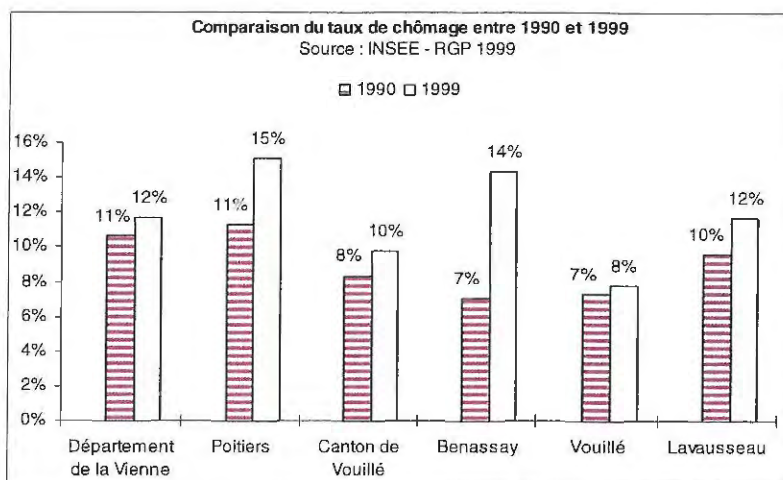
La population active de Benassay était relativement jeune en 1990, puisque plus de 55 % des actifs étaient âgés de moins de 40 ans. Toutefois, la part des jeunes actifs est en baisse au profit de personnes plus âgées (40-59 ans), ce qui confirme les faits démographiques constatés précédemment : à savoir une installation à long terme des ménages dans la commune.



La population active de Benassay est composée en majorité d'ouvriers, d'employés et de professions intermédiaires qui travaillent pour la plupart dans des entreprises du secteur tertiaire

(commerces et services).

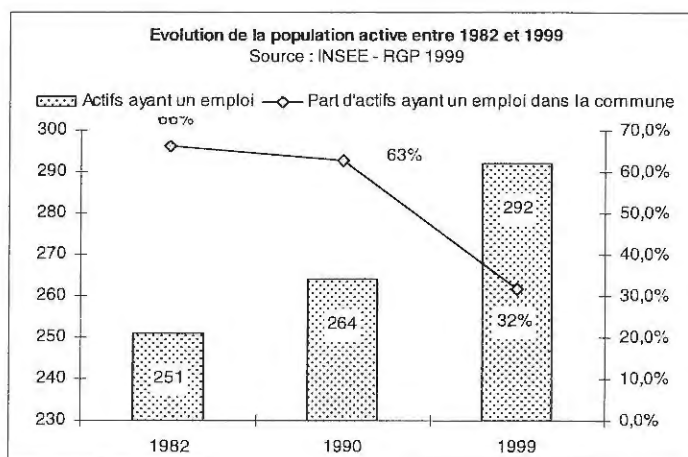
2. Un taux de chômage élevé



La commune de Benassay connaît une nette augmentation de son taux de chômage entre 1990 et 1999, qui est relativement élevé (14,4 % en 1999). Ceci peut en partie s'expliquer par le fait que la commune dispose d'un nombre important de logements locatifs sociaux qui accueillent souvent des ménages en difficulté.

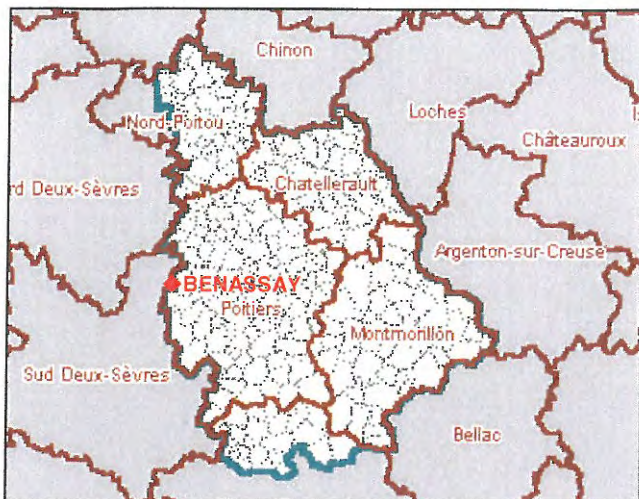
3. Une commune dépendante en termes d'emploi

La part des actifs ayant un emploi dans la commune diminue progressivement (93 personnes en 1999 contre 166 en 1990 et 166 en 1982).

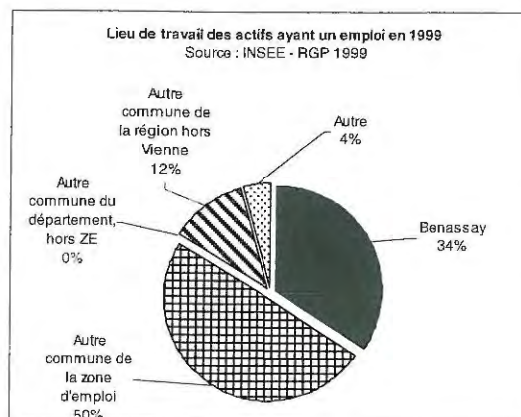


La commune de Benassay dépend de la zone d'emploi de Poitiers. Les déplacements domicile-travail sont majoritairement localisés dans cette zone d'emploi ce qui induit des déplacements quotidiens importants de véhicules particuliers.

Les actifs qui ont un emploi travaillent principalement dans les communes de la Communauté d'Agglomération de Poitiers.

Les zones d'emploi du département de la Vienne

Source : INSEE – Site internet : www.insee.fr

**4. Un tissu d'activités moyennement développé...**

La commune de Benassay présente un tissu économique moyennement développé, qui génère quelques emplois.

On recense quelques services de proximité dans le bourg (un petit « multiservices » : épicerie-boucherie-pressé-dépôt de pain, un bar-restaurant, un coiffeur, un garage et une station service, etc.), la commune de Benassay reste tout de même dépendante, de l'agglomération poitevine et du pôle intermédiaire que constitue Vouillé, ce qui accentue les effets de migration au quotidien.

5. ...Avec une activité agricole encore très présente

Source : DDAF 86 – RGA 2000 Fiche comparative 1979 - 1988 - 2000

L'activité agricole est l'activité majeure de la commune bien qu'elle soit en régression en termes de nombre d'exploitations : de 94 en 1979 à 88 en 1988 pour atteindre 49 en 2000. Toutefois, si le nombre d'exploitations diminue, la superficie moyenne utilisée par exploitation augmente : les exploitations sont moins nombreuses, mais plus importantes et fonctionnent en regroupement, avec des moyens techniques plus performants.

La superficie agricole utilisée sur le territoire communal atteint 3388 hectares, soit près de 80 % de la superficie de Benassay.

Prairie d'élevage bovin aux sablières**Culture et irrigation à la Grange Brûlée**

Photos : SESAER, décembre 2005

L'élevage (bovins, ovins, lapins, volailles) et la polyculture (maïs, blé, colza, tournesol) sont les deux principales activités de la commune ; un certain nombre d'élevages (bovins, lapins et volailles notamment) sont des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à déclaration. On recense également un chenil à la Couinière.

Par ailleurs, des silos de stockage de céréales en lien avec l'agriculture sont implantés sur le territoire communal. Le silo de la Pinelière est soumis à déclaration au titre des ICPE.

La commune de Benassay est dépendante de pôles d'emplois extérieurs et des axes de circulation qui permettent d'y accéder.

Mise à part l'activité agricole, on recense quelques activités de proximité génératrices de quelques emplois sur la commune. Il est donc indispensable que le projet communal préserve les espaces occupés par ces activités et par l'agriculture, de manière à maintenir une certaine dynamique économique et environnementale (entretien des paysages, etc.), et à éviter tout conflit d'usage.

Par ailleurs, une activité de tourisme vert et culturel se développe, notamment au niveau du Pays, et peut trouver sa place à Benassay (tourisme à la ferme, etc.).

C. Logement**1. Une commune résidentielle...en habitat individuel**

Nombre de logements par catégorie en 1999				
Source : INSEE - RGP 1999	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	Total logements
Département de la Vienne	85,3%	6,4%	8,3%	199175
Canton de Vouillé	88,2%	6,4%	5,4%	5797
Benassay	88,1% soit 303	7,5% soit 26	4,4% soit 15	344
Vouillé	91,3%	3,3%	5,4%	1198
Lavausseau	85,7%	7,7%	6,7%	300

Avec plus de 88 % de résidences principales, Benassay est une commune à caractère résidentiel. Le taux de vacance est peu élevé, et a nettement diminué entre 1990 et 1999, ce qui indique une bonne reprise des logements vacants, mais induit dans le même temps un marché du logement tendu puisque les possibilités de réoccupation de logements existants sont limitées.

Typologie des résidences principales en 1999		
Source : INSEE - RGP 1999	Maison individuelle	Immeuble collectif
Département de la Vienne	73,3%	23,5%
Canton de Vouillé	98,2%	1,8%
Benassay	100,0%	0,0%
Vouillé	94,2%	5,8%
Lavausseau	99,3%	0,7%

D'autre part, le type des logements est exclusivement individuel. Cette typologie est caractéristique des communes rurales.

2. Un parc locatif important

Statut d'occupation du parc principal en 1999				
Source : INSEE - RGP 1999	Propriété	Location	Logement gratuit	Total logements
Département de la Vienne	58,4%	38,0%	3,0%	169918
Canton de Vouillé	72,1%	23,9%	4,0%	5111
Benassay	65% soit 197	29% soit 88	5,9% soit 18	303
Vouillé	69,4%	27,6%	3,0%	1094
Lavausseau	65,0%	27,6%	7,4%	257

La majorité des occupants du parc principal est propriétaire de son logement. Ce déséquilibre important entre la part des logements en propriété et la part des logements en location est normal pour une commune rurale.

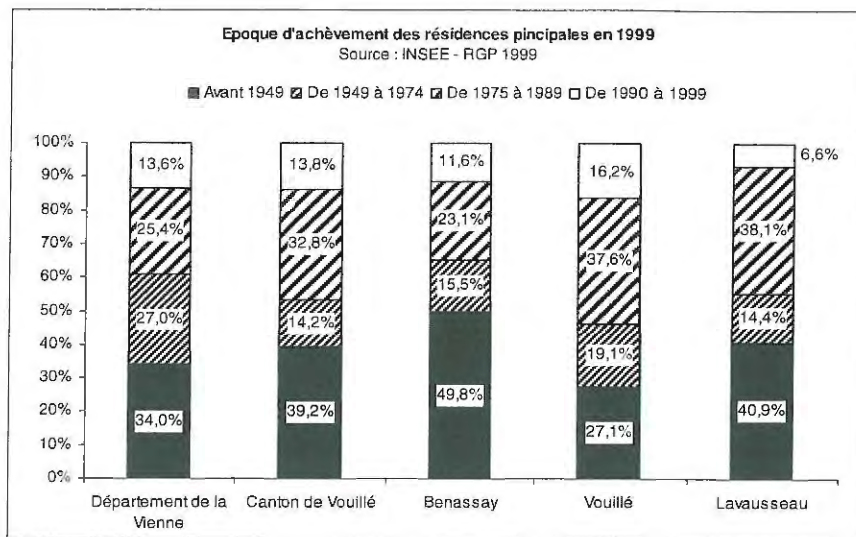
Toutefois, la commune de Benassay dispose d'un taux important de logements locatifs (près de 30 %), avec une majorité de logements locatifs publics (logements sociaux), ce qui est positif pour le renouvellement des jeunes ménages et le soutien aux équipements scolaires. La commune compte en 2005, 42 logements locatifs gérés par l'OPAC 86 ou la SA HLM 86.

Logements locatifs dans le lotissement du nord du bourg



Photos : SESAER, décembre 2005

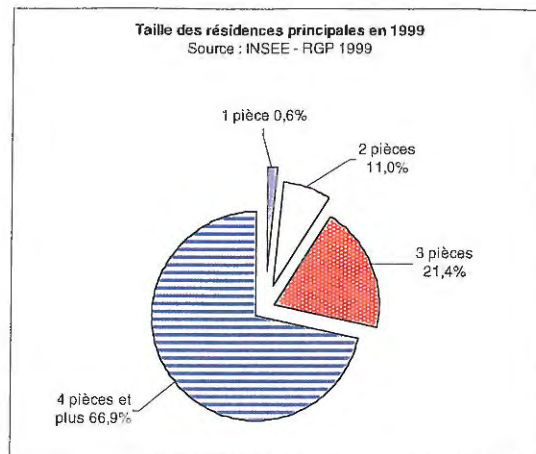
3. Des logements anciens et de grande taille en cours de renouvellement



Le parc des résidences principales est assez ancien puisque près de 50 % des logements ont été construits avant 1949 ; c'est d'ailleurs l'un des parcs les plus anciens du canton de Vouillé (et de la Communauté de communes).

