

COMMUNE de CHABOURNAY

Département de la Vienne

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1



NOTE DE PRÉSENTATION

ARRÊTÉS ET DÉLIBÉRATIONS

AVIS DES SERVICES

PLU approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 3 février 2017.

Modification simplifiée n°1,

prescrite par arrêté du maire en date du : **15 juin 2017**

mise à disposition du public du : **25 août 2017** au **25 septembre 2017**.inclus

approuvée par délibération du Conseil municipal en date du : **05 OCT. 2017**

Le maire



Commune de CHABOURNAY (86)
Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme
- Liste des pièces -

1- Note de présentation

2- Arrêtés et délibérations

3- Avis des services

NOTE DE PRESENTATION

Préambule

Le Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de CHABOURNAY a été approuvé le 3 février 2017.

Procédure	Prescription	Approbation
Elaboration	16 novembre 2012	3 février 2017
Modification simplifiée n°1	15 juin 2017	

L'article L153-45 du code de l'urbanisme permet aux communes d'engager une modification simplifiée de leur PLU (règlement ou orientations d'aménagement et de programmation) dès lors que le projet n'a pas pour effet :

- La majoration de plus de 20% des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- La diminution des possibilités de construire,
- La réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

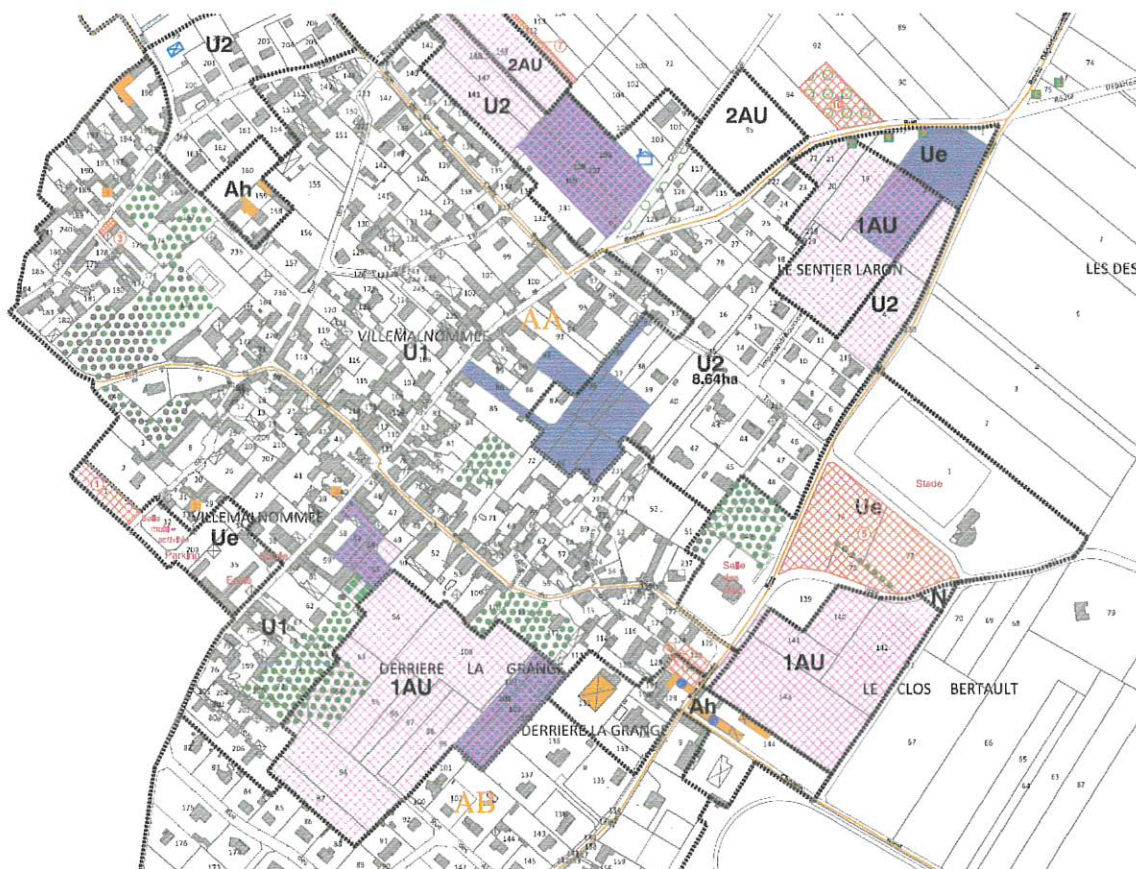
Dans le strict respect de ce cadre, la commune de CHABOURNAY décide de procéder à une modification simplifiée de son document de planification.

SOMMAIRE

I. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1	2
II. CONTENU ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2	4
Modifications du règlement écrit, article 6 :	4
Modifications du règlement écrit, article 7 :	7
Modifications du règlement écrit, article 11 :	8

I. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

Le PLU en vigueur délimite dans le bourg de Chabournay des secteurs à aménager (1AU, 2AU) pour lesquels des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies.



Extrait du Plan de zonage du PLU en vigueur, échelle non définie

Le projet d'aménagement du secteur 1AU « Derrière les Granges », pour lequel le permis d'aménager a été accordé, prévoit 28 lots. Dans le souci d'obtenir la meilleure densité de construction sur cet espace, quatre lots ont une forme trapézoïdale : dans ce cas, pour respecter un principe d'harmonie des constructions, la limite domaine public n'a pas la même orientation que la future implantation des bâtiments. Il est alors impossible (voir schéma page 6) de respecter l'implantation dans une bande de 6 m par rapport à l'alignement. Le règlement approuvé le 3 février 2017 impose des contraintes d'implantation très fortes, voire insurmontables, dans ces quatre parcelles. De plus l'objectif d'harmonie des constructions sur chaque secteur à aménager est difficilement atteint.

Les projets en cours d'étude pour d'autres secteurs à aménager (le Sentier Laron, le Coin aux Rats) montrent d'ores et déjà les mêmes difficultés.

Par ailleurs, l'expression demandant l'édification des constructions « dans une bande de 6 mètres par rapport à l'alignement » est mal comprise : certains pétitionnaires et

certaines personnes intervenant dans le traitement des demandes pensent en effet qu'ils n'ont que 6 mètres de profondeur pour l'ensemble de la construction.

La modification simplifiée n°1 a pour objet :

- une modification du règlement écrit du PLU en vue de permettre l'implantation des bâtiments sur des parcelles de forme trapézoïdale,
- diverses applications mineures du règlement écrit pour faire concorder son application avec des réalisations déjà réalisées ou avec des demandes fréquentes des particuliers.

CHABOURNAY se trouve dans le rayon de 15 km de la périphérie de l'agglomération de Poitiers (qui compte plus de 50 000 habitants), en l'absence d'un SCOT approuvé. Le projet n'entraînant pas d'augmentation de la superficie ouverte à l'urbanisation au sens de l'article L142-4 du Code de l'urbanisme, le dossier ne nécessite pas de demande de dérogation auprès du Syndicat Mixte pour l'Aménagement du Seuil du Poitou (SMASP).

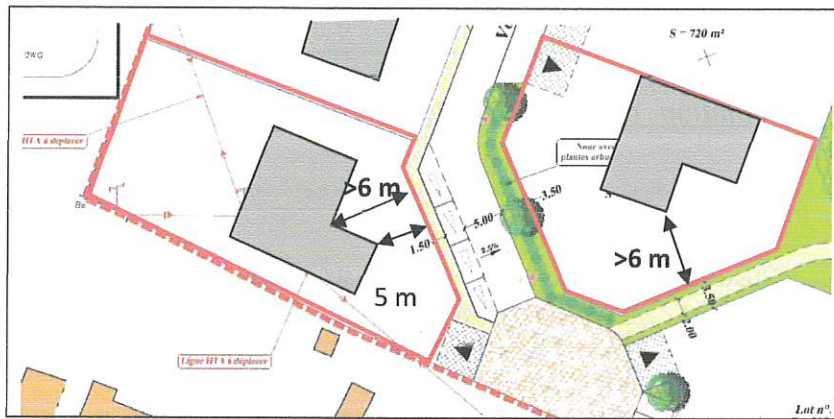
II. CONTENU ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

Modifications du règlement écrit, article 6 :

Règlement en vigueur	Modification	Justifications
ZONES U2, U3		
<u>Articles U2.6, U3.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u>		
6.1 – Les bâtiments doivent s'implanter à l'alignement de la voie ou avec un retrait compris entre 5 et 10 mètres. 6.2 – Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants : - Pour des extensions de bâtiments existants d'implantation différente ; - Pour une construction nouvelle sur une parcelle où existe déjà une construction implantée en bordure de voie.	6¹ - Les bâtiments doivent s'implanter en harmonie avec les constructions environnantes et avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.	L'implantation à l'alignement, traditionnelle dans le centre-bourg, est surtout le fait de la zone U1. Le retrait de 5 m minimum, imposé par la modification, correspond mieux au type d'urbanisation actuel et aux besoins des habitants (stationnement par exemple). Les possibilités d'implantations différentes sont incluses dans l'obligation d'harmonie avec les constructions environnantes : l'alinéa 6.2 est alors supprimé. En zone U3, cette obligation permet de lutter contre les implantations éventuelles en second rideau, problème récemment suspecté à Chabournay (la Roussalière).

¹ En rouge : modifications mises à la disposition du public

En bleu : modifications prenant en compte les remarques de la DDT dans son avis du 16 août 2017



Exemple d'implantation impossible dans le cadre du règlement en vigueur, possible après modification (projet d'aménagement sous réserve secteur 1AU « Derrière les Granges »)

Règlement en vigueur	Modification	Justifications
ZONE 1AU		
<u>Article 1AU.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u>		
6.1 - Les constructions principales doivent être édifiées soit à l'alignement des voies existantes ou à l'alignement futur des voies à élargir ou à créer, soit dans une bande de 6,00 mètres par rapport à l'alignement. 6.2 – Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants : - Pour des extensions de bâtiments existants d'implantation différente ; - Pour une construction nouvelle sur une parcelle où existe déjà une construction implantée en bordure de voie. 6.3 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics sont exemptées de la règle énoncée à l'alinéa 6.1. Il ne doit cependant s'ensuivre aucune gêne pour la visibilité des accès à la voirie.	6.1 - Les constructions principales et annexes de plus de d'emprise au sol supérieure à 12 m², à l'exception des abris de jardin, doivent être édifiées soit à l'alignement des voies existantes ou à l'alignement futur des voies à élargir ou à créer, soit avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement. 6.2 – Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants : - Pour des extensions de bâtiments existants d'implantation différente ; - Pour une construction nouvelle sur une parcelle où existe déjà une construction implantée en bordure de voie. Nouvel alinéa 6.3 : 6.3 - Les abris de jardins doivent être édifiés avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement. Ancien alinéa 6.3 devenu 6.4 : 6.4 – contenu inchangé	Le terme « bande de 6 m » s'avère mal compris par les pétitionnaires. Le retrait de 5 m minimum, homogène aux autres zones, simplifie la compréhension du règlement. La disparition de la limite maximum (bande de 6 m) permet les implantations sur des parcelles de forme trapézoïdale (façade non parallèle à la limite domaine public) comme le montre le schéma page suivante. Il convient par ailleurs de réglementer l'implantation des constructions autres que principales.

Modifications du règlement écrit, article 7 :

Règlement en vigueur	Modification	Justifications
ZONES U2 ET U3		
<u>Article U.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u>		
7.1 – Les constructions principales et les annexes de plus de 12 m ² seront implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance au moins égale à 3 mètres.	7.1 – Les constructions principales et les annexes de plus de 12 m ² seront implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance au moins égale à 3 mètres. L'empiètement peut cependant être autorisé pour réaliser l'isolation extérieure d'un bâtiment existant situé à 3 mètres.	Certaines habitations des zones U2 et U3 sont susceptibles d'avoir besoin un jour de cette tolérance.

Modifications du règlement écrit, article 11 :

Règlement en vigueur	Modification	Justifications
<u>Article U.11 - Aspect extérieur</u>		
<u>11.2 – Règles particulières</u>		
ZONES U2 , U3 et 1AU : 11.2.1		
11.2.1 – Toitures ▪ <u>Les toitures des constructions principales présenteront 2 à 4 pans.</u> Ces pans peuvent comporter des décrochements ; les toitures peuvent présenter plusieurs pans à l'angle de deux rues. Leur pente sera au maximum de : - pour les toitures en tuiles canal : 30 degrés, - pour les toitures en tuiles plates : 45 degrés. Les constructions à usage d'activité, les vérandas et les annexes peuvent être couvertes par une toiture à un seul versant si elles sont adossées à une autre construction et si la largeur du pignon est de 5 mètres maximum. Dans le cas des vérandas la pente peut être inférieure.	11.2.1 – Toitures ▪ <u>Les toitures des constructions principales présenteront 2 à 4 pans.</u> Ces pans peuvent comporter des décrochements ; les toitures peuvent présenter plusieurs pans à l'angle de deux rues. Leur pente sera au maximum de : - pour les toitures en tuiles canal : 30 degrés, - pour les toitures en tuiles plates : 45 degrés. Zones U2 et U3 : Les constructions à usage d'activité, les vérandas et les annexes peuvent être couvertes par une toiture à un seul versant si la largeur du pignon est de 6 mètres maximum. Zone 1AU : Les constructions à usage d'activité, les vérandas et les annexes peuvent être couvertes par une toiture à un seul versant. si elles sont adossées à une autre construction et si la largeur du pignon est de 5 mètres maximum.	En zone urbaine les toitures à un pan ne font pas partie du bâti traditionnel isolé : les élus souhaitent donc limiter ces toitures aux situations adossées. Le passage à 6 mètres pour la largeur maximale permet plus facilement le logement de véhicules variés. En zone à urbaniser, le caractère plus contemporain et la recherche d'une organisation rationnelle de l'espace porte la commission à limiter les contraintes.

Lorsque la qualité architecturale du projet le justifie, une forme ou des matériaux de toiture différents peuvent être utilisés.	<i>Suite inchangée :</i> Dans le cas des vérandas la pente peut être inférieure. Lorsque la qualité architecturale du projet le justifie, une forme ou des matériaux de toiture différents peuvent être utilisés.	
---	--	--

Règlement en vigueur	Modification	Justifications
ZONES U2 ET U3 : 11.2.2		
11.2.2 – Façades et pignons ▪ Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit ne doivent pas rester apparents. Les couleurs criardes sont interdites. ▪ Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence des façades et pignons de la construction. ▪ Les ouvertures seront plus hautes que larges ; les baies, verrières, portes de garages et vitrines pourront avoir d'autres proportions. Etc...	11.2.2 – Façades et pignons ▪ Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit ne doivent pas rester apparents. Les couleurs criardes sont interdites. ▪ Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence des façades et pignons de la construction. ▪ Les ouvertures seront plus hautes que larges ; les baies, fenêtres panoramiques, verrières, portes de garages et vitrines pourront avoir d'autres proportions. Etc...	Bien que les ouvertures traditionnelles du Poitou soient « plus hautes que larges », les constructions neuves font fréquemment appel à des ouvertures très larges (fenêtres de cuisine par exemple) qui n'entrent dans aucun des cas prévus par le règlement en vigueur. Des permis de construire ont été accordés. Les élus souhaitent mettre le règlement écrit en conformité avec l'existant et lui permettre de répondre à une demande fréquente.

Conclusion

Les modifications exposées ci-dessus n'entraînent aucun des effets énoncés par l'article L153-45 du Code de l'urbanisme :

- majoration de plus de 20% des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- diminution des possibilités de construire,
- réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Elles permettront au règlement écrit de favoriser une valorisation optimale des secteurs à urbaniser et de répondre à la demande actuelle sur la commune de Chabournay.