Evolution du parc de logements entre 1990 et 1999		
Source : INSEE - RGP 1999	1990	1999
Résidences principales	250	257
Résidences secondaires	29	23
Logements vacants	23	19
Total Parc de logements	302	299
Constructions entre 1990 et 1999		35
D'où renouvellement du parc (méthode : GTC)		38

Le parc de logements de Benassay s'est bien renouvelé entre 1990 et 1999 : le nombre total de logements a diminué malgré un certain nombre de nouvelles constructions ; ceci est dû à la perte de logements anciens (logements trop vétustes abandonnés ou détruits et changement de destination). Ce renouvellement devrait se stabiliser si l'on tient compte du fait que le nombre de logements vacants est aujourd'hui quasiment nul ; d'où l'importance pour la commune d'ouvrir de nouveaux secteurs à la construction.



Les résidences principales sont peu diversifiées en termes de taille, puisque le parc est constitué à plus de 65 % de grands logements de quatre pièces et plus. Cette caractéristique des logements de Benassay ne favorise pas le renouvellement de la population, ni sa mixité notamment en termes d'âge, les grands logements n'étant pas toujours financièrement accessibles aux jeunes couples en quête d'un premier logement ou aux retraités.

Pour attirer de nouveaux habitants et soutenir le renouvellement de sa population, la commune de Benassay doit ouvrir des secteurs à l'urbanisation pour permettre la construction de nouveaux logements.

La commune peut également veiller à la diversification du parc pour répondre aux besoins de différents types de ménages et favoriser le renouvellement de la population, et ce en continuant de développer notamment le parc locatif public.

IV. Conditions d'aménagement du territoire

A. Services et équipements publics - Vie sociale

Cf. Carte 4 « Organisation et fonctionnement du bourg », page 20 pour la localisation des équipements

1. Services publics – Santé

Les services publics sont représentés par la mairie, la poste et la bibliothèque municipale, situation habituelle pour une commune de cette taille.

Au cœur du bourg : la mairie école



...et la bibliothèque accolée à l'école



Photos : SESAER, décembre 2005

En termes de santé, les Benacéens disposent de la présence d'un médecin généraliste, d'une infirmière à domicile et d'un kinésithérapeute. Pour les autres services de santé de base - à savoir dentiste et pharmacie -, ils doivent se rendre dans les communes voisines de Latillé et Lavausseau. Pour les services de santé plus spécialisés, les habitants de Benassay se rendent à Poitiers.

Par ailleurs, un foyer logement pour personnes âgées géré par la Communauté de communes est installé à Vouillé (56 places), et deux maisons de retraite sont installées dans les communes voisines de Latillé (62 places) et Quinçay (72 places).

2. Equipements scolaires

La commune de Benassay dispose de trois salles de classe d'une capacité d'accueil d'environ 90 élèves. A la rentrée 2005-06, une classe maternelle et deux classes primaires sont en fonctionnement.

Un service de ramassage scolaire et un service de garderie, sont assurés ; la commune dispose également d'une cantine scolaire d'une capacité de 95 enfants.

Une maison familiale rurale existe à Montbeil ; elle accueille des élèves de « 4^{ème} et 3^{ème} Technologie » et prépare au « BEPA Exploitation ».

Afin de soutenir les effectifs scolaires et maintenir les équipements en place, il apparaît nécessaire de développer l'urbanisation de Benassay et d'attirer des familles.

3. Equipements sportifs, touristiques et de loisirs

La commune est dotée de terrains de football, d'un plateau sportif pour les écoles, et d'aires de jeux pour enfants (dans les lotissements et à Nesdes).

Une salle polyvalente d'une capacité d'accueil de 300 personnes - située à proximité des terrains de football - et deux salles communales (une dans le bourg à proximité de la mairie, l'autre à Nesdes) qui permettent d'accueillir chacune 60 personnes sont mises à la disposition des associations et du public qui le souhaitent.

Un des terrains de football



La salle polyvalente



Photos : SESAER, décembre 2005

Par ailleurs, plusieurs sentiers pédestres balisés permettent de découvrir le territoire et le patrimoine communaux et intercommunaux.

Des aires de pique nique permettent aux promeneurs et au gens de passage de s'arrêter dans le bourg et à Nesdes.

Un chemin pédestre balisé



La salle communale de Nesdes



Photos : SESAER, décembre 2005

4. Hébergement

Plusieurs formes d'hébergement existent à Benassay. On recense :

- 1 camping municipal ombragé (classé 1 étoile) de 25 emplacements dans le bourg qui fonctionne de début juin à fin septembre ;
- 1 gîte rural à Coudasne ;
- 3 chambres d'hôtes dans le bourg, à la Tournerie (la Ferme des Hiboux) et au Touchaud ;

- 1 accueil de groupes à la Maison Familiale Rurale de Montbeil (capacité d'accueil de 70 personnes).

5. Associations

La commune compte 11 associations touchant à des domaines divers :

- Entente Sportive,
- Anciens Combattants,
- ACCA et Groupement Forêt (chasse),
- Aînés Ruraux,
- Club Informatique,
- Maison Familiale Rurale,
- Donneurs de Sang Bénévoles,
- Relais Musical,
- Familles Rurales
- Et Parents d'Elèves.

Ces structures associatives contribuent à leur échelle à l'animation de la vie communale et à l'intégration des habitants en organisant diverses manifestations dans la commune et des sorties extérieures.

Benassay dispose des services et équipements habituels pour une commune de cette taille. En fonction du projet communal, des besoins pourront se faire ressentir ; la commune doit toutefois pouvoir prendre appui sur les services et équipements existants au sein de la Communauté de communes.

Par ailleurs, il est important de créer des liens (liens visuels, cheminements piétonniers, etc.) entre les secteurs d'urbanisation et les différents équipements communaux et commerces et services de proximité, de manière à favoriser les échanges entre les habitants et à ne pas vouer la commune à un rôle unique de « cité dortoir ».

B. Réseaux

1. Alimentation en eau potable

Cf. Annexes sanitaires et plan du réseau en pièce n° 7 du dossier de PLU

L'alimentation en eau potable est assurée par le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de Montreuil-Bonnin (SIAEP) ; la gestion courante est déléguée au SIVEER (Syndicat Intercommunal pour l'eau et l'équipement rural de la Vienne).

En 2004, le nombre de compteurs est de 444 pour la commune de Benassay avec une consommation de 65008 m³. Le bourg, les hameaux et lieux-dits sont desservis en eau potable.

La commune fait partie des zones à risque d'exposition au plomb définies dans le département de la Vienne, ce qui implique que toutes les transactions afférentes à des logements construits avant 1948 nécessitent un état des risques d'accessibilité au plomb (Cf. Arrêté préfectoral en date du 15 juillet 2002).

Si aucun captage n'existe sur la commune, le territoire communal est concerné en partie par les périmètres de protection de 5 captages d'eau potable existant dans les communes voisines :

- le captage de la Loubatière (puits) situé sur la commune de Lavausseau,
- les captages de la Jallière et de la Forêt situés sur la commune de Curzay-sur-Vonne,
- les captages de Fleury (forage et source) situés sur la commune de Lavausseau.

Cf. Carte 6 « Eléments à prendre en compte liés à l'activité humaine », page 44 et Servitudes d'Utilité Publique en pièce n° 6 du dossier de PLU

2. Assainissement

Cf. Annexes sanitaires en pièce n° 7 du dossier de PLU

Le bourg de Benassay et le village de Nesdes sont en zone d'assainissement collectif. Le reste du territoire communal est en zone d'assainissement non collectif.

La commune de Benassay a délégué la gestion de l'assainissement collectif au SIVEER.

En ce qui concerne l'assainissement non collectif, tout rejet d'un système d'assainissement non collectif dans le milieu hydraulique superficiel doit faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du service de la Police de l'eau.

Par ailleurs, dans le cas où les eaux pluviales générées par un aménagement ne peuvent être infiltrées par le sol en place, la MISE demande à ce que des mesures soient prises afin que le débit de fuite soit limité à 3 l/s/ha.

Une étude diagnostique du réseau collectif d'assainissement du bourg a été réalisée en 2006. Un programme de travaux doit être précisé pour donner suite aux conclusions (dysfonctionnement de l'ensemble lié à l'abondance des eaux claires parasites).

3. Electricité

Cf. Plan du réseau en pièce n° 6 du dossier de PLU

L'alimentation et la distribution d'électricité sont assurées par le Syndicat Intercommunal d'Electricité et d'Equipement de la Vienne, par l'intermédiaire de SOREGIES.

Le bourg, les hameaux et lieux-dits habités sont desservis en électricité.

4. Défense incendie

La défense incendie apparaît insuffisante sur le territoire communal. A l'heure actuelle, de très nombreux secteurs (écarts) de la commune ne sont pas desservis ou le sont de manière insuffisante.

Une réflexion sur la mise en place de solutions alternatives aux poteaux incendie branchés sur le réseau d'eau potable est en cours de réflexion entre les élus et le Service Départemental d'Incendie et de Secours :

- les mares : l'inventaire des mares utilisables est un préalable à leur remise en eau, l'établissement de conventions d'accès et d'utilisation avec les propriétaires, ...
- les citernes souples
- les piscines : le SDIS prend en compte les piscines de plus de 60 m³, accessibles en toutes saisons (donc conçues dès le départ en vue de la défense incendie).

Un choix des sites prioritaires en première étape est à l'étude actuellement.

5. Collecte et traitement des déchets

Cf. Annexes sanitaires en pièce n° 7 du dossier de PLU

La collecte des déchets est assurée par la Communauté de Communes du Pays Vouglaisien. La collecte des ordures ménagères a lieu toutes les semaines.

Par ailleurs, afin de diminuer les déchets ménagers, la Communauté de communes propose aux particuliers qui le souhaitent de s'équiper d'un composteur individuel destiné au recyclage des déchets ménagers fermentescibles.

Pour le tri sélectif, des conteneurs d'apport volontaire (verre, papiers/journaux/magazines, plastiques/briques/métaux/cartonnettes) ont été installés dans divers « points de recyclage » de la commune (bourg, Nesdes, etc.).

Les habitants de Benassay ont également accès aux six déchetteries de la Communauté de communes afin d'y déposer encombrants, déchets verts, gravats, etc.

Les choix d'urbanisation nouvelle doivent impérativement tenir compte des caractéristiques des réseaux communaux tant d'un point de vue technique (problème d'alimentation en « bout » de réseau d'eau potable ou impossibilité de raccordement liée au relief par exemple) que financier (extension linéaire ou renforcement coûteux).

D'autre part la défense incendie, qui relève de la responsabilité du maire de la commune, qui fait l'objet d'une réflexion des élus de manière à assurer la protection des biens et des personnes, devra être coordonnée au développement de l'urbanisation.

2EME PARTIE : ENJEUX ET CONTRAINTES -
PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT

I. Enjeux et contraintes

Cf. Carte 6 « Eléments à prendre en compte liés à l'activité humaine », page 44 et Carte 7 « Eléments naturels à prendre en compte », page 45

Une étude prospective des marchés du logement dans la Vienne (réalisée fin 2003) a montré que Benassay faisait partie d'un groupe de communes dites « rurales sous influence péri urbaine » correspondant à la seconde couronne d'étalement urbain. Cette étude fait ressortir pour Benassay les enjeux et orientations suivants :

- Développer une urbanisation qui maintienne l'outil agricole.
- Etre vigilant et envisager des actions de soutien pour les ménages qui ont accédé à la propriété et sont en situation financière difficile.
- Poursuivre l'amélioration du parc de logements anciens permettant la réoccupation de logements vacants et l'élévation du niveau de confort.
- Développer de manière mesurée le parc locatif (neuf ou réhabilité) : T2 – T3 à loyer modéré (destiné aux « décohabitants »).
- Faire un effort particulier pour limiter l'étalement urbain et préserver l'identité de la commune.

Le diagnostic de la commune de Benassay met en évidence les enjeux et contraintes suivants :

➤ En termes d'évolution de la population et d'urbanisation :

- *Soutien de la démographie*, en donnant à l'espace communal la faculté d'accueillir de nouveaux logements.
- *Renouvellement de la population*, en proposant une offre diversifiée de logements.
- *Equilibre des pôles urbanisés de la commune*, en renforçant le développement du bourg et éventuellement de certains hameaux « sans contraintes ».
- *Qualité du paysage urbain généré*, en acquérant des terrains pour en avoir la maîtrise foncière et « inventer » des extensions de l'urbanisation respectueuses des paysages naturels et bâtis (possibilité de recours au droit de préemption).
- *Respect des servitudes d'utilité publique* : servitudes de protection des Monuments Historiques (église de Nesdes), servitudes résultant de la protection des eaux destinées à la consommation humaine (5 captages), servitude d'alignement par rapport à la RD 6, servitudes relatives aux canalisations électriques (ligne haute tension), servitudes relatives aux communications téléphoniques (câble Poitiers – Niort).

➤ En termes d'équipements et de réseaux :

- *Renforcement de l'identité du bourg*, en aménageant de manière plus marquée les différents espaces publics et les entrées du bourg de Benassay et du village de Nesdes.
- *Rationalité du coût des réseaux et voiries*, en limitant la consommation d'espace.

➤ En termes de perspective économique :

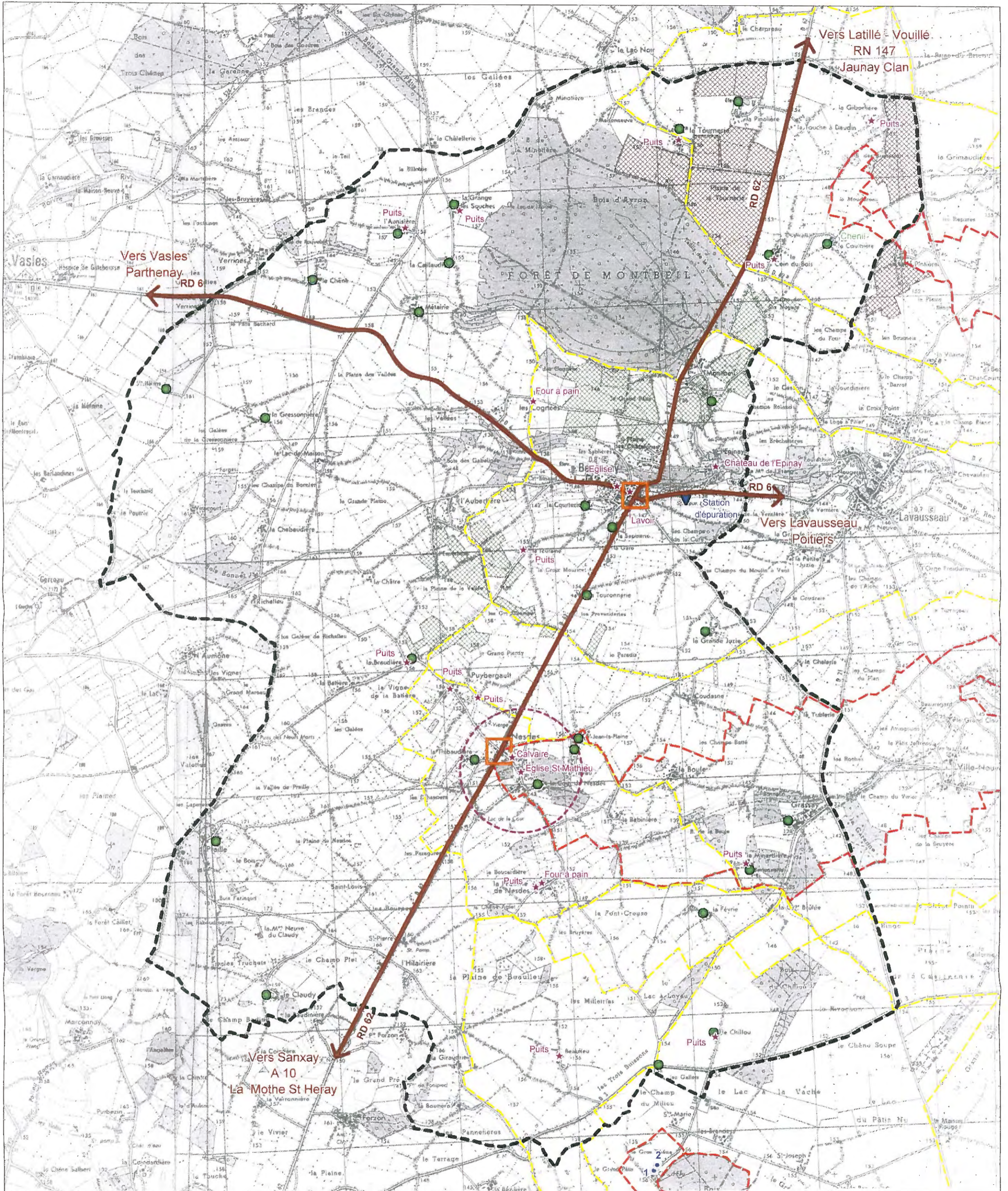
- *Préservation de l'activité agricole, élevage notamment*, en ne permettant pas la construction à usage d'habitation à proximité de bâtiments d'exploitation, à proximité de parcelles utilisées pour l'épandage, sur des terres à bonne valeur agronomique, sur des parcelles irriguées, ou sur des parcelles concernées par des contrats CET (Contrat territorial d'exploitation) ou CAD (Contrat d'agriculture durable).
- *Développement d'un tourisme vert et culturel*, en ayant recours à l'intercommunalité et en permettant l'installation de telles activités dans la commune.

➤ **En termes d'environnement, de patrimoine et de paysages :**

- **Préservation des paysages naturels et bâtis**, en organisant le développement de manière harmonieuse - en ne permettant plus le mitage (construction isolées) - et en protégeant certains espaces comme les prairies humides des bords de la Boivre.
- **Protection des éléments de paysage** pour leur intérêt paysager et écologique (haies et arbres isolés notamment) en ayant recours à l'article L. 123-7 du Code de l'Urbanisme qui permet aux élus de lister les éléments de paysage (naturels ou bâtis) qu'ils souhaitent protéger et en instituant des secteurs d'espaces boisés classés (EBC).
- **Prise en compte du relief et des vues générées**

➤ **En termes de protection des biens et des personnes :**

- **Prise en compte du risque d'inondation lié à la Boivre** même si aucun PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) n'a été prescrit à ce jour.
- **Renforcement de la défense incendie** aujourd'hui insuffisante dans certains hameaux.
- **Aménagement des carrefours dangereux**, notamment sur la RD 62, en relation avec les services concernés du Conseil Général de la Vienne.



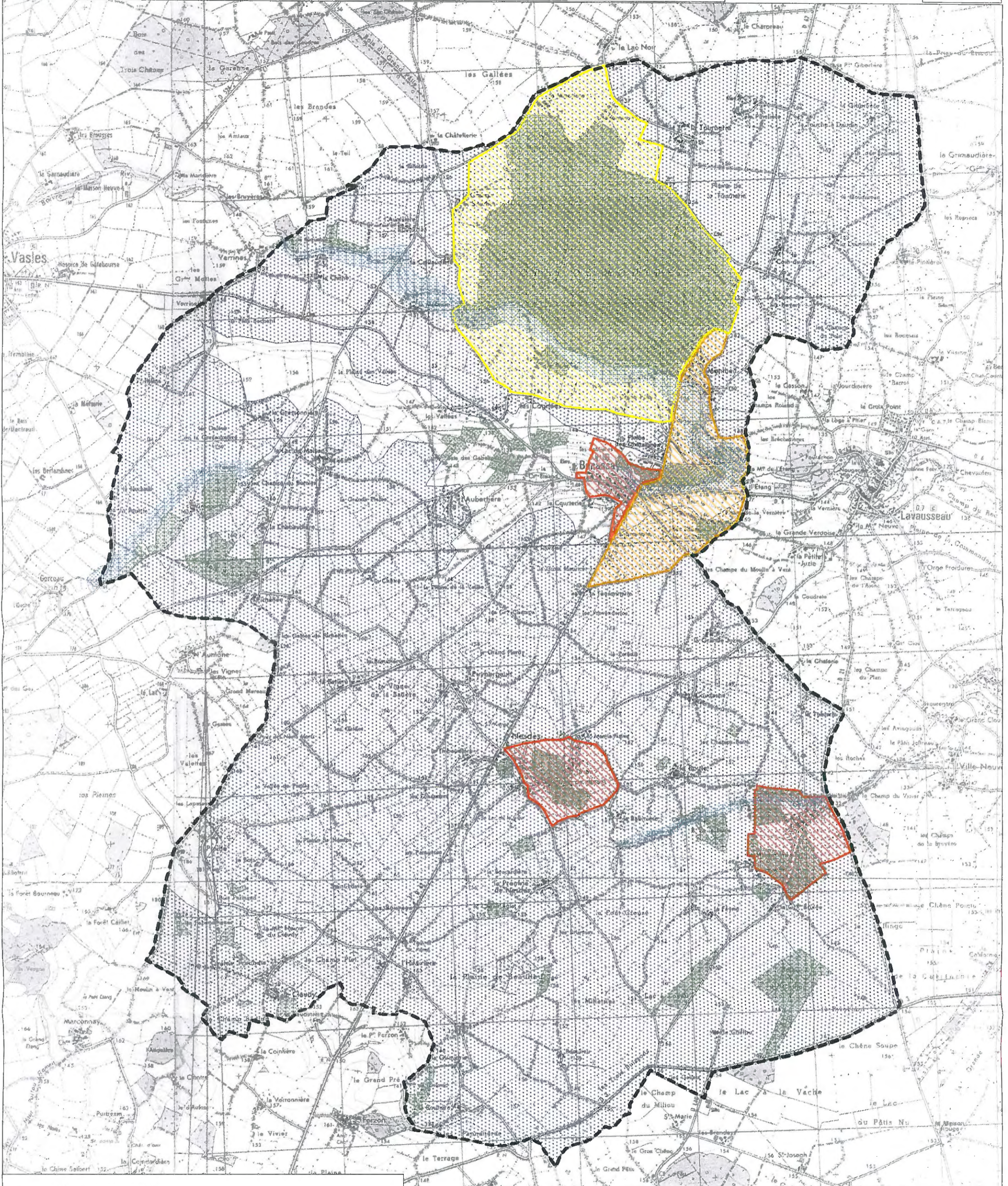
- Bâtiments d'élevage ou en lien avec l'agriculture
- Epanage agricole
- Epanage agricole
- Captage de la Jallière (1) et de la Forêt (2)
- Périmètre de protection de captage rapproché
- Périmètre de protection de captage éloigné







Echelle : 0 500m 1 km

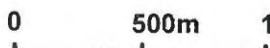
Fond : IGN au 1/25 000 : 1727 O et 1627 E

Source : Visite de terrain/Porter à connaissance

Date : Décembre 2005



- Limite communale
-  Espace boisé intéressant
-  Secteur humide
-  Phénomène de retrait gonflement des argiles : Aléa moyen
- Secteurs d'intérêt archéologique (Arrêté préfectoral du 29/09/2005) :
-  Zone de saisine A
-  Seuil B
-  Seuil C

Echelle :  0 500m 1 km

Fond : IGN au 1/25 000 : 1727 O et 1627 E
 Source : Visite de terrain/Porter à connaissance
 Date : Décembre 2005

II. Prévisions de développement

Il est relativement délicat d'estimer le développement démographique de la commune, et donc le besoin en surface « à ouvrir » à l'urbanisation ; en effet, de très nombreux facteurs difficilement prévisibles entrent en ligne de compte (rétention foncière, fermeture ou ouverture d'une entreprise, attraction de la commune, etc.).

Toutefois, à partir des choix politiques, des projets des élus et de tendances qui se dessinent aux travers du dernier recensement et du terrain, il est possible d'extrapoler les besoins de la commune en termes de surfaces à « ouvrir » à l'urbanisation au cours des dix prochaines années (« durée moyenne » d'un Plan local d'urbanisme avant sa prochaine révision).

1. Rappel des chiffres issus des recensements de 1990 et 1999

Recensement	1990	1999
Demographie		
Population	704	789
Taux d'évolution annuel		1,27%
Taille des ménages	2,8	3,1
Parc de logements		
Résidences principales	250	257
Résidences secondaires RS	29	23
Logements vacants LV	23	19
TOTAL	302	299
Construction		
... entre 2 RGP (D)		35
... soit par an		3,9
Utilisation de la construction		
Renouvellement du parc (A)		38
Compensation des mouvements des parcs de RS et LV (B)		-10
Compensation de la réduction de la taille des ménages (C)		-21
Besoin en construction pour le maintien de population (E=A+B+C)		7
Excédent permettant l'accueil de population ou besoin (=D-E)		28

Source : INSEE - RGP 1999 / Méthode : GTC

Entre 1990 et 1999, il fallait apporter au moins 7 logements neufs pour répondre aux différents besoins de la commune. Ceux-ci relèvent surtout d'une compensation de la réduction de la taille moyenne des ménages (il faut plus de logements pour loger un même niveau de population étant donné que les ménages sont de plus en plus petits) et du renouvellement nécessaire du parc.

La construction entre 1990 et 1999 ayant été de 35 logements, soit 28 logements en plus par rapport aux besoins, la population a augmenté (+ 85 personnes).

Pour établir des projections jusqu'en 2016, il faut tenir compte des tendances suivantes :

- La taille des ménages suivra une tendance nationale qui est à la baisse.
- Le nombre de résidences secondaires devrait rester stable.
- Le nombre de logements vacants devrait diminuer légèrement.

2. Hypothèses de développement

Le tableau suivant expose deux hypothèses de développement de la commune jusqu'en 2016 en fonction des conditions envisagées précédemment.