ANNEXE

- annexe : plan de projet – secteur à aménager « Derrière les Granges » (zone 1AU)
(document provisoire indicatif, sans échelle)

ARRÊTES ET DELIBERATIONS

Arrêté du maire en date du 15 juin 2017 prescrivant la modification simplifiée n°1

Délibération du Conseil municipal en date du 6 juillet 2017 fixant les modalités de mise à disposition du public

Délibération du Conseil municipal en date du~~05 OCT, 2017~~...2017 approuvant la modification simplifiée

**prescrivant la modification simplifiée
du plan local d'urbanisme de la commune de CHABOURNAY**

Le Maire,

Vu l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2015 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

Vu la loi ALUR du 24 mars 2014 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 101-2, L153-45 à 153-48 ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 3 février 2017 approuvant l'élaboration du plan local d'urbanisme ;

Considérant que les projets d'aménagements envisagés pour les secteurs « à urbaniser » de Chabournay permettent une valorisation optimale des enclaves non bâties du bourg ;

Considérant que le règlement approuvé le 3 février 2017 ne permet pas la concrétisation de ces projets en raison des contraintes d'implantation des bâtiments ;

Considérant qu'il y a lieu de procéder par ailleurs à diverses adaptations mineures du règlement pour faire concorder son application avec les réalisations déjà effectuées dans le bourg de Chabournay ;

Considérant que ces modifications du règlement n'ont pas pour effet :

- la majoration de plus de 20% des possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- la diminution des possibilités de construire,
- la réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

ARRETE

Article 1 : Il est prescrit une procédure de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de Chabournay.

Article 2 : La modification simplifiée n°1 du Plan local d'urbanisme concernera les points suivants du règlement :

- la rédaction de l'article 6 des zones U2, U3 et 1AU de façon à permettre l'implantation de bâtiments sur des parcelles de forme trapézoïdale,
- la rédaction de l'article 7 des zones U2, et U3 de façon à permettre l'isolation extérieure des bâtiments existants,
- la rédaction de l'article 11 des zones U2 et U3 pour autoriser les fenêtres panoramiques.

Article 3 : Le projet de modification simplifiée n°1 du PLU, l'exposé de ses motifs et les avis émis par les personnes associées seront mis à disposition du public pendant une durée de un mois dans des conditions lui permettant de formuler ses observations, qui seront consignées et conservées dans un registre. Les modalités de mise à disposition du public seront précisées par une délibération du Conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant la mise à disposition.

Article 4 : A l'issue de la mise à disposition, Monsieur le Maire en présentera le bilan devant le Conseil municipal qui délibérera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des observations.

Article 5 : Une ampliation du présent arrêté sera transmise à Madame la Préfète de la Vienne.

Fait à Chabournay, le 15 juin 2017

Le Maire,
Mikaël JOURNEAU



DELIBERATION CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 6 juillet 2017

79/2017

NOMBRE DE MEMBRES

En exercice : 15

Présents : 9

Nombre de suffrages : 12

L'an deux mille dix-sept, le six juillet, l'Assemblée Délibérante, régulièrement convoquée, s'est réunie au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. JOURNEAU Mikaël.

Étaient présents :

M. CERQUEIRA Jean-Claude, M. DOUSSET Michel, M. GAUDIN Nicolas, Mme GONET Corinne, M. JOURNEAU Mikaël, Mme MAILLET Aurélie, Mme PIASECKI Sylvie, M. PINEAU Sébastien, Mme RAIA Cindy

Procuration(s) :

Mme CHAUMET Géraldine donne pouvoir à M. PINEAU Sébastien, M. GABORIAUD Eric donne pouvoir à M. JOURNEAU Mikaël, Mme MICHEAU Magalie donne pouvoir à Mme PIASECKI Sylvie

Étai(ent) absent(s) :

Mme LELEUX Béatrice

Étai(ent) excusé(s) :

M. BLANCHARD Jean-Marc, Mme CHAUMET Géraldine, M. GABORIT Patrick, M. GABORIAUD Eric, Mme MICHEAU Magalie

A été nommé(e) comme secrétaire de séance : Corinne GONET

Date de convocation
28/06/2017

modification simplifiée du PLU - Articles L123-13-3, L127-1, L128-1, L128-2 et L123-1-11 du code de l'urbanisme

Date d'affichage
28/06/2017

Acte rendu exécutoire après
dépôt en Préfecture le :

../../....

Monsieur le Maire rappelle que le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé par délibération du 3 février 2017.

Monsieur le Maire explique qu'il convient de procéder à une modification simplifiée du document d'urbanisme communal pour permettre que les projets d'aménagement envisagés pour les secteurs « à urbaniser » conduisent à une valorisation optimale des enclaves non bâties du bourg et que les contraintes d'implantation des bâtiments rendent réalisables les projets sus-évoqués.

M. Le Maire explique qu'il y a lieu par ailleurs de procéder à diverses adaptations mineures du règlement pour faire concorder son application avec les réalisations déjà effectuées dans le bourg de Chabournay ;

M. Le maire précise que ces modifications du règlement n'ont pas pour effet :

- la majoration de plus de 20 % des possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- la diminution des possibilités de construire
- la réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser-

Le projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Chabournay concernera les points suivants du règlement :

- La rédaction de l'article 6 des zones U2, U3 et 1AU de façon à permettre l'implantation de bâtiments sur des parcelles de forme trapézoïdale,
- La rédaction de l'article 7 des zones U2, et U3 de façon à permettre l'isolation extérieure des bâtiments existants,
- La rédaction de l'article 11 d'une part pour autoriser en zones U2 et U3 les fenêtres panoramiques, d'autre part pour faciliter en zones U2, U3 et 1AU l'implantation d'annexes couvertes par des toitures à un pan.

Le projet de la modification simplifiée sera notifié aux personnes publiques associées et mis à la disposition du public en mairie pendant une durée d'au moins un mois.

Le dossier de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme et un registre où seront consignées les observations, remarques et suggestions du public seront mis à la disposition du public durant **un mois** en mairie de CHABOURNAY du **25 août 2017.au 25 septembre 2017 inclus**, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie soit du Lundi au jeudi de 8h30 à 12h00 et le vendredi de 14h00 à 18h00.

A l'issue de la mise à disposition, monsieur le Maire en présentera le bilan devant le conseil municipal, qui en délibérera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Après avoir entendu l'exposé du Maire, et en avoir délibéré, le conseil municipal décide :

1 - d'engager une procédure de modification simplifiée du PLU, conformément aux dispositions des articles L 123-13-3, L127-1, L128-1, L128-2 et L123-1-11 du Code de l'Urbanisme ;

2 - de donner autorisation au Maire pour signer toute convention de service concernant la modification simplifiée du PLU;

3 - dit que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes, seront inscrits au budget de l'exercice considéré *Article 202 - Opération 217.*

Ainsi délibéré les jours, mois et an que dessus.

Ont signé au registre les membres présents.

Pour extrait certifié conforme.

Fait à CHABOURNAY, Le Maire

Mikaël JOURNEAU

DELIBERATION CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 5 octobre 2017

86/2017

NOMBRE DE MEMBRES

En exercice : 15

Présents : 10

Nombre de suffrages : 12

Pour : 12

L'an deux mille dix-sept, le cinq octobre, l'Assemblée Délibérante, régulièrement convoquée, s'est réunie au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. JOURNEAU Mikaël.

Étaient présents :

M. BLANCHARD Jean-Marc, CHAUMET Géraldine, M. GABORIAUD Eric M. GABORIT Patrick, M. GAUDIN Nicolas, Mme GONET Corinne, M. JOURNEAU Mikaël, Mme MAILLET Aurélie, Mme MICHEAU Magalie, Mme PIASECKI Sylvie,

Procuration(s) :

M. DOUSSET Michel donne pouvoir à M. JOURNEAU Mikaël, M. PINEAU Sébastien donne pouvoir à Mme CHAUMET Géraldine

Étai (ent) absent(s) :

Mme LELEUX Béatrice

Étai (ent) excusé(s) :

M. CERQUEIRA Jean-Claude,
Mme RAIA Cindy

A été nommée comme **secrétaire de séance** : Aurélie MAILLET

Date de convocation
29/09/2017

Adoption de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Date d'affichage
29/09/2017

Acte rendu exécutoire après
dépôt en Préfecture le :

../../....

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L153-45 ;

Vu la notification du projet de modification simplifiée n°1 au préfet et aux personnes publiques associées en date du 25/07/2017 ;

Vu la mise à disposition du dossier de modification simplifiée n° 1 conformément à l'article L153- 47, du 25 août 2017 au 25 septembre 2017;

M. le Maire rappelle au conseil municipal les étapes de procédure de modification simplifiée du PLU fixée au code de l'urbanisme

Monsieur le Maire indique au conseil que la mise à disposition du public du dossier de la modification simplifiée étant achevée et qu'aucune observation n'a été déposée, il convient maintenant d'approuver la modification simplifiée n°1 pour sa mise en vigueur.

Entendu l'exposé du maire, après en avoir délibéré, le conseil municipal décide :

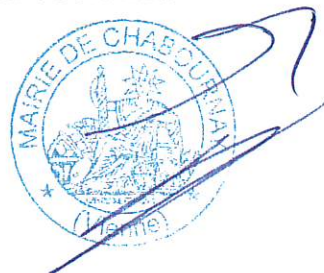
- **d'adopter** la modification simplifiée n° 01 du plan local d'urbanisme telle qu'elle est annexée à la présente délibération.

Conformément à l'article R 153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et mention de cet affichage sera effectuée dans un journal diffusé dans le département.

Conformément à l'article L153-48, la présente délibération et les dispositions engendrées par le PLU ne seront exécutoires qu'après :

- l'accomplissement des mesures de publicité,
- sa transmission au préfet.

Ainsi délibéré les jours, mois et an que dessus.
Ont signé au registre les membres présents.
Pour extrait certifié conforme.
Fait à CHABOURNAY,
Le Maire
Mikaël JOURNEAU



AVIS DES SERVICES

Avis de la DDT

Avis de l'INAO en date du 31 juillet 2017

Avis du SMASP

Avis de la DRAC



PRÉFÈTE DE LA VIENNE

Arrivé à Chabournay

le 28 AOUT 2017

Direction départementale des
Territoires

Service urbanisme et
aménagement

Affaire suivie par : Mickael Geay

Téléphone : 05-49-03-13-14

Mel : mickael.geay@vienne.gouv.fr

La préfète de la Vienne

à

M. Mikaël Journeau

Maire de Chabournay

10, rue de l'école

86380 Chabournay

Poitiers, le 16 AOUT 2017

Objet : Avis sur le projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Chabournay

Ref : DDT-SUA-UP-2017-MG-350

Par courriel du 8 août 2017, vous m'avez notifié le projet de modification simplifiée n°1 de votre PLU, portant sur le règlement écrit. Celui-ci appelle de ma part les remarques qui suivent.

A la lecture de la notice explicative, il est difficile d'identifier l'obstacle que constitue le règlement actuel du PLU pour l'aménagement de la zone 1AU « Derrière les Granges ». Le permis d'aménager ayant étant accordé pour ce secteur, je vous invite à vous appuyer sur celui-ci pour justifier la nécessité qu'il y a de faire évoluer votre PLU.

Concernant la modification apportée aux articles U2-6 et U3-6, il conviendra de préciser la référence sur laquelle repose la nouvelle disposition. Il devra ainsi être précisé que les bâtiments devront s'implanter avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement. A défaut, la règle serait inapplicable.

Concernant la modification apportée à l'article 1AU-6, il conviendra de préciser que l'alinéa 6-3 relatif aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, et dont le contenu est inchangé, est dorénavant numéroté 6-4. La nouvelle disposition 6-3 introduite impose aux abris de jardin de s'implanter à 5 mètres minimum de l'alignement.

Il est en outre relevé une contradiction entre les alinéas 6-1 et 6-4 modifiés. Le premier impose aux annexes de plus de 12 m² d'être édifiées à l'alignement ou avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement tandis que le second impose aux abris de jardin un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement. Les abris de jardin étant des annexes aux constructions principales, deux règles différentes leur sont donc appliquées, dès lors où ils excèdent 12 m². Il conviendra ainsi de clarifier les règles d'implantation applicables aux annexes.

De plus, il conviendra de préciser que la limite définie pour les annexes - 12 m² - correspond à l'emprise au sol de la construction.

Je note enfin que le dossier notifié avant sa mise à disposition au public est seulement constitué d'une note de présentation des modifications apportées au règlement du PLU. Le document approuvé devra également comprendre un règlement modifié se substituant à l'ancien afin de faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Prise en compte

La Préfète





INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

Dossier suivi par : Chloé GOND
Téléphone : 05 45 35 30 00
Courriel : c.gond @inao.gouv.fr

N/Réf : 2017 – 110 CGo

Objet : Modification simplifiée n°1 du PLU
Commune de Chabournay (86)

ACTIFLOR
1, impasse des Vigneaux
Bellefontaine
86370 MARIGNY-CHEMEREAU

A l'attention de Frédérique LUSCHEVICI

Châteaubernard, le 31 juillet 2017

Monsieur,

Par courrier en date du 25 juillet 2017, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour étude et avis, le projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de CHABOURNAY, dans le département de la Vienne.

La commune de Chabournay est située dans les aires géographiques des Appellations d'Origine Contrôlées « Beurre Charentes-Poitou », « Chabichou du Poitou » et « Haut-Poitou », ainsi que dans les aires géographiques des Indications Géographiques Protégées (IGP), « Agneau du Poitou-Charentes », « Jambon de Bayonne », « Porc du Sud-Ouest » et « Melon du Haut Poitou ».

Cette modification simplifiée du PLU de la commune Chabournay consiste en la modification du règlement écrit en vue de permettre l'implantation de bâtiments sur des parcelles de forme trapézoïdale (pour les zones U2, U3 et 1AU) ainsi que des ajustements mineurs du règlement écrit pour faire concorder son application avec des réalisations déjà mises en place ou avec des demandes fréquentes des particuliers.

Après étude du dossier, je vous informe que l'INAO n'a pas d'objection à formuler à l'encontre de ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidences directes sur les AOC et IGP concernées.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de ma haute considération.

Pour la Directrice et par délégation,
L'Adjointe au Délégué Territorial,
Hélène PINEAU

Copie : DDTM 86

INAO - Délégation Territoriale Aquitaine Poitou-Charentes
SITE DE COGNAC
3, RUE SAMUEL CHAMPLAIN
16100 CHÂTEAUBERNARD
TEL : 05 45 35 30 00 / TELECOPIE : 05 45 35 25 11
www.inao.gouv.fr

Arrivé à Chabournay
le 30 AOUT 2017

Monsieur Mikaël JOURNEAU
Maire de Chabournay
10 RUE DE L'ECOLE
86380 CHABOURNAY

À Poitiers, le 28 AOUT 2017

Réf : SMASP-SCOT-2017-077/AV
Dossier suivi par Armelle VANDEMBERGUE
Tél : 05 79 96 09 73
E-mail : armelle.vandenbergue@smasp.fr

Objet : Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Chabournay

Monsieur le Maire,

Par courriel du 25 juillet 2017, le bureau d'études ACTIFLOR m'a notifié le projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Chabournay avant enquête publique, en application de l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme (CU).

J'ai pris bonne note de ce projet consistant à apporter des modifications aux articles du règlement écrit du PLU relatifs aux zones U2, U3 et 1AU, afin de faciliter l'implantation de bâtiments de forme trapézoïdale sur un secteur faisant l'objet d'une orientation d'aménagement, et pour améliorer la cohérence de certaines dispositions écrites de ce règlement.

Je n'ai pas de remarque particulière à formuler au sujet de ce projet.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Cécile B.

Le Président du SMASP



Objet Re: Notification modification simplifiée n°1
PLU de Chabournay aux personnes publiques
associées

De BOUBLI stéphanie <stephanie.boubli@culture.gouv.fr>

À Accueil <contact@chabournay.fr>

Cc GEAY Mickaël (Chargé d'études planification) - DDT
86/SUA/UP <mickael.geay@viennne.gouv.fr>

Répondre à <stephanie.boubli@culture.gouv.fr>

Date 23-08-2017 16:36

Priorité La plus élevée

Bonjour,

A la suite de ma rencontre ce jour avec Monsieur le Maire et comme je le lui ai indiqué oralement, je n'ai pas de remarque particulière à formuler sur le projet de modification n°1 du PLU communal.

Vous souhaitant bonne réception du présent mail, je vous prie de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de ma considération distinguée.