Hypothèse n°	1	2
Aujourd'hui:	2005	2005
L'échéance:	2016	2016
Démographie		
Population	900	950
Taux d'évolution annuel	0,78%	1,10%
Taille des ménages	2,80	2,80
Parc de logements		
Résidences principales	321	339
Résidences secondaires	22	22
Logements vacants	15	15
TOTAL	358	376
Construction		
Construction entre 1999 et l'échéance	89	107
dont logements construits entre 1999 et aujourd'hui	23	23
Logements restant à construire	66	84
... soit un rythme moyen d'aujourd'hui à l'échéance :	6,0	7,7
... soit un rythme moyen de 1999 à l'échéance :	5,3	6,3
Utilisation de la construction		
Renouvellement du parc	30	30
Compensation des mouvements des parcs de RS et LV	-5	-5
Compensation de la réduction de la taille des ménages	25	25
Besoin en construction pour le maintien de population	50	50
Excédent permettant l'accueil de population ou besoin	40	58

Méthode : GTC

Dans les conditions suivantes :

Taille des ménages =	2,8
Résidences secondaires =	22
Logements vacants =	15
Renouvellement du parc =	30

Le besoin en logements neufs à compter de 1999 pour le seul maintien de la population (population de 2016 identique à celle de 1999) s'élève à 50 logements.

Compte tenu de la construction de 23 logements depuis 1999, la prospective montre que :

- un objectif démographique de 900 habitants, hypothèse 1, est possible dans les conditions ci-dessus, en apportant 66 logements neufs entre 2005 et 2016 (soit environ 6 constructions par an) ;
- un objectif démographique de 950 habitants, hypothèse 2, est possible dans les conditions ci-dessus, en apportant 84 logements neufs entre 2005 et 2016 (soit environ 7 à 8 constructions par an).

3. Evaluation sommaire de la surface nouvelle à ouvrir à l'urbanisation

Evaluation sommaire de la surface nécessaire en ha			900 HAB	950 HAB
Rétention foncière		40%		
Pavillonnaire (8 logts/ha + 15% d'espaces publics et circulation)	8	85%	14,6	18,6
Groupé (15 logts/ha)	15	15%		

A partir du besoin exprimé en logements, il est possible d'extrapoler la surface à ouvrir à l'urbanisation nouvelle.

En prenant en compte une rétention foncière de 40% (pour un besoin foncier B, la surface nécessaire S sera $S = B/(1-40\%)$), et en considérant pour une forme urbaine pavillonnaire à 85% (avec 8 logements par hectare - soit des parcelles d'environ 1000 m² - et 15% d'espaces publics et de circulation), et groupée à 15% (15 logements par hectare - soit des parcelles d'environ 650 m² -), la surface nécessaire à l'accueil d'une population de habitants pourra être comprise entre 14 et 19 hectares.

Ces chiffres doivent être manipulés avec précaution et ne doivent pas être considérés comme « à atteindre » ou « à ne pas dépasser ». Ils constituent uniquement une base de travail pour les élus et le choix des zones à urbaniser.

3EME PARTIE : PROJET COMMUNAL

I. Justifications et dispositions du PLU

A. Explication des choix retenus pour établir le PADD

Cf. PADD en pièce n° 3 du dossier de PLU

Pour établir les grandes orientations du PADD, les élus ont choisi, en fonction du diagnostic et des enjeux qui en découlaient, de travailler sur les thématiques suivantes : le devenir de la commune en termes de démographie et de développement de l'urbanisation, l'avenir économique de la commune, la sécurité routière, et l'environnement et le cadre de vie. De ces grands axes de travail, les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune ont été dégagées, à savoir :

1. Orientation 1 : développer l'urbanisation de manière équilibrée

La commune de Benassay compte une population relativement jeune, et qui augmente depuis les années 1990 ; toutefois, cette situation pourrait s'inverser dans les prochaines années à venir, si la commune ne continue pas à favoriser son développement. Afin de permettre un renouvellement de la population, une compensation de la diminution (nationale) de la taille des ménages, et de répondre au phénomène de desserrement de l'agglomération de Poitiers, les élus de Benassay souhaitent ouvrir à l'urbanisation (constructions nouvelles) de nouveaux secteurs du territoire communal – or le POS approuvé en 1991 ne permet plus de répondre à cette volonté de développement, d'où l'établissement d'un PADD et la révision du POS/PLU.

La commune de Benassay compte outre le bourg et les hameaux principaux, un très grand nombre d'écartés urbanisés et habités. Or cet « étalement » de l'urbanisation, lié à l'histoire de la commune, a un coût financier non négligeable en termes d'entretien des réseaux et de la voirie. C'est pourquoi, s'il n'est pas question de revenir sur l'existence de ces écartés, les élus souhaitent favoriser un développement de l'urbanisation recentré sur le bourg et les principaux hameaux (Nesdes, Puybergault, l'Aubertière) afin d'essayer de limiter les coûts en termes financiers et en termes de consommation d'espace.

2. Orientation 2 : maintenir la vie économique et sociale de la commune

La commune de Benassay dispose sur son territoire de services et commerces de proximité et d'un tissu d'activités non négligeables, - génératrices de quelques emplois -, et d'un certain nombre d'associations qui « font vivre » la commune. Les élus souhaitent maintenir ce potentiel économique et social communal en permettant le fonctionnement des activités existantes et en accueillant, le cas échéant, de nouvelles activités et équipements sur le territoire communal.

3. Orientation 3 : préserver l'espace et les activités agricoles

L'activité agricole est encore très présente sur la commune, et contribue à l'entretien de la majeure partie de l'espace communal. Les élus souhaitent soutenir l'outil agricole en place (espace et exploitations) et ce, en limitant la consommation d'espace destiné à l'urbanisation, et en ne permettant pas l'installation de nouvelles habitations à proximité d'exploitations agricoles en place.

4. Orientation 4 : améliorer et sécuriser les déplacements et les relations entre les quartiers

La commune de Benassay compte sur son territoire un certain nombre de « points noirs » en ce qui concerne la sécurité routière (véhicules et piétons). C'est pourquoi les élus ont souhaité mettre en avant cette orientation, afin que les opérations d'aménagement et de construction quels qu'elles soient sur

la commune tiennent compte de cette situation et participent à son amélioration.

Par ailleurs, il apparaît également important aux élus de favoriser la circulation, piétonne notamment, sur le territoire communal (chemins pédestres), et entre les quartiers nouveaux et anciens du bourg, afin de ne pas transformer Benassay en commune à vocation uniquement résidentielle (« cité dortoir »).

5. Orientation 5 : préserver et mettre en valeur le cadre naturel et le patrimoine bâti

La commune de Benassay dispose d'un cadre naturel appréciable (vallées, espace forestier, haies, etc.) ainsi que d'un patrimoine bâti ancien qui pourrait être menacé en cas d'abandon ; or il apparaît primordial de préserver et entretenir ce patrimoine naturel et bâti, non seulement pour les habitants actuels de Benassay, mais également pour les générations futures. D'où la volonté des élus de mettre en valeur un certain nombre d'éléments à travers le PLU.

B. Exposé des motifs de la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables et évolution par rapport au POS

1. Le zonage

Cf. Documents graphiques en pièce n° 4 du dossier de PLU

Comme le POS, le zonage du PLU découpe le territoire communal en plusieurs zones.

La délimitation des zones du PLU de Benassay a été réalisée en cohérence avec le PADD validé par les élus, dans la continuité du zonage du POS approuvé en 1991, et en conformité avec les lois « Solidarité et Renouveau Urbains » (SRU) et « Urbanisme et Habitat » (UH) respectivement de décembre 2000 et juillet 2003.

Le nom des zones a évolué pour s'adapter à la loi SRU. On peut considérer les équivalences suivantes en termes de zonage :

- entre le POS et le PLU :

Zones U	zones urbaines	Zones U
Zones NA	zones à urbaniser	Zones AU
Zones NC	zones agricoles	Zones A
Zones ND	zones naturelles	Zones N
Zones NB	supprimées	

- soit, pour Benassay :

▪ Zones urbaines

Zone UB	devient	Zone Ub
Zone UD	devient	Zone Ud
Zone UH	devient	Zone Uh
Création d'une Zone Ue		

▪ Zones à urbaniser

Zones NAA et NAS	deviennent	Zones AU n°1, AU n°2 et 1AU
Zone HNAA	devient	Zone AUh
Création d'une zone AUe		

▪ Zones agricoles et naturelles

Zone NC devient Zones A
Zone ND devient Zones N et Np
Zone NB supprimées et « transformées » en zones Np

L'évolution porte majoritairement sur les zones agricoles et naturelles et le zonage des hameaux et écarts habités de la commune : en effet, la zone NB ayant été supprimée et la zone agricole A étant plus restrictive que l'ancienne zone NC (car réservée strictement aux activités agricoles), il a été décidé d'utiliser le zonage N et Np afin de permettre l'évolution de secteurs situés en zone agricole, mais aujourd'hui occupés par des tiers non agriculteurs. Ce zonage particulier permet le développement mesuré de certains hameaux, et l'évolution des constructions existantes n'appartenant pas à des agriculteurs.

Le PLU de Benassay est donc couvert par quatre grands types de zones :

a. Les zones urbaines U

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés, où les équipements existants sont suffisants. Elles sont localisées dans les secteurs équipés en voirie, et pourvu des réseaux nécessaires : eau potable, électricité, assainissement collectif et défense incendie.

Elles sont divisées en quatre sous-secteurs :

(a) La zone Ub

Elle correspond à la partie urbanisée la plus ancienne du bourg, et donc au tissu urbain le plus dense. Elle est de nature multifonctionnelle et accueille de l'habitat, des commerces et des services publics ou privés.

Le centre bourg est donc zoné en Ub, ainsi qu'une habitation ancienne située à l'extrémité sud du bourg en bordure de la RD 62.

(b) La zone Ud

Elle correspond au tissu urbain plus récent du bourg (zones pavillonnaires en général) qui s'est développé de manière radioconcentrique autour du bourg.

Plusieurs secteurs ont été zonés en Ud : pavillons situés à proximité de la mairie, lotissement situé à proximité des terrains de sport, habitations récentes le long de la RD 62 en direction de Sanxay, lotissement situé à l'est du bourg - au-dessus de la route de Lavausseau -, lotissement en cours de réalisation à proximité du cimetière où neuf logements sont en projet ou en cours de construction.

(c) La zone Uh

Elle correspond à des secteurs occupés par des activités économiques (maçon, transporteur, CAVEB, etc.), activités parfois peu compatibles avec l'habitat, d'où un zonage particulier qui leur est réservé.

Les secteurs zonés en Uh sont situés le long de la RD 62 en direction de Sanxay, de part et d'autre de la voie.

(d) La zone Ue

Elle correspond aux secteurs destinés aux activités sociales, culturelles, sportives et de loisirs (équipements publics ou privés).

Un secteur a été zoné en Ue au nord du bourg : il regroupe les terrains de sport et la salle polyvalente situés le long de la RD 62 en direction de Latillé. A la suite de l'enquête publique, un secteur Ue a également été défini à Virecourt (studio d'enregistrement et capacité d'hébergement).

b. Les zones à urbaniser AU

Les zones AU sont des zones naturelles (agricoles) destinées à répondre aux besoins de développement et d'urbanisation de la commune. Elles sont situées en continuité du tissu urbain existant.

(a) Les zones AU n° 1 et n° 2

Les zones AU n° 1 et n° 2 sont ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du PLU, sous des conditions particulières pour chacune.

La zone AU n° 1 est destinée à l'extension d'un lotissement communal : neuf lots ont déjà été réalisés, et le lotissement devrait compter à terme 34 lots avec la viabilisation de ce secteur AU n° 1 situé derrière le cimetière de Benassay. Afin de s'assurer d'une bonne intégration de cette zone dans le bourg (communications entre quartiers) et de protéger les éléments végétaux existants, une orientation spécifique d'aménagement a été définie pour la zone AU n°1 et figure en pièce n°8.

La zone AU n°2, à vocation d'habitat sous forme de maisons individuelles, se trouve en sortie du bourg sur la route de Vasles. Afin de prévenir les problèmes de sécurité routière sur cet axe de passage, une orientation spécifique d'aménagement a été définie pour la zone AU n°2 et figure en pièce n°8.

(b) La zone 1AU

La zone 1AU ne pourra être ouverte à l'urbanisation que lorsque les zones AU ne suffiront plus à répondre aux besoins de la commune en termes de développement. Son urbanisation nécessitera selon le cas, le lancement d'une procédure de modification ou de révision du PLU, ou encore d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Ce secteur situé en continuité du secteur AU n° 1 est destiné à l'extension à long terme du bourg de Benassay.

(c) La zone AUh

La zone AUh est réservée à l'implantation d'activités : petites entreprises industrielles, artisans, activités tertiaires ; il s'agit d'accueillir sur le territoire communal de petites unités.

La zone AUh n° 1, située à l'Est du bourg route de Lavausseau (RD 6), est destinée à l'installation d'entreprises parmi lesquelles un ferrailleur. Cette zone devra d'une part être équipée d'un accès routier suffisant, d'autre part s'intégrer correctement dans son environnement agricole en préservant les éléments végétaux existants. Une orientation spécifique d'aménagement a donc été définie pour la zone AUh n°1 et figure en pièce n°8.