Stéphanie Boubli
Ingénieur du patrimoine
DRAC Nouvelle-Aquitaine - Site de Poitiers
Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de la Vienne
Hôtel de Rochefort
102 Grand'Rue BP553
86020 Poitiers cedex
Accueil téléphonique : 05 49 55 63 25/27 (mardi, mercredi 14h-16h).

----- Message original -----

Sujet: Notification modification simplifiée n°1 PLU de Chabournay aux personnes publiques associées
De : Accueil <contact@chabournay.fr>
Pour : SMASP, Armelle Vanderbergue <armelle.vanderbergue@smasp.fr>, DDT, Aurelie DRAPIER <aurelie.drapier@viennne.gouv.fr>, INAO, c.gesson <c.gesson@inao.gouv.fr>, CCI <direction@poitiers.cci.fr>, CONSEIL REGIONAL <secretariat.general@cr-poitou-charentes.fr>, CHAMBRE, D AGRICULTURE <laetitia.calvo@viennne.chambagri.fr>, DRAC <drac.poitou-charentes@culture.gouv.fr>, DREAL <diee.scte.dreal-pch@developpement-durable.gouv.fr>, CC HAUT POITOU, Eric CHABENAT <e.chabenat@cc-hautpoitou.fr>, GEAY Mickaël - DDT 86/SUA/UP <mickael.geay@viennne.gouv.fr>, Préfecture, Ingrid MEMETEAU <ingrid.memeteau@viennne.pref.gouv.fr>, CDPENAF, Jacques GIRARDIN <jacques.girardin@viennne.gouv.fr>, DDCE, Nicolas DUCLAUT <nicolas.duclaut@viennne.gouv.fr>, ARS, Patrick JARRY <patrick.jarry@ars.sante.fr>, SG.DSDEN86 <sg.dsden@ac-poitiers.fr>, STAP, Stéphanie BOUBLI <stephanie.boubli@culture.gouv.fr>
Date : Mardi 8 Août 2017 13:11:04

Bonjour,

Nous vous prions de bien vouloir trouver en fichier joint pour notification le dossier de modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de CHABOURNAY .

Nous vous remercions de nous envoyer l'avis de réception du présent mail.

Bien cordialement

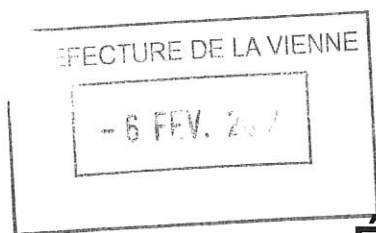
--
Pascale LAUNAY

MAIRIE DE CHABOURNAY
10 rue de l'école
86380 CHABOURNAY

TEL : 05 49 51 24 12
Horaires d'ouverture :
Du Lundi au Jeudi : 8 h 30 - 12 h 00 Le Vendredi 14 h 00 - 18 h 00
contact@chabournay.fr <mailto:contact@chabournay.fr>

COMMUNE DE CHABOURNAY

Département de la Vienne



Élaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME

2 – RAPPORT DE PRÉSENTATION



DOSSIER D'APPROBATION



13-80126/FL

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 3 février 2017

Le Maire



SOMMAIRE

Chapitre I. <i>DIAGNOSTIC ECONOMIQUE ET DEMOGRAPHIQUE</i>	5
1 - PRESENTATION GENERALE	6
1.1 – CONTEXTE GEOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE	6
1.2 – ELEMENTS SUR L'HISTOIRE DE CHABOURNAY	9
1.2 – COORDINATION INTERCOMMUNALE, ELEMENTS DE PORTEE SUPRA COMMUNALE	9
2 - ENVIRONNEMENT HUMAIN	13
2.1 – CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE	13
2.2 – POPULATION ACTIVE ET EMPLOI	16
2.3 – LA SITUATION DU LOGEMENT	18
3 - ACTIVITES ECONOMIQUES ET DYNAMIQUE LOCALE	22
3. 1 – L'AGRICULTURE	22
3. 2 – LE TISSU ECONOMIQUE	26
3. 3 – LES EQUIPEMENTS DE LA COMMUNE	28
4 – LES RESEAUX	30
4. 1 – LE RESEAU ROUTIER	30
4. 2 – LA DISTRIBUTION D'EAU POTABLE	31
4. 3 – LA DEFENSE INCENDIE	32
4. 4 – L'ASSAINISSEMENT	32
4. 5 – LA DESSERTE NUMERIQUE	34
4. 6 – AUTRES RESEAUX TECHNIQUES	34
Chapitre II. <i>ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</i>	35
1 - PRESENTATION PHYSIQUE DU TERRITOIRE	36
1.1 – CONTEXTE PHYSIQUE	36
1.2 – RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	40
1.3 – ANALYSE PAYSAGERE	42
1.4 – PATRIMOINE NATUREL DE LA COMMUNE	45
2 – PATRIMOINE BÂTI ET ANALYSE URBAINE	53
2.1 – PATRIMOINE BÂTI ET CULTUREL	53
2.2 - ORGANISATION ET EVOLUTION URBAINE	56

3 – SYNTHÈSE DES ÉLÉMENTS ET DES ENJEUX	63
3. 1 – CONSTATS ET ENJEUX	63
3. 2 – BILAN DU DOCUMENT EN VIGUEUR.....	65
3. 3 – SERVITUDES ÉTABLIES SUR LA COMMUNE.....	66
 Chapitre III. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD ET LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES DU PLU.....	68
1 – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD	69
1.1. EXPLICATION DES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD	69
1.2. LES PRÉVISIONS DE DÉVELOPPEMENT	71
1.3. JUSTIFICATION DES BESOINS EN SUPERFICIE MOBILISABLE.....	72
2 – LES CHOIX RETENUS POUR LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES ET LEURS JUSTIFICATIONS	74
2. 1 – Le zonage et le règlement, leurs justifications	74
2. 2 – Les orientations d'aménagement et de programmation	82
2. 3 – Bilan des surfaces	83
2. 4 – Diversité de l'offre en logements	87
2. 5 – Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.....	87
3 – L'ÉVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT.....	90
3. 1 – INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL	90
3. 2 – INCIDENCES SUR LE PAYSAGE	91
3. 3 – INCIDENCES SUR L'ESPACE ET L'ACTIVITÉ AGRICOLES.....	92
3. 4 – INCIDENCES SUR L'EAU	92
3. 5 – INCIDENCES SUR LES DÉPLACEMENTS.....	93
3. 6 – INCIDENCES SUR LE PATRIMOINE BÂTI	93
 ANNEXES.....	93
 ANNEXE 1 : atlas des zones inondables du département de la Vienne - 2008 (extrait, la Pallu)	
ANNEXE 2 : aléa retrait – gonflement des argiles	
ANNEXE 3 : zones de sismicité dans la Vienne	
ANNEXE 4 : ZNIEFF n°884 : « plaines du Mirebalais et du Neuvilleois »	
ANNEXE 5 : NATURA 2000, ZPS FR 5412018, « Plaines du Mirebalais et du Neuvilleois »	

AVANT-PROPOS

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un **document de planification** qui traduit une volonté de développement de la collectivité.

Le PLU vise à organiser l'avenir à court terme, à préparer le moyen terme et, dans toute la mesure du possible, ne doit pas contrarier le long terme que d'autres décideront et mettront en œuvre.

Les élus de CHABOURNAY cherchent à soutenir la démographie communale par une politique d'accueil tout en pratiquant un développement harmonieux et la mise en valeur de la commune.

La collectivité a donc engagé l'élaboration d'un plan local d'urbanisme correspondant à ses besoins et ses capacités.

Cadre réglementaire

Le nouvel article L101-2 du Code de l'urbanisme fixe les objectifs des documents d'urbanisme dans le respect des principes de développement durable :

« 1° L'équilibre entre :

- a) *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) *Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- e) *Les besoins en matière de mobilité ;*

2° *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

3° *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

4° *La sécurité et la salubrité publiques ;*

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ».

Il s'agit ainsi, en application de la loi SRU du 13 décembre 2000, de :

- mieux organiser le fonctionnement des secteurs d'habitat
- prévoir le développement de l'urbanisation future
- sauvegarder les espaces naturels et l'espace agricole
- sauvegarder le patrimoine et les ensembles bâtis remarquables.

La loi Grenelle II du 12 juillet 2010 introduit de plus les notions affirmées de respect des principes de développement durable dans tous les domaines touchant à l'énergie, à la biodiversité, à la prévention des risques et des nuisances.

La mise en œuvre de ces principes est renforcée par la loi ALUR du 24 mars 2014 dont l'objectif prioritaire est de faciliter la construction de logements tout en luttant contre l'étalement urbain.

Article L.151-4 du Code de l'urbanisme (version en vigueur au 1^{er} janvier 2016) :

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités ».

Chapitre I. DIAGNOSTIC ECONOMIQUE ET DEMOGRAPHIQUE

1 - PRESENTATION GENERALE

1.1 – CONTEXTE GEOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE

Commune rurale du département de la Vienne, Chabournay est située à 22 km au nord de Poitiers et à l'ouest de la vallée du Clain.

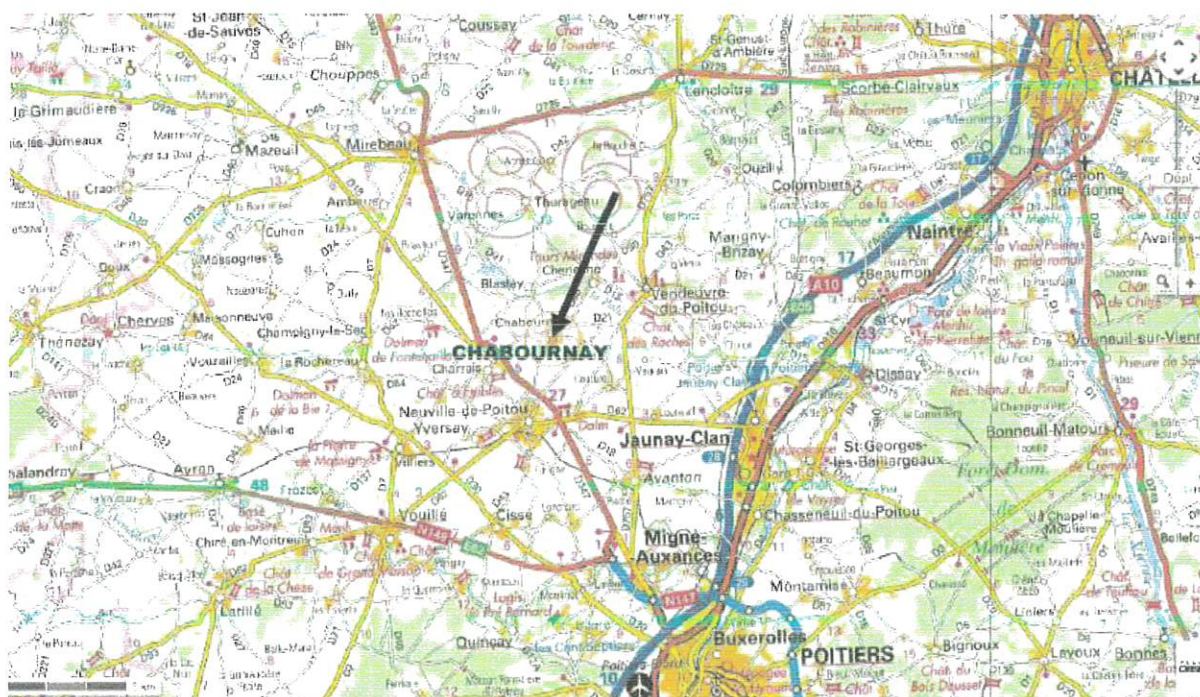
N°INSEE : 86048

Superficie : 584 ha,

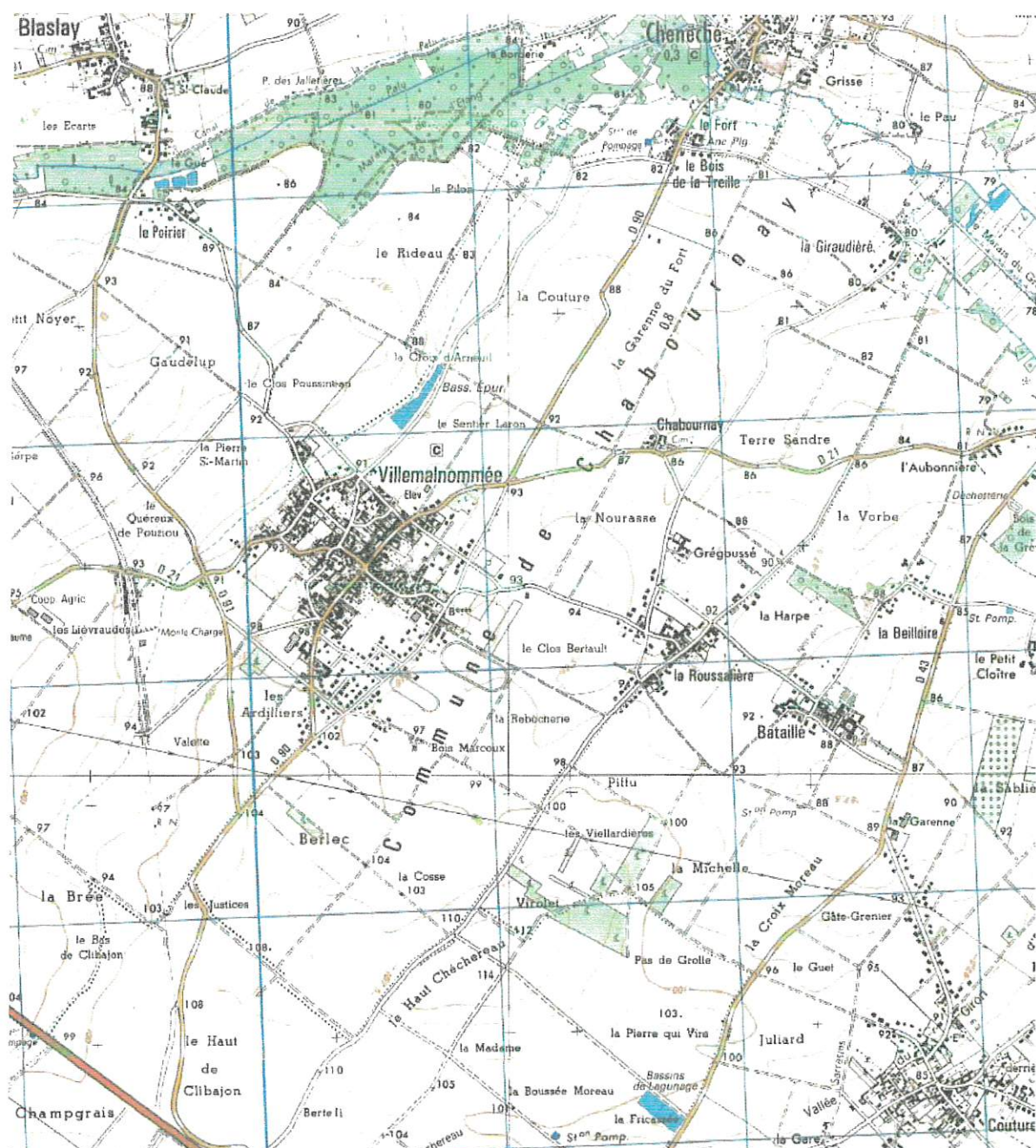
Population légale 2012 : 982 hab., estimation en 2014 : 1000 habitants, chiffres provisoire 2015 : 1074 habitants.

Densité : 158,2 hab./km².

Chabournay est limitrophe de Neuville-de-Poitou (chef-lieu de canton), de Blaslay, de Chéneché, de Charrais et de Venduvre du Poitou. Elle est située dans le bassin d'emploi de Poitiers et au sein de l'espace urbain Poitiers-Châtelleraut.



Site internet Via Géoportail, 2013



Fond topographique IGN 25 000



IGN BD ORTHO 2013

1.2 – ELEMENTS SUR L'HISTOIRE DE CHABOURNAY

« Chabournay comprend un lieu-dit dénommé à l'origine Villa male nominata, c'est-à-dire le « domaine mal nommé ». Cette appellation, qui a subsisté sous la forme Villemalnommée, pourrait provenir des crues de la Chilaise », dont le cours est aujourd'hui aménagé. « La localité se développe à partir du XIX^{ème} siècle grâce au chemin de fer et à la culture des vignes. »¹

D'une première église bâtie au lieu-dit Chabournay, il reste une statue de « Vierge à l'Enfant » du XV^{ème} siècle, qui atteste de l'importance du lieu.

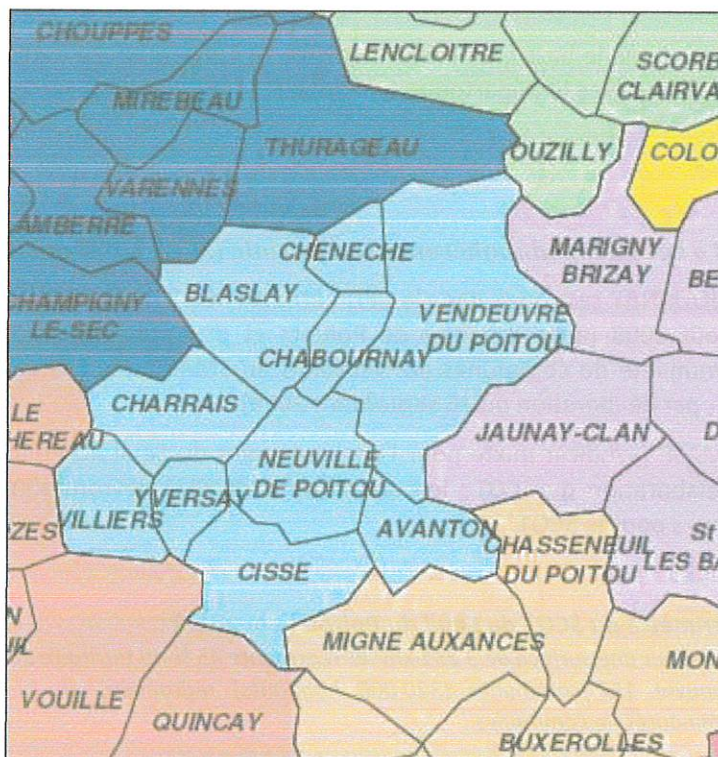
Les nombreuses demeures bourgeoises du bourg témoignent de l'économie florissante de la fin XIX^{ème} – début XX^{ème}, liée au développement du vignoble dans le Neuvilleois.

1.2 – COORDINATION INTERCOMMUNALE, ELEMENTS DE PORTEE SUPRA COMMUNALE

1.2.1 - La Communauté de Communes du Neuvilleois

CHABOURNAY est rattachée à la Communauté de communes du Neuvilleois, créée le 1er janvier 1998, et qui regroupe 10 communes (plus de 17 000 habitants en 2015 sur 14 900 ha):

Avanton,
Blaslay,
CHABOURNAY,
Charrais,
Chéneché
Cissé,
Neuville de Poitou,
Vendeuvre du Poitou,
Villiers,
Yversay.



Principales compétences de la Communauté de communes :

Compétences obligatoires :

Aménagement de l'espace : Charte intercommunale de développement et d'aménagement, contribution aux programmes développés par le Haut Poitou et la Vallée du Clain.

¹ Le patrimoine des communes de la Vienne, 2002, FLOHIC éditeur.

Actions de développement économique intéressant l'ensemble de la Communauté :

- Locaux à caractère industriel, artisanal et commercial d'intérêt communautaire, zones d'activités : construction, location, aménagement, ...
- Tourisme : aménagement des chemins de randonnées, Pôle touristique,

Compétences optionnelles :

Environnement : politique communautaire des déchets (collecte et traitement des déchets ménagers, CET de Braille-Oueille, déchetteries, ...), aménagement hydraulique du bassin de la Chilaise.

Logement et cadre de vie : PLH, aide à l'insertion sociale,

Equipements culturels et sportifs : centre de Petite Rivière (construction, gestion), piscine, actions communautaires diverses.

1.2.2 – Le Pays du Haut Poitou et Clain

Créé le 25 février 2005, il regroupe les anciens pays du Haut Poitou et de la Vallée du Clain. Il réunit 4 communautés de communes (Lencloîtres, Mirebalais, Neuville et Val Vert du Clain), soit 36 communes et 43000 habitants.

Le Pays anime le bassin de vie et d'emploi, et apporte un soutien financier aux collectivités dans leurs partenariats avec le Département, la Région et l'Etat.

1.2.3 – Le Schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Seuil du Poitou

CHABOURNAY se trouve dans le périmètre du SCOT du Seuil du Poitou, fixé par arrêté préfectoral du 22 août 2008 (aires urbaines de Poitiers et de Châtelleraudais), complété en 2009 (adhésion de la Communauté de communes du Neuville au SMASP, pour la seule compétence de l'élaboration du SCOT, par délibération du 16 septembre 2009).

Le SMASP (Syndicat mixte pour l'aménagement du Seuil du Poitou) est l'établissement public chargé de l'élaboration du SCOT : les orientations du PLU devront s'intégrer et respecter les orientations retenues pour le SCOT.

Le périmètre du SCOT du Seuil du Poitou (juin 2012) :

Il s'étend sur une surface de 3 231 km² et représente 45 % du territoire de la Vienne.

Il recouvre 132 communes (320 000 habitants) regroupées en 2 communautés d'agglomération et 10 communautés de communes :

- la communauté d'agglomération du Grand Poitiers et Ligugé,
- la communauté d'agglomération du Pays Châtelleraudais et Bellefonds,
- la communauté de communes des Vals de Gartempe et Creuse,
- la communauté de communes du Lencloître,
- la communauté de communes de la Région de la Villedieu du Clain, et la communauté de communes de Vonne et Clain,
- la communauté de communes de Vienne et Moulière,
- la communauté de communes du Mirebalais,
- la communauté de communes du Neuville,

- *la communauté de communes du Pays Chauvinois et Valdivienne,*
- *la communauté de communes du Pays Mélusin,*
- *la communauté de communes du Pays Vouglaisien,*
- *la communauté de communes du Val Vert du Clain.*

Il impacte 5 Pays du département : les Six Vallées, Vienne et Moulière, Pays Chauvinois, Vals de Gartempe et Creuse, Haut Poitou et Clain.

Cf. cartographie page suivante.

1.2.4 – Le SDAGE Loire-Bretagne

Le SDAGE (Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) définit les grandes orientations de la gestion équilibrée de l'eau sur le bassin Loire-Bretagne : le PLU doit être compatible avec les orientations et objectifs du SDAGE.

1.2.5 – Le SAGE Clain

Le SAGE (Schéma d'Aménagement des Eaux) **Clain** est en cours d'élaboration. L'état initial du SAGE Clain a été validé en juin 2011, le diagnostic en novembre 2012, le scénario tendanciel en septembre 2013. Son élaboration se poursuit par l'étude du devenir des ouvrages en rivière (Clain, Dive du Sud) et des scénarios alternatifs.



Périmètre du SCOT du Seuil du Poitou

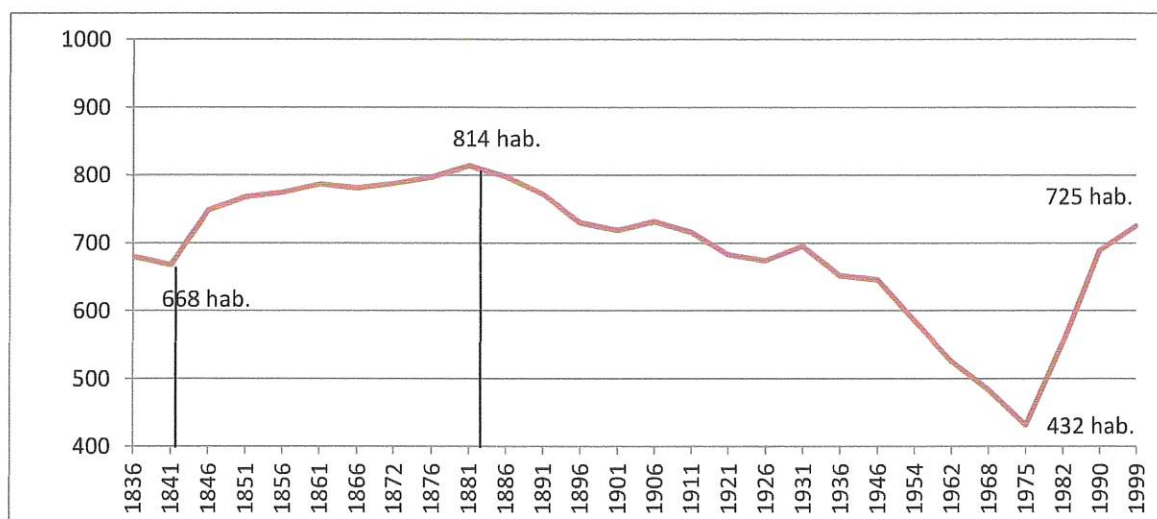
Prise en compte du SDCI



2 - ENVIRONNEMENT HUMAIN

2.1 – CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE

Au plan historique, les enregistrements démographiques disponibles pour CHABOURNAY montrent une relative stabilité de la population entre 1850 et 1911, entre 700 et 800 habitants ; l'impact de la guerre de 1914-1918 marque l'amorce d'une décroissance plus forte. La diminution de la population liée aux conséquences démographiques de la guerre, mais aussi à l'exode rural des jeunes, se poursuit ainsi jusqu'aux années 70 (432 hab. en 1975). Par la suite le caractère péri urbain de la commune devient fortement attractif et la population communale se développe très rapidement pour atteindre 725 hab. en 1999.



2.1.1 - Données de cadrage sur la communauté de communes du Neuvilleois

La communauté de communes regroupe 10 communes. Elle comptait 12 930 habitants en 1999 (9 communes). Sa population a augmenté rapidement, pour atteindre 17 014 habitants en 2012 (10 communes).

Neuville de Poitou totalise 5119 habitants en 2010 ; viennent ensuite Vendeuve (3019 habitants), Cissé (2571) et Avanton (1815). Les autres communes comptent entre 287 habitants (Yversay) et 1005 habitants (Charrais).

Les évolutions démographiques récentes de ces 10 communes sont toutes positives, comprises entre 1,4% (Yversay) et 3,7% (Charrais).

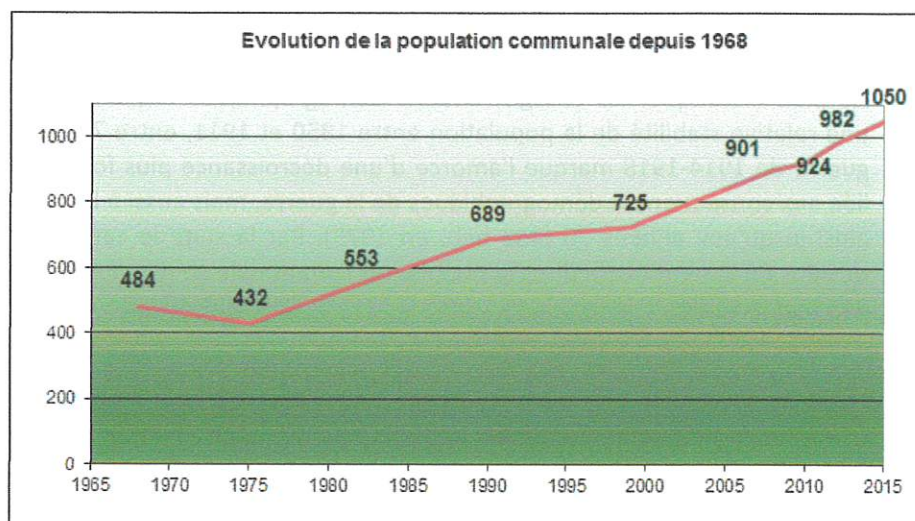
Evolution démographique 1999-2010 en % dans la communauté de communes du Neuvilleois :

Avanton	Blaslay	Chabournay	Charrais	Chéneché	Cissé	Neuville	Vendeuve	Villiers	Yversay	département de la Vienne
2,3 %	1,6 %	2,2 %	3,7 %	1,5 %	2,4 %	2,1 %	2,0%	2,0%	1,4 %	0,6 %

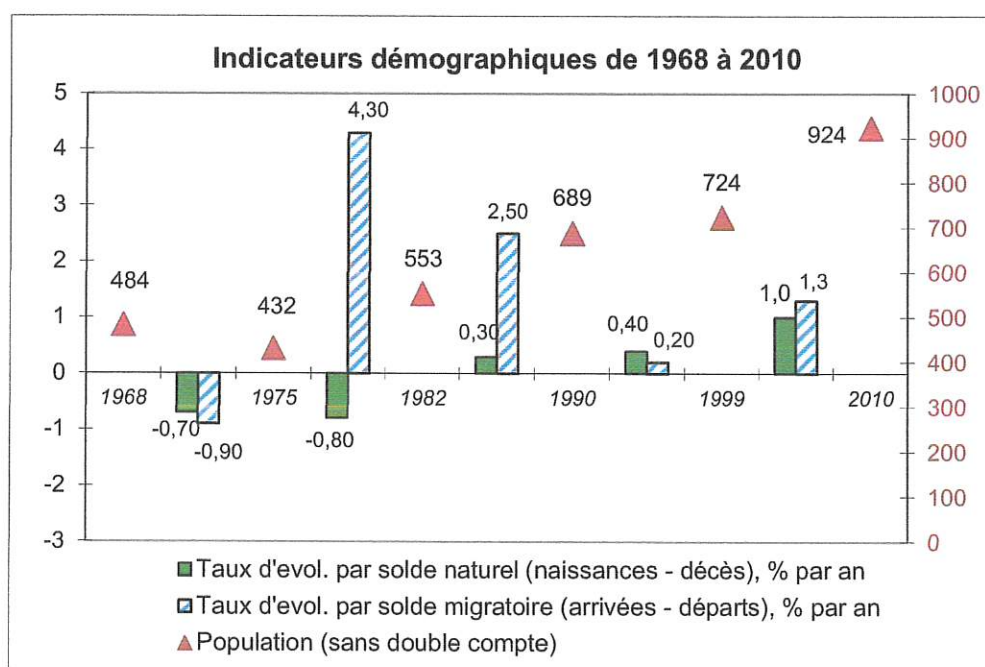
2.1.2 - Evolution de la population communale : une croissance récente forte et une population rajeunie

La population de Chabournay a évolué de 1968 à 2012 entre 484 et 982 habitants, avec un minimum à 432 en 1975. Vient ensuite une croissance continue oscillant entre 0,6% (1990-1999) et 3,6% par an (1975-1982). L'effectif provisoire de 2015 vient confirmer cette tendance.

La croissance moyenne entre 1968 et 2012 est de 2,34% par an.



Sources : INSEE RP 1999, 2012 et 2015 (provisoire)



Un solde naturel modeste (peu de naissances par rapport aux décès) a été compensé par une arrivée de population entre 1975 et 1990 (construction significative). Le solde migratoire a ensuite baissé avant de remonter jusqu'à 2011. Cette tendance communale a débouché ces dernières années sur une population qui atteint 982 habitants en 2012.

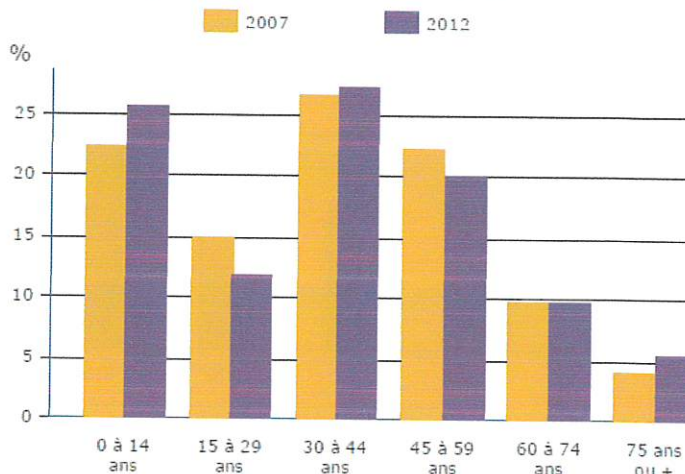
Dans un contexte départemental de croissance modérée (0,6% par an environ en moyenne), la période 1968-2011 a vu une croissance de la population plus marquée sur le Neuvilleois. Cette tendance est observée également au niveau communal pour CHABOURNAY, même si la croissance est plus lente sur l'intervalle 1990-1999.