La zone AUh n°2, située au sud du bourg route de Sanxay (RD 62), est destinée à l'accueil d'activités artisanales et de services. Située sur un axe routier très fréquenté, cette zone devra d'une part être équipée d'un accès routier sécurisé, d'autre part s'intégrer correctement dans son environnement agricole et d'entrée de bourg. Une orientation spécifique d'aménagement a donc été définie pour la zone AUh n°2 et figure en pièce n°8.

(d) La zone AUe

La zone AUe est réservée à l'implantation d'équipements publics ou privés à vocation sociale, culturelle, sportive ou de loisirs.

Un secteur a été zoné en AUe au nord du bourg le long de la RD 62 en direction de Latillé : il s'agit de terrains situés face aux terrains de sport et à la salle polyvalente existants.

c. La zone agricole A

La zone A concerne à la fois les terres à valeur agricole (potentiel agronomique, biologique ou économique), mais aussi, l'ensemble des structures d'exploitations (sièges, habitations des exploitants, bâtiments d'exploitations, etc.) en activité.

Ces zones sont destinées à la valorisation des richesses agronomiques du sol. Seules peuvent y être autorisées les occupations et autorisations du sol directement liées à leur mise en valeur : mis à part les équipements collectifs (éolienne, château d'eau, transformateur, etc.), seuls les exploitants agricoles peuvent y réaliser de nouvelles constructions liées au fonctionnement de leurs exploitations ou au développement du tourisme vert (activité annexe à l'activité agricole).

d. Les zones naturelles et forestières N

La zone N correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Ce sont des secteurs peu ou pas urbanisés.

(a) Les zones N : secteurs « naturels purs »

Les zones N correspondent à des secteurs présentant une richesse écologique et/ou paysagère à protéger. Elles concernent également les secteurs habités isolés sans lien avec l'agriculture.

Seule l'évolution des constructions existantes y est tolérée, et mises à part les annexes aux habitations, aucune construction nouvelle n'y est admise. En revanche, l'exploitation des parcelles à des fins agricoles (pâturage du bétail, cultures, exploitation du bois) y est bien sûr autorisée.

(b) Les zones Np : « secteurs naturels bâtis »

Les zones Np correspondent essentiellement aux trois hameaux principaux de la commune : Nesdes, l'Aubertière et Puybergault, où il est possible d'accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitations, tant en termes de paysage qu'en termes de capacité des réseaux. Il s'agit de diversifier l'offre foncière proposée sur le territoire communal (offre différente de ce qui est proposé dans le bourg de Benassay).

Secondairement et pour répondre à demandes exprimées lors de l'enquête publique, des secteurs Np limités ont été définis à : la Pinelière, la Tournerie, Montbeil, Praille et les Gallées.

2. Le règlement

Cf. Règlement en pièce n° 5 du dossier de PLU

Le règlement fixe pour chaque zone la nature des utilisations et occupations du sol et en précise les conditions et les règles. Le règlement du PLU a été établi à partir du règlement du POS, et modifié en fonction des évolutions du PLU.

Les élus ont souhaité conserver un règlement similaire à celui du POS. Des adaptations y ont néanmoins été apportées pour tenir compte des dispositions de la loi SRU (notamment le contenu des articles 1 et 2), de la situation « sur le terrain » et des éventuelles difficultés d'interprétation lors de l'instruction des demandes d'application du droit des sols.

Les principales modifications portent sur les règles d'implantation par rapport aux voies ou aux

limites séparatives : en effet, quelques problèmes se sont révélés lors de l'instruction de permis de construire sur des parcelles ayant une forme plus ou moins irrégulière. Il a donc été décidé de permettre une adaptation éventuelle de la règle en cas d'impossibilité technique due aux dimensions du terrain. Cette adaptation concerne principalement l'article 6 des zones Ud et Uh.

L'article 13 de toutes les zones a également été modifié : les élus de Benassay ont souhaité protéger les haies bordant les chemins et voiries de la commune afin de préserver la qualité du paysage communal. L'article 13 rappelle donc ce souci de protection au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme, et l'obligation pour le propriétaire de demander une autorisation en mairie préalablement à tous travaux qu'il souhaiterait effectuer sur ces haies (arrachage, déplacement, etc.).

Pour les zones à urbaniser, l'article 13 est complété par un paragraphe « plantations », dans le but de préserver la végétation existante et d'orienter vers le traitement paysager des nouveaux quartiers (conformément aux orientations spécifiques d'aménagement).

Des espaces boisés classés ont été institués aux abords du bourg (parc du Château) et à Nesdes (bois faisant fac à l'église Saint Mathieu).

C. Tableau des surfaces

La superficie des zones du PLU sont reprises dans le tableau indicatif et comparatif ci-dessous :

Superficie des zones en hectares*				
Avant révision		Après révision		Evolution
Zones urbaines				
UB	11,46	Ub	9,1	
UD	23,27	Ud	24,2	
UH	0,51	Uh	2,6	
		Ue	6,5	
Total	35,24		42,4	+ 7,2
Zones à urbaniser				
NAS	4,34	AU	5,3	
NAA	3,78	1AU	9,4	
HNAA	13,83	AUh	6,7	
		AUe	2,3	
Total	21,95		23,7	+ 1,2
Zones « naturelles »				
ND	606,02	N	609,1	
NB	33,58	Np	41,5	
Total	639,6		650,6	+ 11,0
Zones agricoles				
NC	3544,21	A	3524,3	-19,9
Espaces boisés classés			13,0	

(*Surfaces « Avant révision » reprises dans le POS - modification n° 3-E - et surfaces « Après révision » évaluées à l'aide du logiciel Autocad)

Superficie communale totale : 4241 hectares (donnée IGN)

En ce qui concerne les surfaces disponibles pour la construction, les zones AU constructibles à court terme, soit 5, 3 hectares et les surfaces disponibles dans les zones Np estimées entre 9 et 10 hectares¹ permettent d'indiquer que le PLU « dégage » entre 14 et 16 hectares de surfaces constructibles dès son approbation, ce qui semble conforme avec les prévisions de développement énoncées précédemment.

D. Mixité des types de logements

Les quartiers urbanisés de Benassay présentent un taux important de logements locatifs, dont une forte proportion de logements locatifs publics (logements sociaux). Les objectifs fixés pour l'avenir (15% d'habitat groupé) visent à faire perdurer cette tendance dans les quartiers à urbaniser.

¹ Dont 8 ;5 ha se trouvent sur les villages les plus importants (Nesdes, l'Aubertière et Puybergault)

II. Incidences du PLU sur l'environnement – Prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement

A. Incidence sur les milieux naturels

• ***L'urbanisation d'espaces actuellement vierges constitue de fait une atteinte au milieu naturel sur laquelle elle prend appui.***

⇒ Les surfaces ouvertes à l'urbanisation sont concentrées autour des zones déjà urbanisées. Elles ont été choisies de manière à conserver un certain équilibre entre besoin en terrains constructibles et préservation des milieux naturels.

Aucun espace ne fait l'objet d'une protection particulière (de type ZNIEFF, Natura 2000, ou autre) sur le territoire communal. Toutefois, la vallée de la Boivre, les petits vallons des ruisseaux et les espaces boisés de la commune sont préservés de la construction par le classement en zone N.

B. Incidence sur le paysage

• ***Impacts paysagers modérés des futures zones construites.***

⇒ Les secteurs ouverts à l'urbanisation future dans le bourg sont situés dans des zones topographiquement favorables.

Les vues sur le bourg sont préservées puisque la zone urbanisée ne s'étale pas le long d'une ligne de crête.

Les haies bordant les chemins, qui constituent un élément fort du paysage de Benassay, sont identifiées au plan de zonage et protégées (article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme), ainsi que la plus grande partie des espaces boisés.

Les autres secteurs ouverts à l'urbanisation ne sont pas non plus susceptibles d'engendrer de pollution visuelle, puisqu'a priori, le zonage proposé n'engendre pas de mitage.

⇒ Les nouvelles constructions devront respecter l'architecture locale, de manière à ce que le bourg et les villages puissent conserver leur caractère rural.

C. Incidence sur l'espace et l'activité agricoles

• ***Emprise des extensions sur le domaine agricole.***

⇒ La plupart des zones ouvertes à l'urbanisation sont situées sur des espaces agricoles, ce qui est inévitable étant donné le caractère rural de la commune ; toutefois, les terrains concernés sont concentrés autour de zones déjà urbanisées.

Par ailleurs, le fait qu'un terrain soit constructible ne contraint en aucune façon son propriétaire à le vendre en terrain à construire.

• ***Conflit d'usage entre exploitations agricoles et habitations.***

⇒ Les élus n'ont pas souhaité l'installation de nouvelles habitations à proximité des principales exploitations agricoles de la commune, de manière à permettre à celles-ci de fonctionner sans difficultés.

D. Incidence sur l'eau

- ***Imperméabilisation des sols liée aux zones urbanisées.***

⇒ Le règlement du PLU prévoit que le surplus des écoulements superficiels soit recueilli par les fossés ou canalisations éventuelles prévus à cet effet. En l'absence de réseau, ces écoulements seront résorbés sur chaque parcelle pour les constructions individuelles ou dans des équipements prévus (déversoir d'orage ou bassin de rétention) à cet effet pour les aménagements collectifs (de type lotissement).

- ***Augmentation des débits d'eaux usées issues des zones urbanisées.***

⇒ Les constructions du bourg sont actuellement raccordées à un système de traitement collectif dont la restructuration est d'emblée prévue par la municipalité, en raison de son ancienneté et des dysfonctionnements liés aux eaux claires parasites abondantes. Un emplacement réservé a été institué en vue de cette réalisation, qui respecte une distance de 100 m par rapport à la zone 1AU.

Le système de traitement mis en place à Nesdes est récent et a été dimensionné pour accueillir de nouvelles constructions dans le hameau.

Pour le reste du territoire communal défini en zone d'assainissement non collectif, une définition de filière pour chaque pétitionnaire permettra de déterminer le système de traitement individuel le mieux adapté au sol en place. La carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif est jointe aux annexes sanitaires (pièces n°7).

E. Incidence sur les déplacements et la sécurité

- ***Augmentation des flux liés aux déplacements des habitants.***

⇒ La voirie pourra répondre à l'augmentation des flux générés par l'accueil de nouveaux habitants. Une étude est engagée avec les services du Conseil Général pour des équipements permettant une meilleure qualité d'accueil aux entrées du bourg et le ralentissement de la circulation.

⇒ Les orientations spécifiques prévoient pour les points sensibles des aménagements visant à sécuriser la traversée du bourg et les accès aux secteurs de développement de l'urbanisation, ainsi qu'à limiter les points d'accès de véhicules sur les voies existantes.

⇒ Un ramassage scolaire et une ligne d'autocar régulière ont été mis en place, ce qui limite le nombre de déplacements des véhicules individuels.

F. Incidence sur la patrimoine bâti

- ***Existence d'éléments remarquables à proximité des zones d'urbanisation du bourg et des hameaux.***

⇒ Les éléments intéressants du patrimoine communal ne sont pas directement concernés par les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation, et les vues sur ces éléments bâtis sont préservées.

De plus, dans le périmètre de protection de l'église de Nesdes (périmètre de 500 m), l'Architecte des Bâtiments de France émet systématiquement un avis sur les demandes d'application du droit des sols (permis de construire, déclaration de travaux).

ANNEXES

I. Réglementation sur le défrichement



PREFECTURE DE LA VIENNE

ARRETE 2005 / DDAF / SFEE / n°68

en date du **03 FEV. 2005**

Fixant les seuils de surface en dessous desquels les défrichements dans les bois des particuliers ne sont pas soumis à autorisation préalable

**Le Préfet de la région Poitou-Charentes
PREFET DE LA VIENNE
Officier de la légion d'honneur,
Officier de l'Ordre national du Mérite**

- VU la Loi d'Orientation sur la Forêt n° 2001-602 du 9 juillet 2001 ;
VU le décret n° 2003-16 du 2 janvier 2003 relatif à la procédure de contrôle des défrichements ;
VU le Code Forestier et notamment ses articles L.311-1 et L.311-2 ;
VU l'arrêté préfectoral n° 2003-BC-58 en date du 13 janvier 2003 portant délégation de signature à M. François PENY, Sous-Préfet hors classe, Secrétaire Général de la Préfecture de la Vienne ;
VU l'avis du Conseil Général de la Vienne en date du 16 novembre 2004 ;
VU l'avis du Centre Régional de la Propriété Forestière en date du 15 juillet 2004 ;
VU l'avis de la Direction Régionale de l'Environnement de Poitou-Charentes en date du 04 octobre 2004 ;
VU l'avis de la Direction Départementale de l'Équipement en date du 25 novembre 2004 ;
VU l'absence de remarque de la Chambre d'Agriculture ;
CONSIDERANT le faible taux de boisement du département de la Vienne ainsi que l'importance du morcellement des formations boisées ;
SUR proposition du Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt ;

ARRETE

ARTICLE 1er :

Dans l'ensemble du département de la Vienne, tout défrichement, aussi minime soit-il, dans un bois de superficie supérieure ou égale à 1 hectare, même divisé en propriétés distinctes, est soumis à autorisation administrative préalable.