Evolution comparée du taux de variation annuel entre 1982 et 2010								
Source : INSEE - RGP	Dû au solde naturel			Dû au solde migratoire			Taux global	
	1982-90	1990-99	1999-10	1982-90	1990-99	1999-10	1982-90	1990-99
Chabournay	0,30	0,40	0,10	2,50	0,20	1,30	2,80	0,60
Comcom Neuvilleois	0,30	0,30	0,80	0,70	0,60	1,40	1,00	0,90
Département de la Vienne	0,30	0,10	0,20	0,10	0,40	0,40	0,30	0,50
								2,20
								0,60

Ces chiffres témoignent de l'influence de la zone urbaine de Poitiers, dont CHABOURNAY fait partie malgré son caractère rural.

L'arrivée de jeunes ménages dans les années 75-82 se traduit aujourd'hui par une forte représentation des tranches 30-44 et 0-14 ans. Ces deux tranches témoignent du rajeunissement de la population. En 2012 les moins de 45 ans représentent 65% de la population.

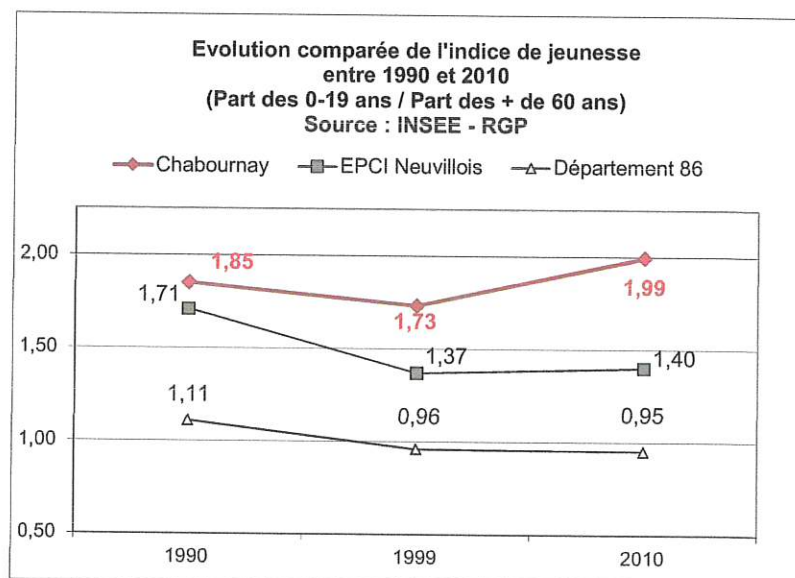
POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

L'indice de jeunesse est élevé dans le Neuvilleois, et en particulier à CHABOURNAY où il est proche de 2.

Les moins de 20 ans représentent 30% de la population communale en 2010.

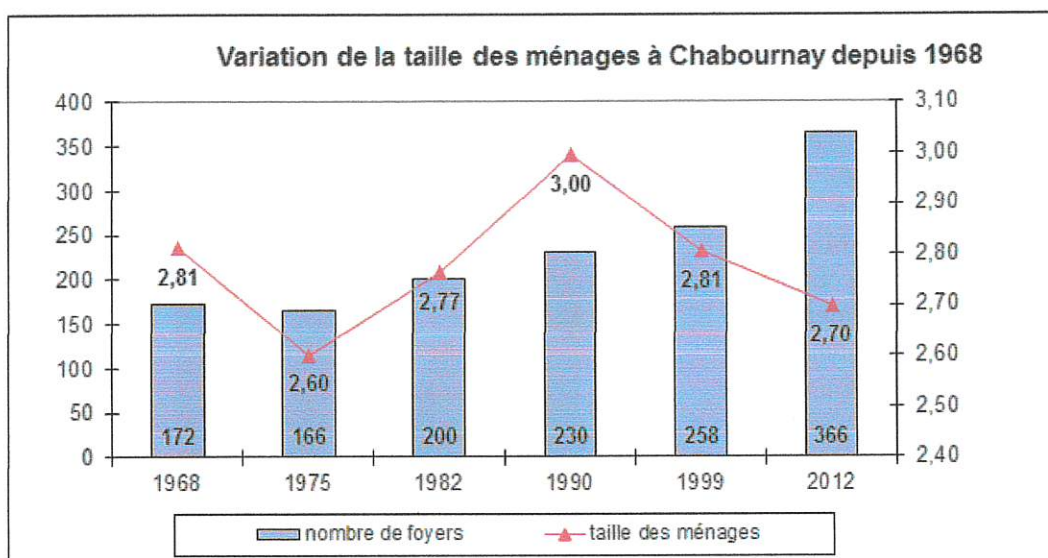


La population de CHABOURNAY s'est développée depuis les années 75-80 par une arrivée très marquée de nouveaux ménages : cette population jeune permet un bon fonctionnement des équipements et de la vie locale.

Les tranches des plus de 60 ans, aujourd'hui peu représentées, sont appelées dans l'avenir à se renforcer, surtout si les structures et services locaux permettent aux plus âgés de rester dans leur logement.

2.1.4 – Taille des ménages élevée

Le nombre des ménages augmente régulièrement depuis 1975 ; il est passé de 258 en 1999 à 345 en 2010, soit +34% en 11 ans.



Les données les plus récentes montrent en 2012 une taille élevée des ménages dans la commune : **2,68** personnes par foyer à Chabournay, contre **2,48** pour le Neuvillois et **2,09** pour le département de la Vienne.

La tendance à la diminution de la taille des ménages est générale au niveau national : elle est liée à la décohabitation, et à l'augmentation du nombre de personnes vivant seules. A CHABOURNAY l'arrivée entre 1975 et 1990 de nouveaux ménages, dont la plupart sont de jeunes actifs, se traduit tout d'abord par une augmentation de la taille des ménages : près de 3 personnes par foyer en 1990. Par la suite l'évolution reprend la tendance générale et baisse jusqu'à aujourd'hui. Les tailles des ménages de la commune et du Neuvillois restent cependant élevée par rapport au département et au niveau national (2,27 en 2010). On peut donc estimer que si l'accueil de jeunes ménages se poursuit, la baisse du nombre de personnes par foyer dans les années à venir ne sera pas rapide, de l'ordre de 0,01 par an.

Ainsi pour loger 100 habitants à Chabournay il faut :

- en 1990, 33 logements,
- en 1999, 36 logements,
- en 2012, 37 logements.

La demande en logements sera étroitement liée aux données ci-dessus.

Les choix d'urbanisation pour les années qui suivent prendront en considération l'évolution structurelle des ménages.

2.2 – POPULATION ACTIVE ET EMPLOI

La population active de Chabournay est jeune puisque 87,2% des actifs ayant un emploi ont moins de 55 ans en 2012.

Actuellement 94,4% des actifs de la commune ont un emploi, contre 89% en 1999.

Le taux de concentration d'emploi² de 19,9% traduit le caractère résidentiel de la commune, renforcé depuis 1999 (24,5%) : cette tendance est générale dans les communes péri-urbaines du Grand-Poitiers, les nouveaux arrivants ne travaillant pas sur place.

		population de 15 à 64 ans	nb actifs		nb actifs ayant un emploi		nb d'emplois ds la zone	indicateur de concentration d'emploi
Chabournay	1999	484	349	72%	310	64%	76	24,5
	2010	592	483	82%	456	77%	91	19,9
EPCI Neuvillois	1999	8648	6408	74%	5793	67%	2632	45,4
	2010	10623	8381	79%	7812	74%	3483	44,3

Le taux de chômage³ à Chabournay (5,5%) tend à diminuer et s'avère un des plus faibles du département :

	1999	2010
Nombre d'actifs communal	349	486
Nombre de chômeurs communal	39	26
Taux de chômage communal	11,2 %	5,5 %
Taux de chômage EPCI	9,4 %	6,8 %
Taux de chômage départemental	11,70 %	10,9 %

Source INSEE RGP 2010

	Avanton	Blaslay	Chabournay	Charrais	Chéneché	Cissé	Neuville	Vendeuvre	Villiers	Yversay	EPCI	département de la Vienne
taux de chômage	7,0%	9,4 %	5,5 %	6,0%	11,2 %	4,2 %	7,0%	8,0%	8,4 %	5,0%	6,8 %	10,9 %

Lieu d'emploi des actifs

Le nombre d'emplois offert sur la commune a augmenté de 20% depuis 1999, mais l'arrivée de jeunes ménages joue fortement sur le nombre d'actifs résidant sur la commune : l'indicateur de concentration d'emploi est passé de 24,5 à 19,9% en 2010 (cet indicateur est de 44,3% sur le Neuvillois).

La plupart des habitants actifs se rendent donc à l'extérieur de la commune pour exercer leur activité professionnelle, ce qui induit des déplacements journaliers importants de véhicules particuliers.

L'importance des déplacements pendulaires (domicile-travail) doit être prise en compte dans les futurs aménagements communaux.

² L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone

³ Le taux de chômage d'une classe d'individus (au sens du recensement) est le rapport entre le nombre de chômeurs de cette classe et le nombre d'actifs de la classe (actifs ayant un emploi et chômeurs).

2.3 – LA SITUATION DU LOGEMENT

2.3.1 - Evolution du parc de logement

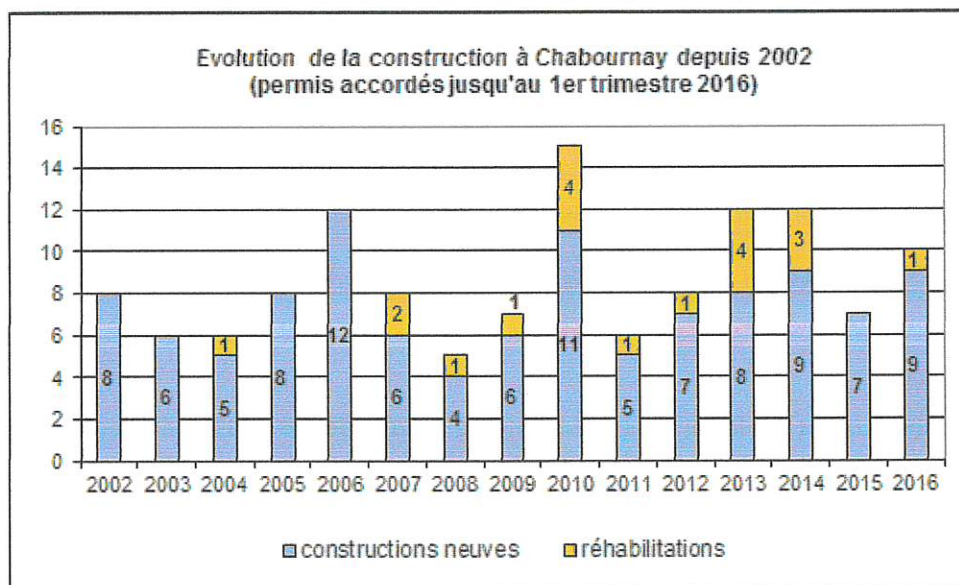
LOG T1M - Évolution du nombre de logements par catégorie

	1968	1975	1982	1990	1999	2010
Ensemble	214	209	237	277	282	369
<i>Résidences principales</i>	172	166	200	230	258	345
<i>Résidences secondaires et logements occasionnels</i>	11	18	20	17	14	8
<i>Logements vacants</i>	31	25	17	30	10	16

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments, RP1999 et RP2010 exploitations principales

Le parc de logements a augmenté de 1975 à 1990, puis stagne avant d'augmenter rapidement entre les deux derniers recensements.

Sur les 10 dernières années (période 2005 – 2014), le nombre de permis de construire pour logements neufs a été en moyenne de 7,6 PC / an, et de 1,7 PC / an pour les réhabilitations :



Ce rythme de construction, qui s'est légèrement ralenti (2007-2008) en liaison avec un contexte économique défavorable, témoigne du caractère fortement attractif de la commune.

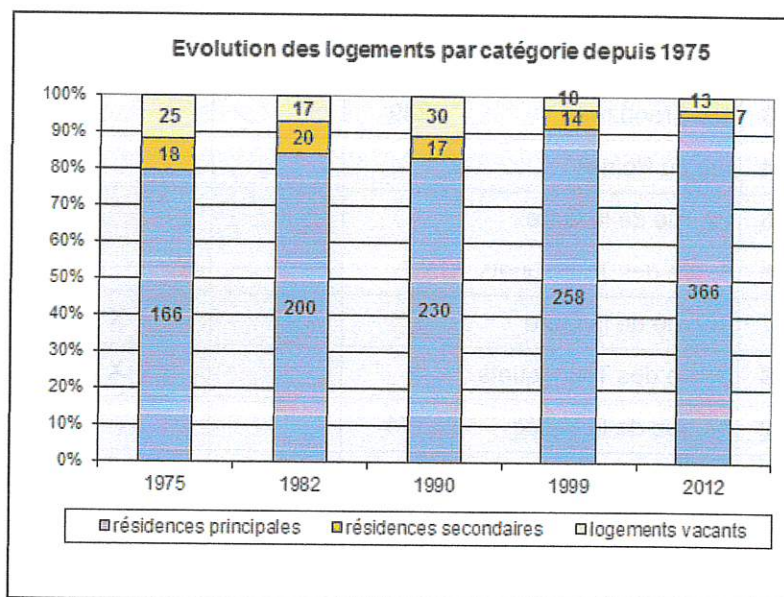
CHABOURNAY confirme un dynamisme local et une attractivité spécifique. La situation géographique et les facilités d'accès à CHABOURNAY, ainsi que la qualité de vie liée au cadre de qualité et au dynamisme de la vie locale, sont en grande partie à l'origine des implantations de ménages sur la commune.

2.3.2 - Caractéristiques du parc de logements

Le nombre de logements est en hausse avec + 108 RP depuis 1999 :

	1999	2012
total logements	282	387
résidences principales	258	366
résidences secondaires	14	7
logements vacants	10	13
taux de vacance	3,5%	3,4%

Le taux de vacance annoncé par l'INSEE reste faible.



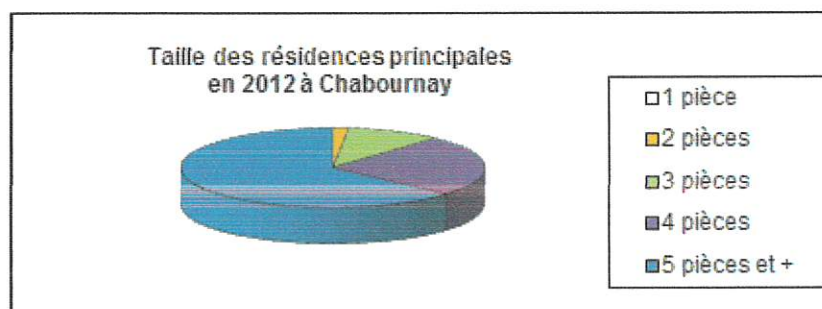
- la grande majorité des logements sont des résidences principales : **94,6%** en 2012, pour 91,55% en 1999 ;
- les résidences secondaires (et logements occasionnels) sont peu significatifs puisqu'ils représentent 1,8% du parc en 2012 (5% en 1999) ; pour comparaison la part des RS dans la Communauté de communes est de 1,9% ;
- enfin les logements vacants, au nombre de 13 d'après l'INSEE, représenteraient 3,4% du parc. Une analyse ciblée de ces logements en juillet 2013 par les élus de CHABOURNAY, tenant compte des cessions, rénovations et résidences secondaires, montrait un effectif instantané de 13 logements réellement vacants utilisables à court ou moyen terme. La prise en compte des changements de situations et une mise à jour de juillet 2014 ramènent cet effectif instantané à **5 logements actuellement vacants** :

		N° de parcelle	Vacant	Vacant : en vente ou mise en vente prévue	Changt de destination pour usage prof.	Réhabilitation prévue.	Vendu
1	16, Grand rue	92					2013
2	20, Grand rue	95		X			
3	13, Grand rue	239					2013
4	rue du Poirier				X		
5	22, rue de la Gare		X				
6	4, rue des Tourniquets	7	X				
7	16, rue de la Gare	171		X			
8	9, rue des Tourniquets			X		X	
9	14, rue de la Vallée	174				en cours	
10	14, Grand rue	91					2014
11	28, Grand rue	30					2014
12	24, Grand rue	32					2014
13	5, rue de l'école	57			Démolition effectuée (projet d'accès à la zone AU et stationnement)		2014

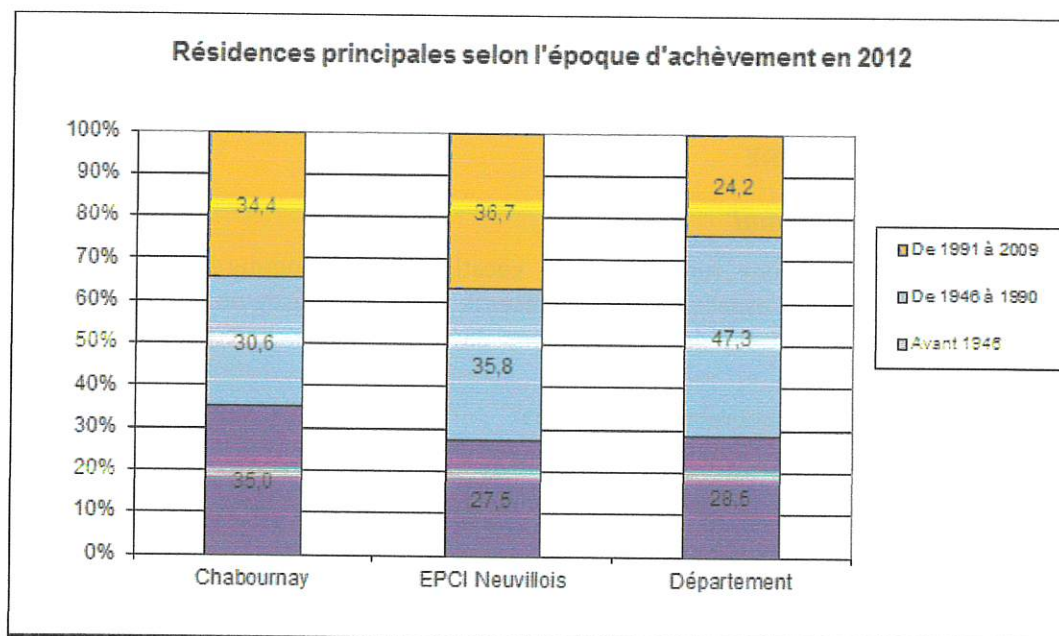
Ce parc de 5 logements vacants, non significatif, est une ressource très limitée pour l'installation de nouveaux ménages ; l'implantation de nouveaux foyers fera donc essentiellement appel à la construction de logements neufs.

Typologie des logements :

- les logements sont en quasi-totalité individuels ; les demandes en accession ou location sont le plus souvent orientées sur la maison individuelle ;
- il s'agit généralement de grands logements : 88 % d'entre eux ont 4 pièces et plus :



- une grande partie des logements sont des **logements anciens** : d'après les données INSEE de 2012, les logements antérieurs à 1949 sont plus représentés à Chabournay que dans le Neuvillois et dans le département ; ils participent du patrimoine attractif de la commune.



Corrélativement les habitations les plus récentes (après 1990) représentent 34% du parc (part plus importante qu'au niveau départemental, de même que pour le Neuvilleois).

Les logements construits entre 1949 et 1990, considérés comme potentiellement énergivores, sont les moins nombreux.

Par ailleurs les logements dits « potentiellement indignes » (sans élément de confort) représenteraient de l'ordre de 10% du parc de la commune.

- La commune dispose en 2012 d'un parc locatif de 42 logements.
- Des logements sociaux sont proposés par l'intercommunalité (Habitat 86, Logiparc) ; par ailleurs deux logements privés subventionnés sont loués à de jeunes occupants.

Les données Filocom montrent que près de 80% des ménages de la commune sont éligibles au logement social.

- la tendance à l'accession à la propriété est dominante : **87%** des logements sont occupés par des propriétaires en 2012 (contre 75% dans le Neuvilleois et 61% dans le département).

STATUT D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES				
Source : INSEE - RGP 2012				
	2012		1999	
propriétaire	318	86,6%	218	84,5%
locataire	42	11,4%	25	9,7%
dont locataire d'un HLM loué vide	2		0	
logé gratuitement	7	1,9%	15	5,8%
TOTAL	367		258	

Cette tendance à l'accession à la propriété ne nuit pas à l'importance du parc locatif à Chabournay. C'est la catégorie des « logés gratuitement » qui régresse de façon importante.

Les logements de grande taille peuvent parfois être une ressource pour la création de nouveaux logements par division, en particulier lorsqu'il s'agit de logements anciens avec des dépendances. Cette technique restera très limitée à Chabournay vu le caractère du bâti et la nature de la demande la plus fréquente (logements individuels).

3 - ACTIVITES ECONOMIQUES ET DYNAMIQUE LOCALE

3.1 – L'AGRICULTURE

3.1.1 – Le territoire communal

Chabournay est une commune rurale, dont la vocation agricole perdure malgré son caractère secondairement périurbain. L'espace agricole représente la majeure partie du territoire communal : la SAU (superficie agricole utilisée) des exploitations de la commune était en 2010 (Recensement agricole) de **485 ha**,

- dont terres labourables : 464 ha
- dont surfaces irriguées : 79 ha
- dont surfaces drainées : 17 ha.

Les productions sont essentiellement céréalières.

Appellations d'origine contrôlée (AOC) et indications d'origine protégées (IGP) :

La commune de Chabournay est incluse dans les aires géographiques des signes d'identification de la qualité et de l'origine pour les produits suivants :

AOC :

- Beurre Poitou-Charentes
- Chabichou du Poitou
- Vin du Haut Poitou

IGP :

- Agneau du Poitou-Charentes,
- Jambon de Bayonne,
- Melon du Haut Poitou,
- Veau du Limousin,
- Vin de pays de la Vienne.

3.1.2 – Les exploitations de la commune

- **5 exploitations** ont leur siège en 2015 sur la commune, certaines travaillant sur plusieurs communes (*source : agriculteurs 2012 et commission urbanisme, 2015*) ; en 2000 on comptait 20 exploitations ayant leur siège sur la commune, dont 10 exploitations professionnelles (*source : agreste*).
- les activités sont principalement la culture céréalière, mais également le maraîchage, la viticulture ; une exploitation de petite taille pratique l'élevage (porc, volailles).
- les exploitations (siège ou bâtiments) sont réparties entre le bourg de Villemalnommée et ses abords et sur la Giraudière (au nord-est de la commune).
- 1 à 2 exploitations de Chabournay n'auraient pas de suite assurée.
- 2 exploitations de Venduvre ont leur siège en limite du territoire de Chabournay (à la Roussalière), ainsi qu'une exploitation de Blaslay (proche du bourg de Villemalnommée).

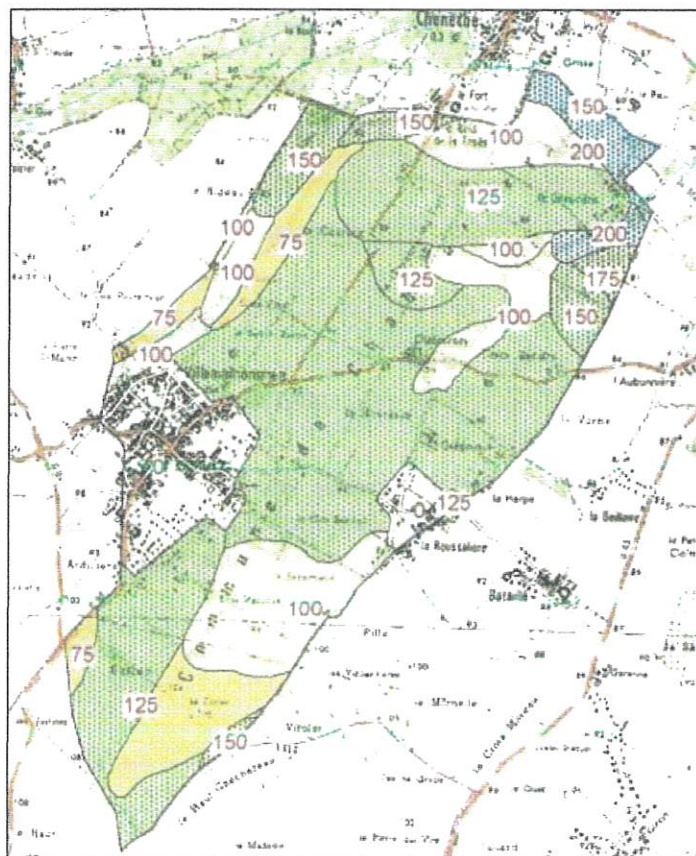
Concernant les exploitations, les précisions suivantes ont été recueillies en 2012 et actualisées récemment :

	Lieu-dit	Statut, activité principale	Pérennité	Observations
1	Le Bourg (Villemalnommée)	Individuel, céréales	oui	Circulation des engins agricoles
2	Le Bourg (Villemalnommée)	EARL, céréales, viticulture	oui	Vente directe Circulation des engins agricoles
3	Le Bourg (Villemalnommée)	Céréales	oui	
4	Le Bourg (Villemalnommée)	Céréales	oui	Circulation des engins agricoles
5	La Giraudière	Maraîchage Volailles, porc	Pas d'information	Vente directe Projet volailles plein air

La circulation est un souci régulièrement évoqué, non seulement pour les sites d'exploitation insérés dans le bourg, mais aussi pour les accès aux parcelles proches du bâti.

3.1.3 – Sols de la commune et potentiel agronomique

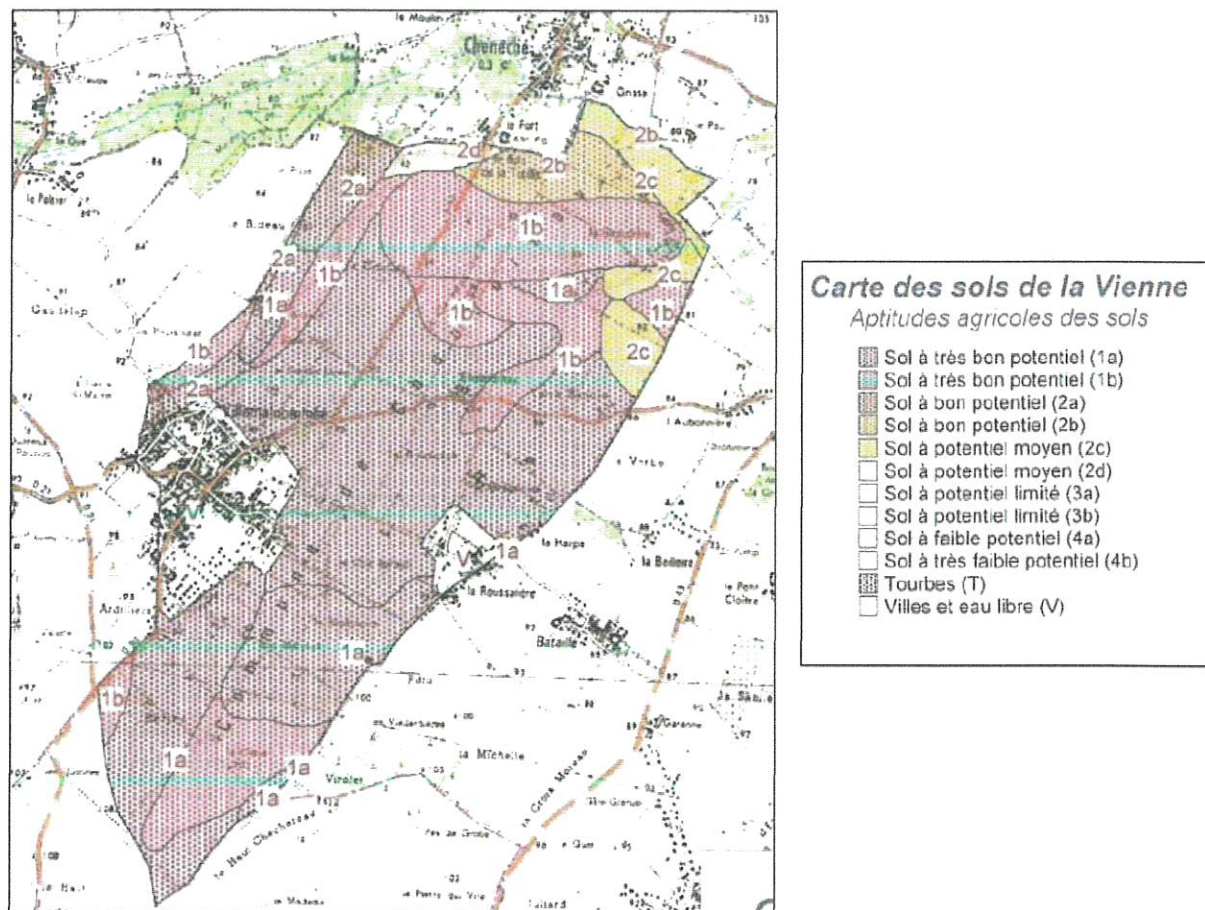
La commune est incluse dans les plaines calcaires du Poitou, où les groies sont prépondérantes. Développés sur des calcaires du Jurassique plus ou moins argileux, les sols de Chabournay sont en général des sols sains à bonne valeur agronomique (sols bruns calcaires, sols bruns calciques). Au nord de la commune se trouvent des sols plus ou moins hydromorphes (sols à pseudogley) liés à la présence de la Pallu.



Carte des sols de la Vienne
Réserve en eau Utile

- Villes, eau libre
- Tourbes
- 0 à 25 mm
- 25 à 50 mm
- 50 à 75 mm
- 75 à 100 mm
- 100 à 125 mm
- 125 à 150 mm
- 150 à 175 mm
- 175 à 200 mm

La synthèse des données disponibles montre une forte représentation des sols à très bon et à bon potentiel. Seules les lisières nord et nord-est montrent des potentiels moyens.