ARTICLE 2 :

Dans l'ensemble du département de la Vienne, tout défrichement, aussi minime soit-il, dans un parc ou jardin clos attenant à une habitation principale et de surface supérieure ou égale à 1 hectare, lié à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre 1^{er} du livre III du Code de l'Urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, requiert également une autorisation administrative préalable.

ARTICLE 3 :

Les dispositions des articles 1 et 2 entreront en vigueur à la date du 15 mars 2005.
Elles ne sont pas applicables aux opérations de défrichement réalisées dans le cadre d'autorisations administratives délivrées avant cette date.

ARTICLE 4 :

Dans un délai de 2 mois à compter de la publication du présent arrêté, il peut être introduit un recours :

Soit gracieux, auprès du Préfet de la région Poitou-Charentes, Préfet de la Vienne,

Soit hiérarchique, adressé au Ministre de l'agriculture, de l'alimentation, de la pêche et des affaires rurales,

Soit contentieux, en saisissant le Tribunal Administratif de Poitiers.


Après un recours gracieux ou hiérarchique, le délai de 2 mois du recours contentieux ne court qu'à, compter du rejet implicite ou explicite de l'un de ces deux recours.

ARTICLE 5 :

Le Secrétaire Général de la Préfecture de la Vienne, les Sous-Préfets de Châtelleraut et de Montmorillon, les Maires, le Commandant du groupement de gendarmerie de la Vienne, le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs et affiché dans toutes les communes.

Fait à Poitiers, le **03 FEV. 2005**

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général de la Préfecture de la Vienne,


François PENY



PREFECTURE DE LA VIENNE



Direction départementale de
l'agriculture
et de la forêt de
la Vienne

Service : Forêt, Eau,
Environnement

20, RUE DE LA PROVIDENCE
B.P. 523
36020 POITIERS CEDEX

NOTE D'INFORMATION RELATIVE AUX DEMANDES D'AUTORISATION DE DEFRICHEMENT

DEFRICHEMENTS D'UNE SURFACE INFERIEURE A 25 HA

Bois des particuliers et des collectivités

Est un défrichement toute opération volontaire entraînant directement ou indirectement la destruction de l'état boisé d'un terrain et mettant fin à sa destination forestière.

Tout défrichement nécessite l'obtention d'une autorisation préalable de l'administration, sauf s'il est la conséquence indirecte d'opérations entreprises en application d'une servitude d'utilité publique.

Lorsque la réalisation d'une opération ou de travaux soumis à autorisation administrative nécessite un défrichement, l'autorisation de défrichement doit être obtenue **préalablement** à la délivrance de cette autorisation administrative. En particulier, l'autorisation de défrichement est un préalable pour la délivrance des permis de construire.

L'instruction des deux procédures peut toutefois être engagée en parallèle, en joignant l'accusé de réception du dossier de demande de défrichement complet aux autres demandes d'autorisation administrative

L'état boisé d'un terrain se définit comme le caractère d'un sol occupé par des arbres et arbustes d'essences forestières, à condition que leur couvert apparent occupe au moins 10% de la surface considérée. Lorsque la végétation forestière est constituée de jeunes plants ou de semis naturels, l'état boisé est caractérisé par la présence d'au moins 500 brins d'avenir bien répartis à l'hectare. Par ailleurs, la formation boisée doit occuper une superficie d'au moins 5 ares et sa largeur moyenne en cime doit être au minimum de 15 m.

La destruction accidentelle ou volontaire de l'état boisé d'un sol ne met pas fin à sa destination forestière. Ainsi, la coupe rase d'un peuplement forestier ou sa destruction par un phénomène naturel (tempête, incendie...) n'exempte pas les terrains concernés des dispositions de la législation relative aux défrichements. Cette vocation forestière des sols peut notamment être appréciée sur la base de photos aériennes antérieures à la destruction de l'état boisé, du figuré utilisé sur les cartes IGN au 1/25000^{ème}, ou de la présence de souches sur les terrains concernés, témoignant de la présence antérieure d'une végétation forestière.

OPERATIONS NE CONSTITUANT PAS UN DEFRIQUEMENT AU SENS LEGAL

(article L.315-1 du Code Forestier)

- 1) **Les opérations ayant pour but de remettre en valeur d'anciens terrains de culture ou de pacage envahis par une végétation spontanée, ou les terres occupées par les formations telles que garrigues, landes et maquis :**
La notion de remise en valeur s'entend à l'égard des activités agricoles ou pastorales. La preuve de l'ancien état de culture doit pouvoir être apportée par le propriétaire, à travers tous les éléments en sa possession (actes notariés, extraits de matrice cadastrale...) ou par constatation de traces d'ancienne mise en valeur existant sur les terrains en cause.
De plus, il convient de vérifier que ces terrains sont bien occupés par une végétation spontanée, n'ayant fait l'objet d'aucun traitement ou exploitation de type forestier, et ne pouvant pas encore -de par sa hauteur, son âge ou son taux de couverture- être qualifiée de bois ou de forêt. Ne sont donc pas concernées les landes imbriquées dans des formations boisées dont les caractéristiques répondent à la définition de l'état boisé précédemment fixée.
- 2) **Les opérations portant sur les noyeraies, oliveraies, plantations de chênes truffiers et vergers à châtaignes :**
Ces formations végétales, de par la technique de préparation et d'entretien du sol et les méthodes d'exploitation qui leur sont appliquées se rapprochent plus de cultures que de forêts. N'étant pas considérées comme des peuplements forestiers, leur destruction ne constitue pas un défrichage. A l'inverse, il résulte de cette distinction que le remplacement d'un peuplement forestier par une telle plantation constitue, quant à lui, un défrichage.
- 3) **Les opérations portant sur les taillis à courte rotation, normalement entretenus et exploités, implantés sur d'anciens sols agricoles depuis moins de 30 ans :**
Sont concernés les peuplements forestiers spontanés, composés d'arbres issus de rejets de souche ou de drageons, et exploités par coupe à blanc à une rotation inférieure à 10 ans. La fréquence élevée des coupes apparente en effet la gestion de ces peuplements à la pratique d'une culture agricole.
Le propriétaire doit pouvoir apporter la preuve que les terrains concernés sont bien d'anciens terrains de culture, et que le peuplement qu'il entend défricher correspond bien aux normes fixées ci-dessus.
- 4) **Les opérations effectuées dans les zones définies en application de l'article L.126-1 (1°) du Code Rural dans lesquelles la reconstitution des boisements après coupe rase est interdite, ou les opérations ayant pour but une mise en valeur agricole et pastorale de bois situés dans une zone agricole définie en application de l'article L.126-5 du même code ;**
- 5) **Les opérations portant sur les jeunes bois de moins de 20 ans, sauf s'ils ont été conservés à titre de réserves boisées, plantés à titre de compensation en remplacement de bois défrichés, ou exécutés avec des aides de l'Etat ;**
- 6) **Les opérations ayant pour but de créer à l'intérieur de la forêt les équipements indispensables à sa mise en valeur et à sa protection (consulter la DDAF)**

Ces différentes opérations ne constituant pas un défrichage tel qu'il est défini au niveau du code forestier, leur réalisation n'est pas soumise à autorisation au titre de cette législation.

DEFRICHEMENTS EXEMPTES D'AUTORISATION

(Article L.311-2 du Code Forestier)

Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir préalablement obtenu une autorisation de l'administration. Cependant, sont exemptés de ces dispositions générales les défrichements portant sur :

- 1) Les bois inclus dans un massif dont la surface totale est inférieure à 1 hectares ;
- 2) Les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au Code de l'Urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil de 1 hectare ;

Ces exemptions concernent uniquement les bois des particuliers et ne sont pas applicables aux bois des collectivités. Celles-ci doivent par conséquent solliciter une autorisation quelle que soit la surface du massif concerné par le défrichement.

MOTIFS DE REFUS DE L'AUTORISATION DE DEFRIKER

(Article L.311-3 du Code Forestier)

L'autorisation de défrichement peut être refusée lorsque la conservation des bois ou des massifs qu'ils complètent, ou le maintien de la destination forestière des sols, est reconnu nécessaire :

- 1) Au maintien des terres sur les montagnes ou sur les pentes ;
- 2) A la défense des sols contre les érosions et envahissements des fleuves, rivières ou torrents ;
- 3) A l'existence des sources, cours d'eau et zones humides et plus généralement à la qualité des eaux ;
- 4) A la défense nationale ;
- 5) A la salubrité publique ;
- 6) A la valorisation des investissements publics lorsque les bois ont bénéficié d'aides publiques à la constitution ou à l'amélioration des peuplements forestiers ;
- 7) A l'équilibre biologique d'une région ou d'un territoire présentant un intérêt remarquable du point de vue de la préservation des espèces animales ou végétales et de l'écosystème
- 8) Au bien-être de la population
- 9) A la protection des personnes, des biens et de l'ensemble forestier dans le ressort duquel ils sont situés contre les risques naturels, et notamment les incendies

MESURES COMPENSATOIRES

(Article L.311-4 du Code Forestier)

L'administration peut subordonner son autorisation au respect d'une ou plusieurs des conditions suivantes :

- 1) **La conservation sur le terrain de réserves boisées** suffisamment importantes pour remplir les rôles utilitaires définis dans le paragraphe précédent (motifs de refus) ;
- 2) **L'exécution de travaux de boisement** sur d'autres terrains pour une surface correspondant à la surface défrichée, assortie le cas échéant d'un coefficient multiplicateur compris entre 2 et 5 ;
- 3) **La remise en état boisé du terrain** lorsque le défrichement a pour objet l'exploitation d'une carrière ;
- 4) L'exécution de travaux destinés à protéger les parcelles défrichées contre les risques d'érosion ;
- 5) L'exécution de travaux ou mesures visant à réduire les risques naturels, notamment les incendies.

Ces mesures sont susceptibles de s'appliquer à tous les défrichements, qu'ils soient réalisés par des propriétaires privés ou des collectivités ou personnes morales.

Il appartient au propriétaire des terrains concernés par le projet de défrichement de joindre à sa demande les propositions de mesures compensatoires qu'il envisage de mettre en œuvre.

L'appréciation de l'opportunité de telles mesures et de leurs caractéristiques varie selon le type de projet. Elle doit en particulier s'appuyer sur l'analyse de l'impact du défrichement envisagé sur le milieu naturel, sur la nature des boisements concernés par ces opérations, et sur la destination des sols après leur défrichement. Toutefois, **certaines règles s'appliquent systématiquement sur le département de la Vienne, notamment en matière de boisement compensateur :**

- **Tout défrichement de plus de 1 hectare** dans un bois de particulier implique la réalisation d'un boisement compensateur d'une surface au moins équivalente au double de la surface défrichée. La localisation de ces boisements compensateurs n'est pas imposée.
- **Tout défrichement réalisé par une collectivité** dans ses bois, quelle que soit sa surface, implique la réalisation d'un boisement compensateur d'une surface au moins équivalente au double de la surface défrichée. Ces boisements doivent être réalisés sur le territoire communal.
- Les plantations envisagées doivent permettre la constitution d'un peuplement capable de remplir, à terme, des fonctions économiques, environnementales et sociales comparables à celles des boisements défrichés.
- Les essences utilisées en boisement doivent être des essences locales, et être adaptées aux conditions stationnelles des terrains envisagés pour la plantation.

En fonction de la nature des boisements défrichés et de la qualité des boisements compensateurs proposés, la DDAF peut soit abaisser soit augmenter le coefficient multiplicateur de 2 généralement appliqué.

Lorsque la nature du défrichement implique la réalisation d'un boisement compensateur, le demandeur qui ne souhaite pas réaliser ces travaux par lui-même peut proposer de s'acquitter de ses obligations soit par le versement d'une indemnité équivalente en vue de l'achat par l'Etat de terrains boisés ou à boiser, soit par la cession à l'Etat ou à une collectivité territoriale de terrains boisés ou à boiser, susceptibles de jouer le même rôle écologique ou social que les bois visés par le défrichement.

DEPOT ET COMPOSITION DU DOSSIER DE DEMANDE D'AUTORISATION

(code forestier article R 311-1)

La demande d'autorisation doit être présentée par le propriétaire du terrain, par une personne morale ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation du terrain, ou par une personne bénéficiant d'une autorisation d'exploitation de carrière ou de recherche minière.

Le dossier est à remettre ou à adresser sous pli recommandé en **double exemplaire** à la **DDAF de la Vienne** (ou à la Préfecture). Pour les terrains relevant du régime forestier, les demandes peuvent être transmises à la Préfecture soit directement par la collectivité, soit par l'ONF agissant en tant que mandataire de ladite collectivité.

Un exemplaire est retourné après enregistrement au demandeur.

Chaque exemplaire du dossier comprend :

1/ une **demande d'autorisation** sur formulaire joint (comprenant une **déclaration de l'auteur de la demande** indiquant si, à sa connaissance, les terrains ont été ou non parcourus par un incendie durant les quinze années précédant l'année de la demande).

2/ les pièces justifiant de l'**accord exprès du propriétaire des terrains** en cause, si ce dernier n'est pas le demandeur.

3/ un extrait de la **matrice cadastrale** pour les parcelles concernées (plus une attestation notariée de propriété en cas de mutation récente)

4/ un **plan cadastral** faisant apparaître les parcelles ou parties de parcelles à défricher, ainsi qu'un plan de repérage (sur fond de carte IGN au 1/25000^{ème}) et le cas échéant un tableau de ventilation des surfaces à défricher par parcelles cadastrales

5/ une **notice d'impact**. Ce document doit notamment fournir la liste et la localisation des parcelles objets d'un boisement compensateur, ainsi qu'une description des techniques de boisement envisagées.

6/ un **échancier prévisionnel** des travaux de défrichement dans le cas d'exploitation de carrière.

Lorsque la demande est déposée par une collectivité, le dossier doit comporter, outre les pièces précédentes, une **délibération du conseil municipal** (ou de l'organisme propriétaire des terrains) **autorisant le maire** (ou le président de l'organisme délibérant) à **déposer une demande d'autorisation de défrichement**. Ce document doit être revêtu du tampon d'enregistrement à la préfecture établissant la légalité de la décision.

Pour les forêts relevant du régime forestier, les pièces techniques du dossier de demande sont produites, pour le compte de la collectivité ou de la personne morale propriétaire des terrains, par l'Office National des Forêts.

DEROULEMENT DE LA PROCEDURE (Cf. : Annexe 1)

(code forestier articles R 312-1 à R 312-4)

1/ Pour les bois des particuliers, à défaut de décision du Préfet notifiée dans un délai de 2 mois suivant la réception du dossier **complet**, la demande d'autorisation de défrichement est réputée acceptée (accord tacite).

2/ Pour les bois des collectivités relevant du régime forestier, l'autorisation est accordée par le Préfet après avis de l'Office National des Forêts. Elle ne prend effet qu'après l'intervention - lorsqu'elle est nécessaire - d'une décision de distraction du régime forestier pour les terrains en cause. A défaut de décision du Préfet dans un délai de 2 mois suivant la réception du dossier complet, la demande d'autorisation est réputée rejetée (refus tacite).

3/ Lorsque le Préfet estime, compte tenu des éléments du dossier, qu'une reconnaissance de l'état et de la situation des bois est nécessaire, il porte le délai d'instruction à 6 mois et en informe le demandeur dans les 2 mois suivant la réception du dossier complet. Huit jours au moins avant la date fixée pour l'opération de reconnaissance, le Préfet en informe le demandeur par lettre recommandée.

4/ Si le préfet estime, au vu des constatations portées sur le procès-verbal, que la demande peut faire l'objet d'un rejet ou que l'autorisation peut être subordonnée au respect de certaines conditions, il notifie ce procès-verbal par lettre recommandée au demandeur (et également au propriétaire s'il n'est pas le demandeur) qui est invité à formuler ses observations dans un délai de quinze jours.

EXECUTION DU DEFRIQUEMENT

(code forestier articles R 312-6)

L'autorisation est publiée par affichage, quinze jours au moins avant le début des travaux, à la mairie de situation du bois et sur le terrain. L'affichage sur le terrain, aux soins du bénéficiaire, doit être maintenu pendant toute la durée des travaux.

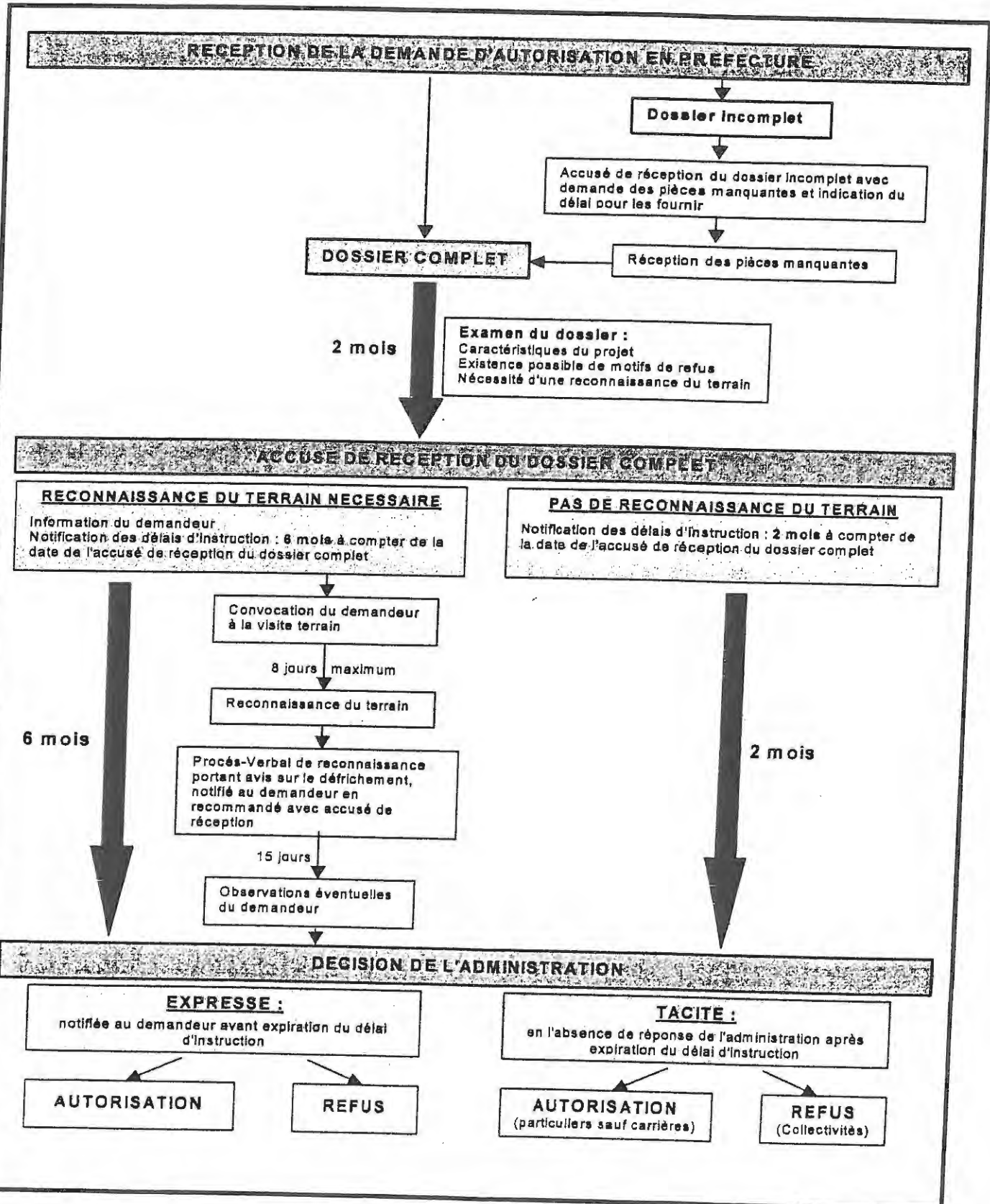
En cas d'autorisation tacite, une copie de la lettre du Préfet faisant part de l'enregistrement du dossier complet est affichée dans les mêmes conditions.

Pour les bois des particuliers, l'autorisation est délivrée pour une durée de 5 ans (durée pouvant être portée à 30 ans lorsque le défrichement a pour objet l'exploitation d'une carrière).

Pour les bois des collectivités, aucune limite de validité ne s'applique aux autorisations de défrichement délivrées.

ANNEXE 1

Procédure d'instruction des demandes d'autorisation de défrichement



ANNEXE 2

Contenu indicatif d'une notice d'impact réclamée pour la constitution d'un dossier de demande d'autorisation de défrichement.

La notice d'impact indiquera les conséquences du défrichement sur l'environnement. Elle s'attachera en particulier à mesurer l'impact éventuel du défrichement au regard des motifs d'opposition listés à l'article L.311-3 du Code Forestier. Elle devra également montrer de quelle manière les mesures de compensation envisagées permettent de répondre aux préoccupations environnementales.

Le degré de précision à retenir pour la notice d'impact est variable selon l'ampleur du dossier de défrichement mais surtout selon les différents enjeux locaux soulevés par le projet.

Ce document pourra comprendre trois parties :

1) **La description sommaire du site :**

- Localisation géographique, nature du sol, importance du relief,...
- Présence de cours d'eau, rôle dans la protection de la ressource en eau
- Description du boisement en place (type de peuplement, essences,...)
- Potentiel environnemental de ce boisement (faune ou flore remarquable...)
- Situation des terrains à déboiser par rapport aux zones environnantes
- Situation du terrain vis à vis des autres réglementations (urbanisme...)

2) **Les conséquences du défrichement sur l'environnement :**

- Risques de chablis dans les peuplements voisins
- Pollution des eaux, assèchement de sources...
- Nuisances paysagères
- Inondation, érosion, incendie de forêt...
- Impact sur la faune et la flore...

3) **La description des mesures de compensation :**

- Maintien de réserves boisées
- Boisement compensateur : liste des parcelles et techniques de boisement proposées
(RAPPEL : Les défrichements de plus de 1 hectare impliquent la réalisation de boisements compensateurs d'une surface au moins équivalente au double de la surface défrichée)
- Mesures d'insertion paysagère
- Calendrier de défrichement adapté aux contraintes biologiques

***II. Arrêté préfectoral du 29 septembre 2005 concernant
l'archéologie sur le territoire de Benassay***

PREFECTURE DE LA REGION
POITOU-CHARENTES



Arrêté n° 05.86.064/300

ARRETE

définissant les zones géographiques dans lesquelles des mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique archéologique peuvent être prises sur le territoire de la commune de Benassay (Vienne)

**LE PREFET DE LA REGION POITOU-CHARENTES,
PREFET DE LA VIENNE,
OFFICIER DE LA LEGION D'HONNEUR
COMMANDEUR DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE**

VU le code du patrimoine, et notamment son livre V ;

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 421-2-4, R. 421-38-10-1 et R. 442-3-1 ;

Considérant l'intérêt historique et archéologique de la commune de Benassay, notamment les occupations médiévales (le Bourg de Benassay, le bâtiment de l'Epinay, l'église de Nesdes, le Bourg de Grassay, la forêt de Montbeil) .

ARRETE

Article 1 : Sur l'étendue de la commune de Benassay sont définis trois types de zones géographiques, comme le prévoit le 1° de l'article 1er du décret n°2002-89, figurées sur les documents graphiques annexés au présent arrêté :

- dans la zone géographique « A » (bourg de Benassay, Nesdes, Grassay), toutes les demandes de permis de construire, de démolir, et d'autorisations d'installations et travaux divers devront être transmises au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie, 102 Grand-Rue, 86020 Poitiers Cedex) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles ;

- dans la zone géographique « B » (l'Épinay, Montbeil), les demandes de permis de construire, de démolir, et d'autorisations d'installations et travaux divers devront être transmises au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles lorsque la surface des terrains d'assiette est supérieure à 1000 m² ;

- dans la zone géographique « C » (le Bois des Cognées, la Forêt de Montbeil), les demandes de permis de construire, de démolir, et d'autorisations d'installations et travaux divers devront être transmises au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles lorsque la surface des terrains d'assiette est supérieure à 10 000 m².

Le seuil de transmission par défaut de 30 000 m² s'applique sur le reste du territoire communal.

Article 2 : Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Vienne. L'arrêté et ses plans de zonage (4 feuillets A3 : 1 tableau d'assemblage au 1/50.000 et 3 feuilles au 1/25.000) seront adressés par le préfet du département de la Vienne au maire de Benassay, aux fins d'affichage en mairie pendant un délai d'un mois minimum.

L'arrêté et ses plans de zonage seront également consultables à la direction départementale de l'équipement (subdivision de Poitiers Nord) et au service départemental d'architecture et du patrimoine.