L'agriculture joue un rôle fort dans Chabournay : rôle historique dans l'occupation du territoire, rôle actuel dans l'économie locale et l'identité communale. Il apparaît indispensable :

- **de préserver l'espace agricole et les structures pérennes d'exploitation**
- **de veiller à définir un projet communal**
 - **peu consommateur d'espace à vocation agricole ou de terres à valeur agronomique forte,**
 - **n'entravant pas la pratique agricole et l'évolution des exploitations,**
 - **n'aggravant pas les cohabitations délicates.**

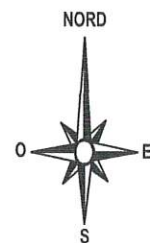
Le développement de l'urbanisation limité aux alentours immédiats du bourg ou des écarts importants permettra de respecter ces enjeux. Les problèmes de circulation agricole seront pris en compte dans les choix de secteurs à urbaniser et dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Commune de CHABOURNAY

Localisation des sites d'exploitations agricoles

Echelle : 1 / 20 000

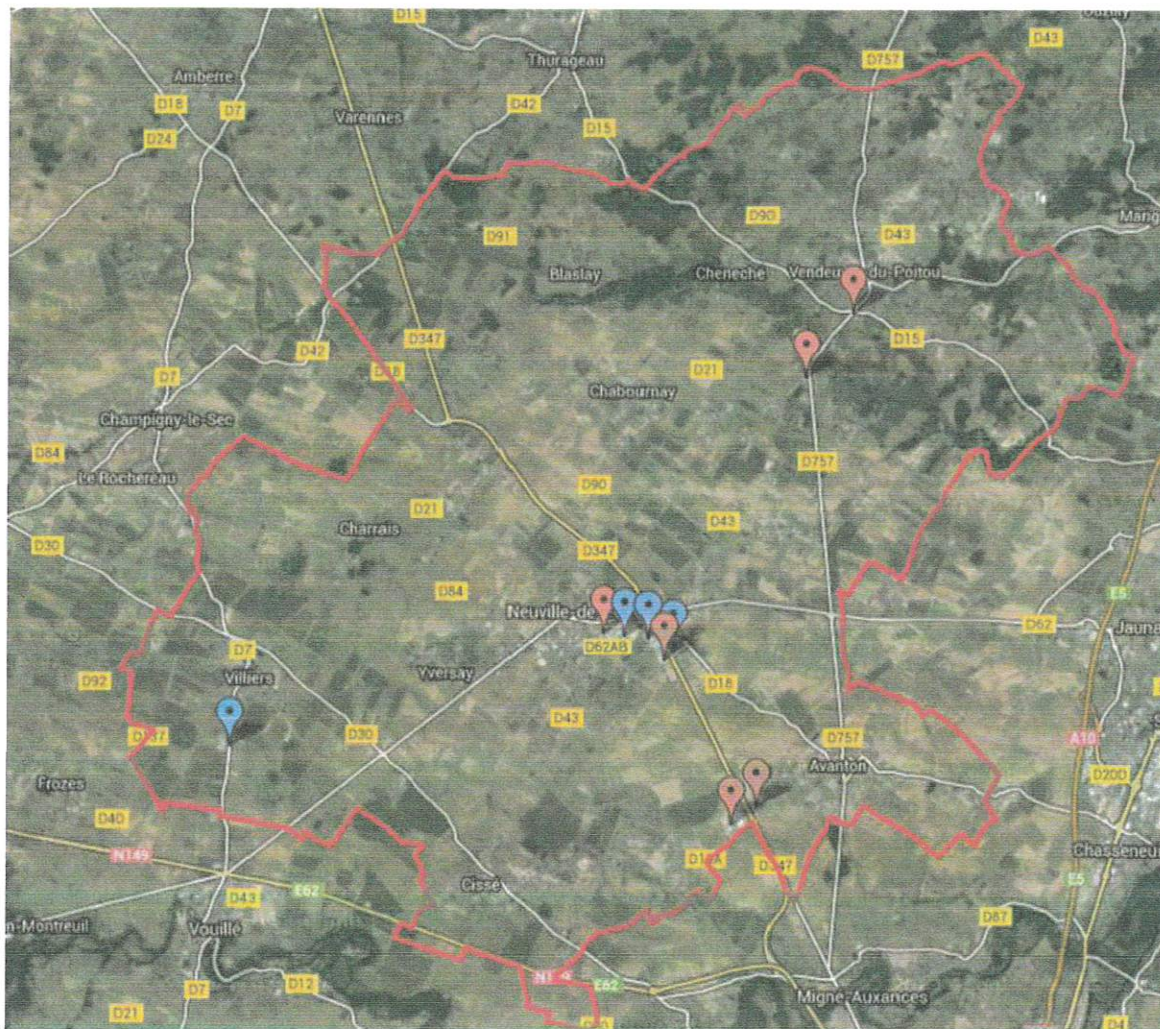
● Exploitation agricole



3.2 – LE TISSU ECONOMIQUE

3.2.1 – Le contexte économique local

Le développement économique, et en particulier la création, l'aménagement et la gestion des zones d'activités, font partie des compétences de la Communauté de communes du Neuvilleois. La RD 347 a été retenue de longue date comme axe privilégié du développement économique : la majeure partie des zones d'activités de l'EPCI s'ouvrent sur cet axe de communication (7 zones sur 10), comme le montre le plan de localisation suivant :



Source Google Maps, réalisation CCN - 2013

commune	Nom, date de création	vocation	superficie	taux de remplissage
Avanton	ZAE « les Cosses » - 1980	Zone artisanale et de services	11,5 ha	65%
Cissé	ZAE « la Cour d'Hénon » - 1980	Zone artisanale, industrielle et de services	35,0 ha	100%
Neuville	ZAE « le Chiron » - 2012	Zone artisanale, commerciale et de services	9,8 ha	40%

commune	Nom, date de création	vocation	superficie	taux de remplissage
Neuville	ZAE « la Croix Berthon » - 2000	Zone de services	4,7 ha	97%
	ZAE « la Drouille » - 2005	Zone commerciale	15,0 ha	100%
	ZAE « Mavault » - 1984	Zone artisanale, commerciale et de services	10,5 ha	100%
	ZAE « la Naue » - 1970	Zone artisanale, commerciale et de services	16,0 ha	100%
Vendeuvre	ZAE « le Bois de la Grève » - 1990	Zone artisanale et de services	7,1 ha	97%
	ZAE « Saint Campin » - 2008	Zone commerciale et de services	1,7 ha	100%
Villiers	ZAE « la Caillette » - 1970	Zone artisanale, industrielle et de services	18,0 ha	65%

Source : Communauté de communes du Neuvilleois - 2015

Il n'est pas prévu d'autre création de zone d'activité dans un avenir proche.

3.2.2 - Les activités artisanales et de services de la commune

Chabournay compte quelques commerces et entreprises de service et d'artisanat, implantés principalement dans le bourg. On trouve une boulangerie, un restaurant, un salon de coiffure, des artisans dans le bâtiment (maçonnerie : 3, électricité : 2), ainsi qu'un kinésithérapeute.

Les habitants de Chabournay trouvent tous les autres services et les commerces à Neuville ou Vendeuvre, d'accès rapide, ou à Poitiers (30 minutes de route environ).

3.3.3 - Les activités touristiques



La proximité du Futuroscope, des éléments variés de patrimoine naturel (vallée de la Pallu) et bâti (plusieurs sites et bâtiments remarquables sur place, axe Poitiers Châtelleraut) peuvent soutenir à Chabournay une attractivité touristique et un besoin en hébergement. Des gîtes et chambres d'hôtes répondent à ce besoin (Grand-rue, les Tourterelles).

3.3.4 - Les associations

Un tissu associatif varié fonctionne à Chabournay, utilisant régulièrement la salle des fêtes, la salle multi activités et le terrain de sports :

- Parents d'élèves,
- Gymnastique volontaire,
- la Bonne entente (3^{ème} âge),
- ACCA,
- Football club,
- Country land (4 x 4),

- Gauthier moto racing 86.

Ces nombreuses associations témoignent du dynamisme des habitants et de leur attachement à la vie locale.

3.3 – LES EQUIPEMENTS DE LA COMMUNE

3.3.1 - Les services publics, de loisirs, associations et autres services à la population

Les bâtiments publics, rassemblés dans le bourg, sont la mairie, l'école, l'église, la salle des fêtes et les équipements sportifs (stade).



La Mairie



L'école



La salle des fêtes

Le Stade, en bordure du bourg, est complété par les équipements sportifs communautaires (piscine intercommunale, associations sportives diverses).

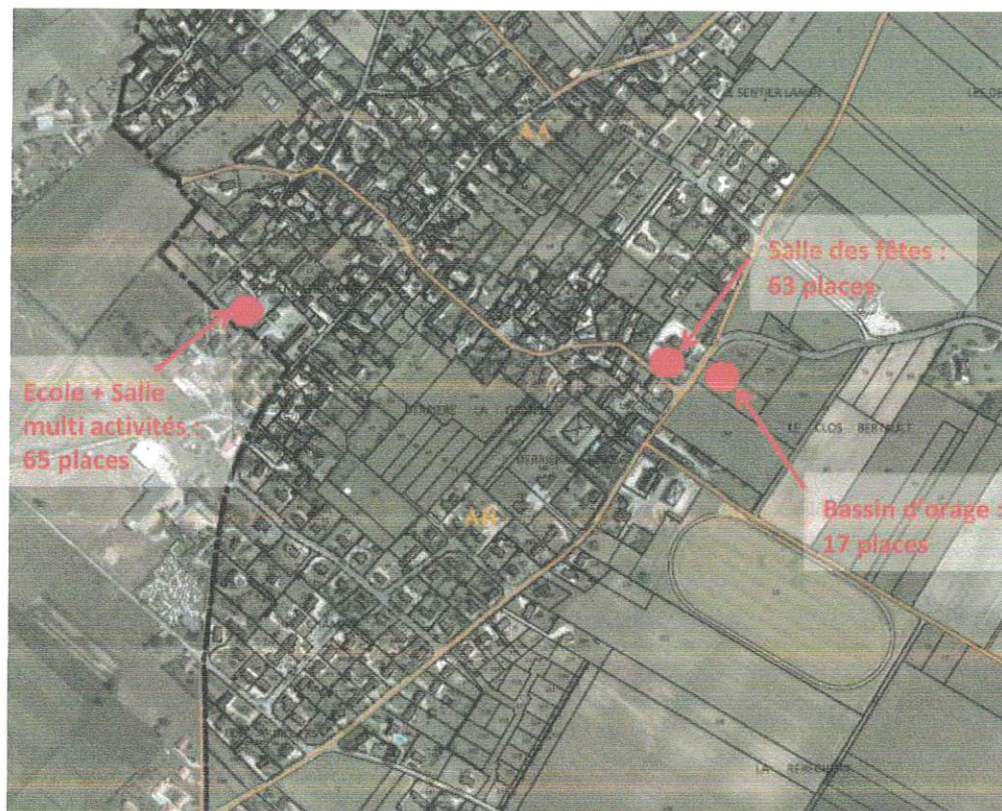
Un parking supplémentaire a été implanté à proximité du stade et face à la salle des fêtes, le long du nouveau bassin d'orage. Il est également utilisé pour du co-voiturage.



De plus une salle multi-activités (capacité 260 personnes) a été récemment construite à proximité de l'école rue des Tourniquets, couplée à un projet de parking supplémentaire.



Ces deux réalisations viennent compléter les possibilités de stationnement dans le bourg de Chabournay avec un total de 145 places :



Jeunesse

Scolarité : limitée pendant un temps à la maternelle (lors du regroupement pédagogique avec Charrais), l'école de Chabournay compte aujourd'hui 6 classes réparties entre maternelle et primaire :

	Maternelle	Primaire
Rentrée 2011-2012	75 élèves, 3 classes	54 élèves, 2 classes (CM1, CM2)
Rentrée 2012-2013	130 élèves, 5 classes	
Rentrée 2013-2014	5 classes	
Rentrée 2014-2015	50 élèves, 2 classes	90 élèves, 4 classes (CE1, CE2, CM1, CM2)
Rentrée 2015-2016	2 classes	4 classes (CE1, CE2, CM1, CM2)

La capacité d'accueil totale de l'école est de 150-160 élèves. Actuellement 155 élèves fréquentent l'école (dont des enfants de Blaslay).

Des travaux réalisés récemment (2011 – 2012) ont permis la réalisation d'un dortoir et d'une garderie. La cantine a été rénovée et sert entre 80 et 120 repas par jour (repas livrés).

Le collège de rattachement est celui de Neuville de Poitou (collège Jean Rostand) et le lycée est à Poitiers. Le ramassage scolaire pour le collège et le lycée est géré par le Conseil Général (plusieurs points de ramassage).

Petite enfance : une crèche et halte-garderie se trouvent à Neuville-de-Poitou (Maison de la petite enfance). Un relais d'assistantes maternelles fonctionne à Chabournay.

Un Centre de loisirs avec hébergement (la Petite Rivière) basé à Blaslay fonctionne toute l'année.

Seniors

Deux EHPAD (établissements hospitaliers pour personnes âgées dépendantes) fonctionnent à Neuville :

- maison de retraite l'Arc-en-ciel (67 places),
- résidence les Jardins de Charlotte (90 places).

Services de santé : ils sont assurés sur Neuville, bien pourvue en professions médicales et paramédicales.

3.3.2 – Transports : la desserte du territoire communal

Une ligne de bus départementale (« lignes en Vienne ») dessert CHABOURNAY :

- ligne 111 : Poitiers / Lencloître / Monts sur Guesnes, 2 aller-retour par jour, 1 point d'arrêt dans CHABOURNAY (place R. Bertholleau), et 1 point d'arrêt en limite de la commune voisine (le Fort à Chéneché),
- complétée par diverses actions départementales en faveur du « transport intermodal » (bus / voiture, ...) et transport à la demande.

La ligne de chemin de fer Paris-Bordeaux peut être empruntée à partir de CHABOURNAY par la gare TGV du Futuroscope (à 10 km) ou de Poitiers (15 km), les haltes SNCF de Jaunay-Clan ou de Chasseneuil (10 et 11 km).

3.3.3 – La collecte et le traitement des déchets

A Chabournay, la collecte des ordures ménagères a lieu une fois par semaine le mardi, celle du tri sélectif tous les 15 jours.

Les habitants de Chabournay ont accès aux déchetteries de Braille-Oueille (entre Yversay et Cissé) et du Bois de la Grève (plus proche, Vendœuvre du Poitou) afin d'y déposer encombrants, déchets verts, gravats, etc.

Les déchets ménagers sont acheminés à l'UIOM (usine d'incinération des ordures ménagères) de Poitiers, exploitée par VEOLIA.

4 – LES RESEAUX

4.1 – LE RESEAU ROUTIER

Le territoire communal est desservi par un réseau routier hiérarchisé, s'articulant autour des RD 90 (nord-sud) et RD 21 (est-ouest) qui traversent le bourg. Les comptages réalisés en 2010 font apparaître :

- RD 21 : 420 véhicules / jour
- RD 90 : 380 véhicules / jour.

Un réseau de voies communales irrigue l'ensemble du territoire.

Accidentalité : entre le 30 avril 2005 et le 31 décembre 2010, 3 accidents corporels ont été relevés sur la commune (3 blessés). Les 3 accidents ont eu lieu sur chaussée en état normal et en plein jour, dont l'un seulement en agglomération.

La municipalité s'attache à améliorer la sécurité des déplacements sur la commune, et en particulier dans le bourg : des ralentisseurs au nombre de six sont implantés dans la rue du Stade, de l'entrée nord à l'entrée sud du bourg.

D'autres aménagements seront réalisés au fur et à mesure du développement communal : aménagement de sécurité routière (ralentisseurs, limitation de la vitesse, ...), complément de la capacité de stationnement au fur et à mesure des besoins, ...

Le développement du bourg de Chabournay devra prendre en compte la répartition des flux de circulation sur le réseau routier, en visant une répartition équilibrée du trafic. Les aménagements visant à réduire la vitesse, à améliorer la perception des carrefours et les conditions de traversée de l'agglomération continueront d'être recherchés.

4. 2 - LA DISTRIBUTION D'EAU POTABLE

Tous les secteurs bâtis de la commune sont alimentés en eau potable.

La production et la distribution sont confiées à EAUX DE VIENNE – SIVEER, Syndicat mixte d'eau et d'assainissement, qui en est le maître d'ouvrage. CHABOURNAY fait partie du SIAEP de Vendevre (adhérent à Eaux de Vienne), qui dépend de l'agence de Neuville-de-Poitou.

L'eau distribuée est d'origine souterraine : elle provient de la nappe aquifère captive du Jurassique.

CHABOURNAY reçoit un mélange d'eau provenant des captages de **la Roche** (forage de 30 m situé sur la commune de Vendevre), du Moulin Neuf (commune de Migné-Auxances) et du **Verger Saint Martin + Valette** (forages de 70 et 130 m situés sur la commune de Blaslay).

Les eaux pompées sont désinfectées au Chlore gazeux. Celles de la Roche sont de plus déferrisées par oxydation et filtration sur sable.



Tous les captages du SIAEP de Vendevre font l'objet d'une procédure de protection de la ressource avec arrêté de déclaration d'utilité publique et inscription aux hypothèques.

Aucun problème quantitatif d'alimentation en eau potable n'est signalé.

L'eau distribuée est d'excellente qualité bactériologique et de très bonne qualité physico-chimique (très faible teneur en nitrates, absence de pesticides, turbidité occasionnelle liée à la teneur en fer, ne présentant aucun risque pour la santé). L'installation d'une nouvelle déferrisation, en projet au Verger Saint Martin, permettra de remédier à cette présence indésirable de fer dans l'eau distribuée.

4.3 – LA DEFENSE INCENDIE

La commune est équipée de 18 postes incendie repartis sur l'ensemble des parties habitées de la commune :

- dans le bourg,
- à la Roussalière et aux lieux-dits la Giraudière et le Bois de la Treille.

Ils sont installés sur des canalisations de diamètre 100 à 125 mm et leurs performances répondent généralement aux normes en vigueur (2 débits légèrement insuffisants à la Roussalière).