Article 3 : Le directeur régional des affaires culturelles et le secrétaire général de la préfecture du département de la Vienne sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

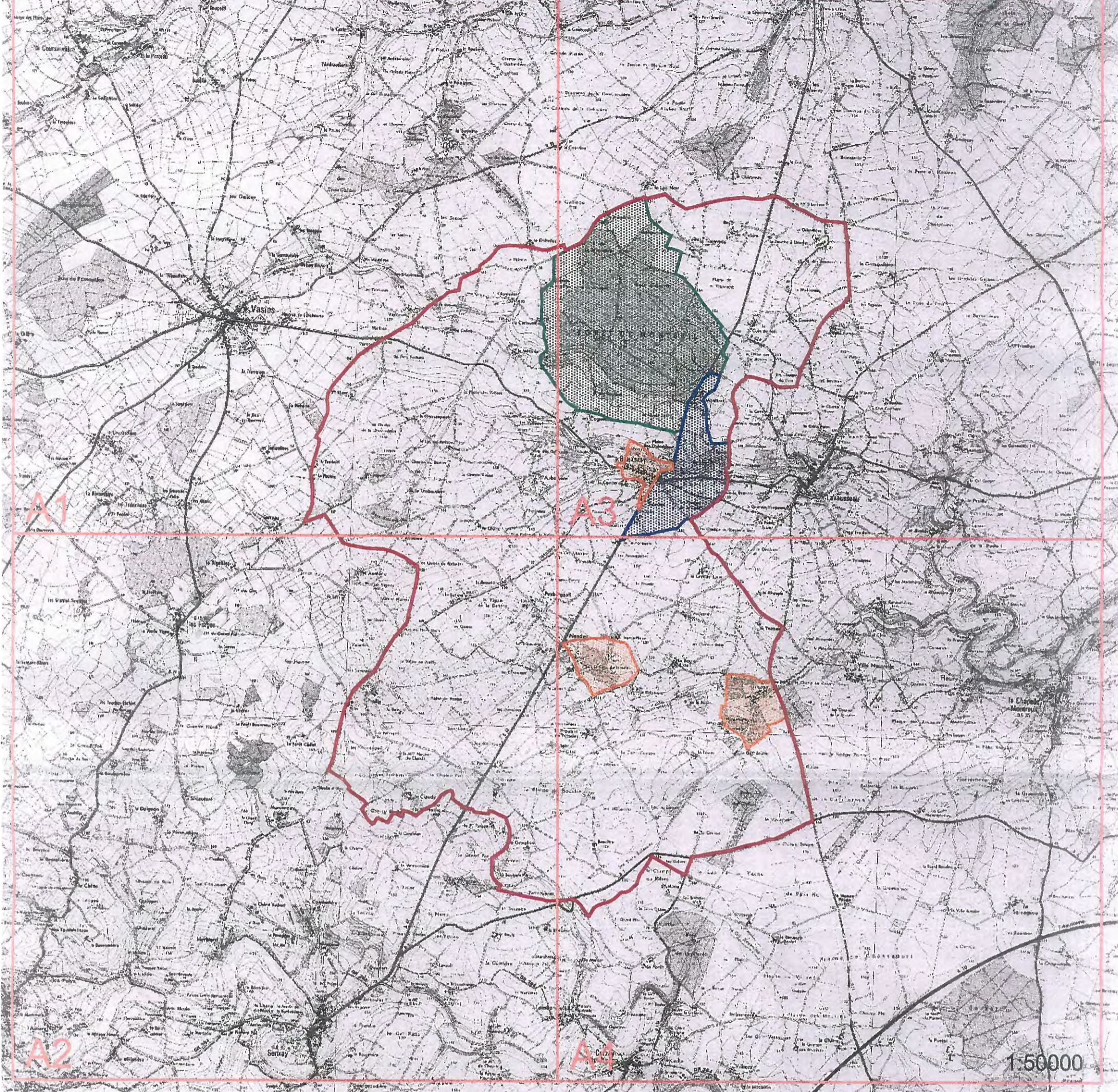
Fait à Poitiers, le

29 SEP. 2005

Le Préfet de Région
et par délégation

L'attaché Principal d'Administration

Claudine TROUGNOU



Préfecture de la région POITOU-CHARENTES

Tableau d'assemblage Feuille 1/5

Direction régionale des affaires culturelles
Service régional de l'archéologie



Document graphique annexé à l'arrêté définissant
les zones géographiques au regard de l'archéologie
préventive (loi modifiée du 17 janvier 2001)

BENASSAY 86 021 (Vienne)

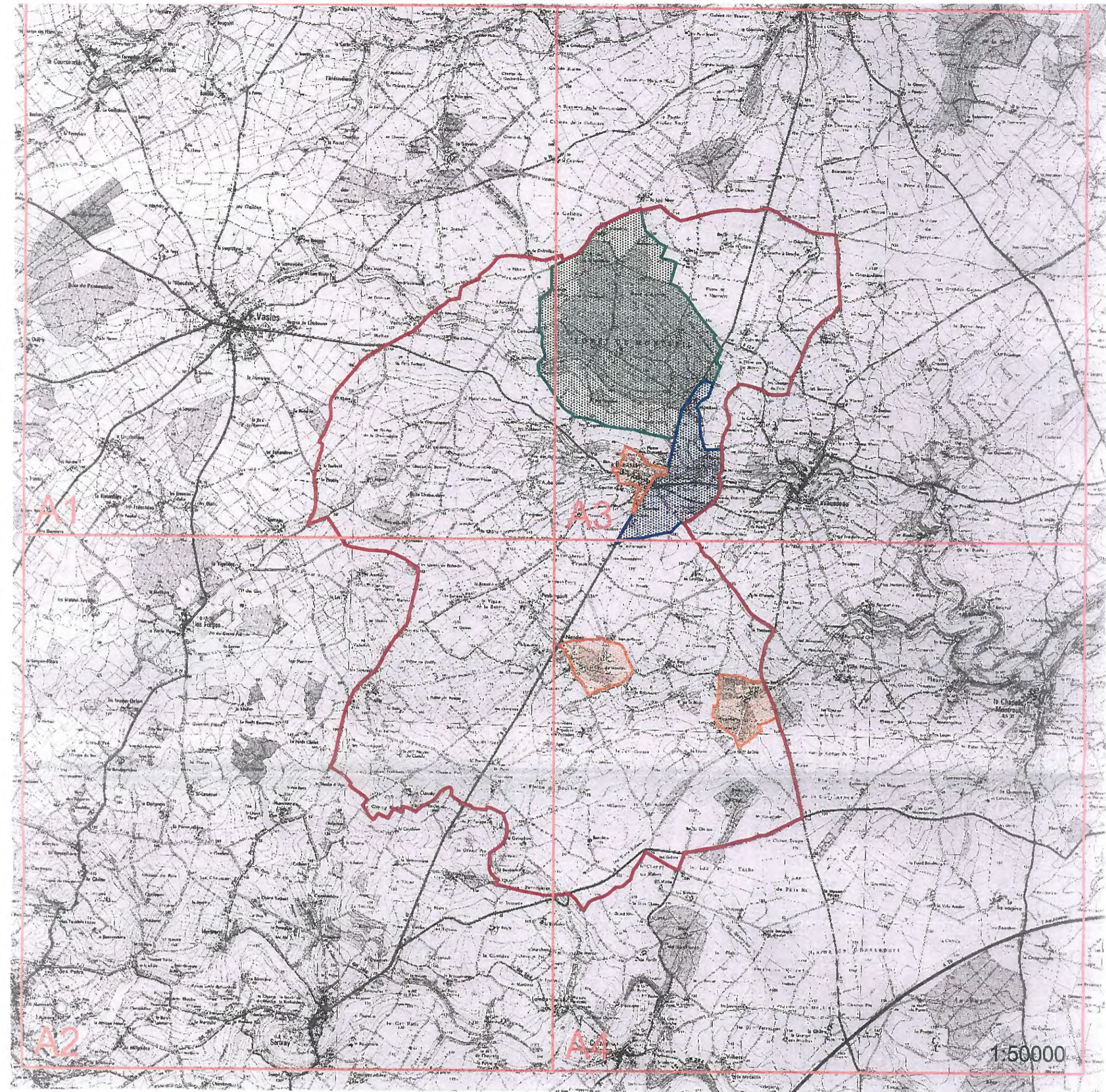
- Zone de saisine A [tout dossier]
- Seuil B [supérieur à 1000m²]
- Seuil C [supérieur à 10000m²]
- Carroyage
- Limite administrative communale
- © IGN Paris - Scan 25 © 2001

Seuil communal général : supérieur à 30000 m² (en dehors des zones indiquées ci-dessus)

Date : **29 SEP 2005**
Le Préfet de la région Poitou-Charentes
Le Préfet de Région
et par délégation

L'Attaché Principal d'Administration

Claudine TROUGNOU



Préfecture de la région POITOU-CHARENTES

Tableau d'assemblage Feuille 1/5

Direction régionale des affaires culturelles
Service régional de l'archéologie

Document graphique annexé à l'arrêté définissant
les zones géographiques au regard de l'archéologie
préventive (loi modifiée du 17 janvier 2001)

Date : **29 SEP 2005**
Le Préfet de la région Poitou-Charentes
Le Préfet de Région
et par délégation

Attaché Principal d'Administration

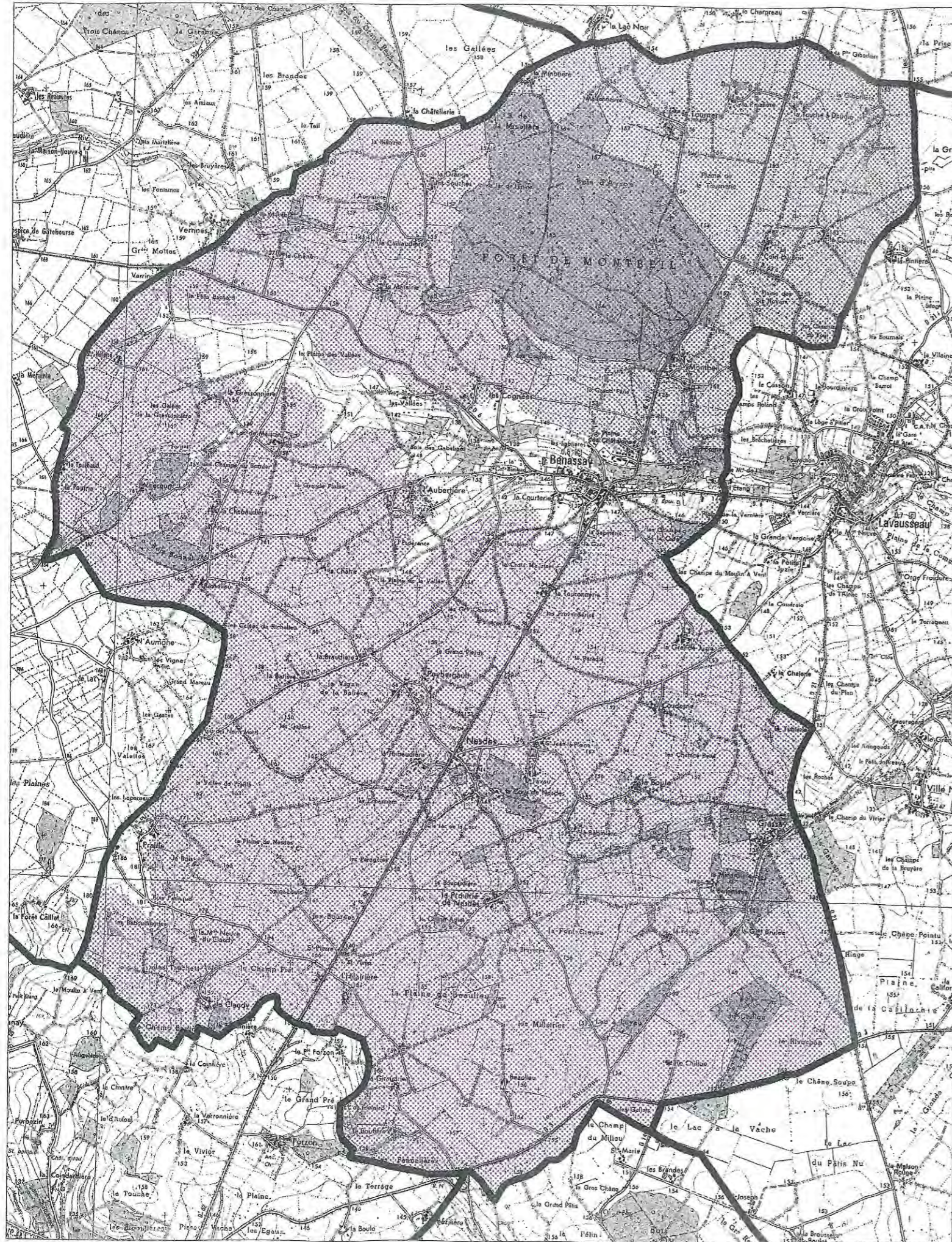
Claudine TROUGNOU

BENASSAY 86 021 (Vienne)

- | | | | |
|--|--|--|---------------------------------|
| | Zone de saisine A [tout dossier] | | Carroyage |
| | Seuil B [supérieur à 1000m ²] | | Limite administrative communale |
| | Seuil C [supérieur à 10000m ²] | | © IGN Paris - Scan 25 © 2001 |

Seuil communal général : supérieur à 30000 m² (en dehors des zones indiquées ci-dessus)

III. Cartographie des argiles gonflantes sur le territoire de Benassay



Ministère de l'Équipement,
des Transports, du Logement,
du Tourisme et de la Mer



Direction départementale
de l'Équipement
Vienne

Mouvements différentiels de terrain liés
au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux

COMMUNE DE BENASSAY


 Zone moyennement exposée

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Carte 1 « Situation géographique et administrative ».....	10
Carte 2 « Paysages – Relief »	13
Carte 3 « Occupation des sols – Espaces bâtis »	19
Carte 4 « Organisation et fonctionnement du bourg ».....	20
Carte 5 « Organisation et fonctionnement du village de Nesdes ».....	22
Carte 6 « Eléments à prendre en compte liés à l'activité humaine »	44
Carte 7 « Eléments naturels à prendre en compte ».....	45