Chabournay est alimentée en eau potable de qualité ; aucun problème quantitatif ou de fonctionnement n'est relevé.

La commune dispose d'une bonne défense contre l'incendie, alimentée par le réseau d'eau potable. Des renforcements pourront être nécessaires en fonction du développement de l'urbanisation.

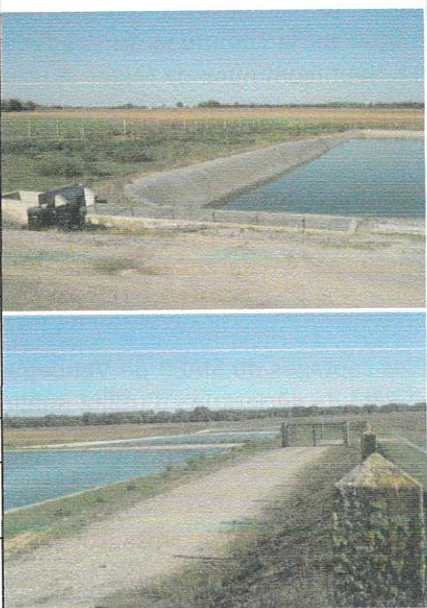
4.4 – L'ASSAINISSEMENT

4.4.1 - Le zonage de l'assainissement

Le schéma d'assainissement (SEGO 1997) prévoyait l'assainissement collectif pour le bourg, l'assainissement non collectif pour le reste du territoire communal.
Une révision de ce zonage l'adaptera au nouveau projet de la commune.

4.4.2 - L'assainissement collectif

Le Bourg est traité en assainissement collectif. Les principales caractéristiques des équipements sont les suivantes :

Collecte	Séparative Gravitaire (Ø200 mm sauf quelques voies en impasses) et refoulement	
Traitement :		
Filière technique	Lagunage naturel (3 bassins)	
Année de mise en service	1999	
Exploitant fonctionnement	SIVEER: satisfaisant, effluent de bonne qualité (suivi 2012)	
Capacité nominale	900 EH, soit: 135 m³/j 54 kg DBO5	
Evacuation eaux traitées	Infiltration (4 ^{ème} bassin)	
Devenir des boues	Non encore évacuées, (valorisation agricole prévue)	
Population raccordée	2014 : 329 foyers soit 700 à 750 EH environ. Prévision 2015 : 340 à 350 foyers, soit 820 à 840 EH.	

L'ouvrage est récent et dispose d'une capacité disponible approximative de 150 à 200 EH.

L'estimation de la capacité disponible dans le lagunage a été estimée sur la base des chiffres de 2011/2012 :

Foyers raccordés : 326 en 2011, 329 en 2014, soit 700 EH environ (sur la base de 2,15 EH/foyers en moyenne, chiffre couramment utilisé en assainissement⁴).

Deux données viennent moduler cette estimation :

- En 2015, des raccordements étant prévus (constructions dans le bourg + nouveau lotissement), le nombre de foyers raccordés atteindra environ 340 à 350.
- La taille des foyers de Chabournay diminue mais reste encore très élevée, liée à la population très jeune : 2,7 personnes par foyer en 2010, probablement de l'ordre de 2,4-2,5 en 2015.

Sur cette base très théorique, la charge de la lagune fin 2015 pourrait être de 820-840 EH ; la capacité disponible serait alors d'une trentaine de nouveaux foyers à raccorder.

Sur une base plus technique, les derniers bilans 24h donnent les taux de charge suivants :

	Avril 2014	Décembre 2014
Charge hydraulique	47 %	39 %
Charge organique	66 %	37 %
Qualité de l'effluent en sortie	moyenne	bonne
Appréciation d'ensemble sur le fonctionnement	satisfaisant	satisfaisant

et laisse espérer une capacité disponible plus importante ; il s'agit cependant de chiffres occasionnels obtenus sur 24 heures, deux fois dans l'année.

Ces chiffres pourront être affinés avec des mesures plus complètes. Néanmoins il paraît certain que le lagunage arrivera à saturation dans les années qui viennent. La municipalité de Chabournay prévoit donc une étude filière qui pourra l'orienter vers une extension ou un remplacement de l'ouvrage de traitement actuel.

4.4.3 - L'assainissement non collectif

L'étude SEGO (1997) conclut à une aptitude des sols moyenne à bonne sur la plus grande partie de la commune. Seule la limite nord (vallée de la Pallu) montre des sols d'aptitude faible à mauvaise, nécessitant des filières drainées pour l'assainissement individuel. La cartographie de l'aptitude des sols est jointe dans les annexes du dossier.

Le SPANC (Service public de l'assainissement non collectif) est confié au SIVEER, qui gère :

⁴ Le rapport annuel 2011 du SIVEER compte 324 branchements à 2,2 habitants/brancht, soit 713 EH.

- pour les nouveaux dispositifs : contrôles de conception, de réalisation et contre-visites,
- pour les installations existantes : le diagnostic ou 1^{er} contrôle de fonctionnement dans le cadre de l'état des lieux général ;
- en cas de mutation immobilière : l'état des lieux ponctuel.

Le contrôle de l'existant a été réalisé à Chabournay en 2010-2011. La synthèse des résultats montre :

- 54% de systèmes au fonctionnement bon ou acceptable passable, ce qui est une valeur élevée pour la Vienne,
- 14 % de systèmes non acceptables ou points noirs, dispersés sur le territoire.

Aucun secteur de la commune n'est classé comme « point noir ».

La commune dispose pour son bourg d'un assainissement collectif récent et offrant une capacité disponible pour de nouveaux raccordements.

Les secteurs traités en non collectif présentent généralement une aptitude correcte à l'assainissement individuel (la Roussalière, le Vieux Chabournay) ; seuls les hameaux proches de la vallée de la Pallu (la Garenne du Fort, la Giraudière) sont bâtis sur des sols hydromorphes nécessitant des filières drainées.

4. 5 – LA DESSERTE NUMERIQUE

L'élaboration de différents schémas (en cours) répondra à cet enjeu de territoire :

- SCORAN (Stratégie de cohérence régionale d'aménagement numérique) : vise une dynamique régionale et cohérence des actions menées par les collectivités,
- SDAN (Schéma directeur d'aménagement numérique), lancé en juin 2010 au niveau départemental : vise la collaboration des différents acteurs pour le développement du très haut débit dans la Vienne.

Actuellement la commune est desservie en ADSL (centraux téléphoniques à Neuville et Vendœuvre).

4. 6 – AUTRES RESEAUX TECHNIQUES

Electricité

Le territoire est couvert par un réseau électrique, la distribution est assurée par le SOREGIES (Syndicat des énergies de la Vienne), basé à Poitiers. Aucun dysfonctionnement n'est actuellement connu.

La commune est concernée par la liaison 225 kV Airvault-Bonneau.

L'exploitation des ouvrages sur Chabournay engendre une servitude I4.

Télécommunications

Le territoire est couvert par un réseau et des installations téléphoniques. Leur exploitation n'engendre aucune servitude.

Chapitre II. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

- la nappe du Cénomanien, de productivité limitée (1 à 4 m³/h/m), mais fournissant des eaux de bonne qualité bactériologique grâce au pouvoir filtrant des sables.

Pédologie et aptitude à l'assainissement individuel

Sur la commune, le contexte pédologique est globalement assez favorable à l'assainissement individuel et les tranchées d'épandage, éventuellement surdimensionnées, sont souvent adaptées au contexte.

La carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome est jointe dans les annexes du dossier (source : SEGO – 1997).

1.1.3 - Hydrographie

Le réseau hydrographique

La rivière la Palu longe la limite nord de la commune avec Chéneché. Elle rejoint le Clain au lieu-dit la Ronde (commune de Beaumont).

Le cours de la Palu suit la butte de Vendevre qui forme son versant nord. Côté sud les rives sont en pente très douce, où les nombreux bras de la rivière forment une zone de marais.



Frange boisée et zone de marais marquant le cours de la Palu au nord de la commune

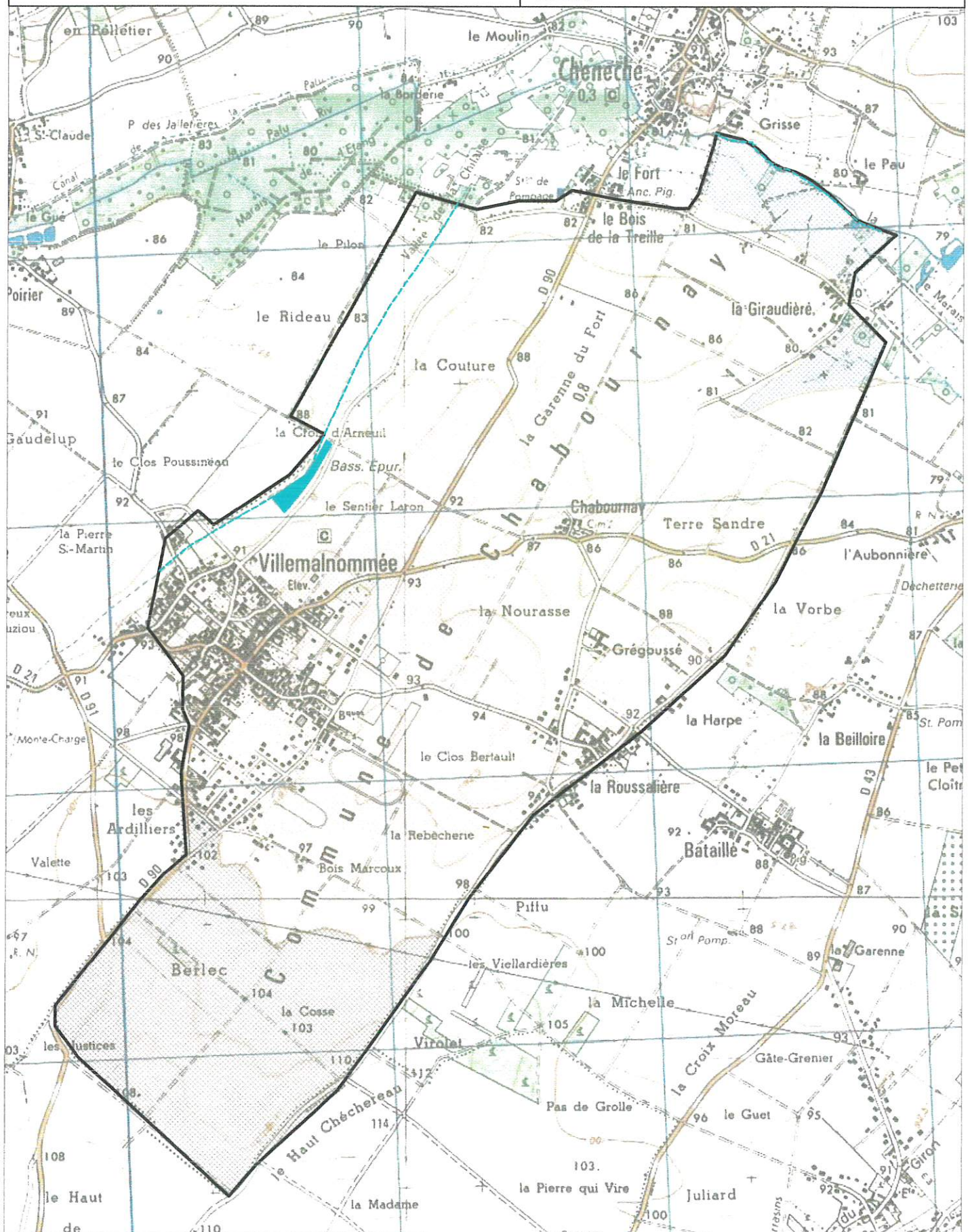
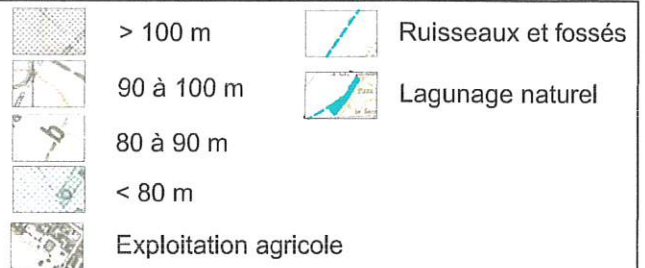
La commune de Chabournay fait partie du périmètre du SDAGE Loire-Bretagne (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux).

Le Comité de bassin a adopté le 4 novembre 2015 le SDAGE 2016-2021, dont les mesures sont entrées en vigueur fin 2015. Dans la continuité du précédent, ce Schéma renforce l'importance donnée à l'adaptation au changement climatique. Les priorités du SDAGE 2016-2021 concernent :

- la qualité des eaux, tant pour préserver les usages de l'eau que la santé des hommes ;
- les milieux aquatiques : préservation, restauration ;
- la quantité d'eau disponible ; régulation/partage, adaptations des activités humaines ;
- l'organisation/gestion de l'eau, en cohérence avec les autres politiques publiques.

Commune de Chabournay
Topographie et hydrographie

Echelle : 1 / 20 000



CHABOURNAY est également comprise dans le périmètre du **SAGE** (Schéma d'Aménagement des Eaux) **Clain** actuellement en cours d'élaboration. L'état initial du SAGE Clain a été validé en juin 2011, le diagnostic en novembre 2012.

Le SAGE Clain – principales problématiques retenues :

- Gestion quantitative en période d'étiage,
- Gestion de la qualité de l'eau,
- Préservation et valorisation des milieux,
- Gestion du risque d'inondation.

Conformément à la Directive 2000/60/CE du Parlement européen et du Conseil du 23 octobre 2000, établissant un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau, les anciens objectifs de qualité des cours d'eau sont désormais remplacés par des objectifs environnementaux de restauration du bon état.

Pour les eaux de surface, le bon état s'évalue à partir de deux ensembles d'éléments différents :

- Etat chimique d'une part,
- Fonctionnement écologique d'autre part.

Une masse d'eau superficielle est en bon état au sens de la directive cadre sur l'eau si elle est à la fois en bon état chimique et en bon état écologique.

L'objectif de la masse d'eau (SDAGE 2010-2015) est :

Masse d'eau	le Clain depuis Saint-Benoit jusqu'à sa confluence avec la Vienne (FRGR0392b)
Bon état écologique	2021
Bon état chimique	2015
Bon état global	2021

Le délai est reporté à 2021 en raison des conditions naturelles et de la faisabilité technique.

Pollution par les nitrates : zone vulnérable aux nitrates

La commune de Chabournay est classée en zone vulnérable aux nitrates selon l'arrêté préfectoral du coordonnateur de bassin Loire-Bretagne en date du 27 août 2007. Le 5^{ème} programme d'action national est défini par les arrêtés interministériels du 19 décembre 2011 et du 23 octobre 2013. Le programme régional Poitou Charentes est défini par arrêté régional n°211/SGAR/2014 du 27 juin 2014 et arrêté régional n°149/SGAR/2014 du 23 mai 2014.

1.1.4 – Les espaces boisés

En matière de couvert forestier :

- En application de l'article L 311-1 et suivants du code forestier complétés par l'arrêté préfectoral du 3 février 2005, la destruction de l'affectation forestière de tout ou partie d'une parcelle boisée est soumise à autorisation préfectorale dès lors que cette parcelle est incluse au sein d'un massif forestier de plus de 1 ha d'un seul tenant.
- Toute construction à moins de 50 mètres des lisières du massif boisé impliquera donc des mesures de protection particulières susceptibles d'engendrer des coûts élevés.

La commune de Chabournay abrite très peu d'espaces boisés, qui se limitent à une frange marquant la vallée de la Pallu au nord. Cependant de nombreux boisements ponctuels se répartissent sur le territoire et marquent le paysage : arbres isolés, rangs de vigne ou de fruitiers, bosquets :



Rang de vigne au sud de la commune



Bois Marcoux à l'est du bourg

La municipalité entend protéger autant que possible les boisements existants ; de plus elle procède à des plantations occasionnelles : un arbre par naissance sur la commune. Le terrain utilisé pour ceci au Vieux Chabournay étant devenu insuffisant, d'autres plantations ont été mises en place :

- une parcelle a été acquise et plantée (n°93) au Coin aux Rats, à proximité des constructions récentes du Sentier Laron,
- 30 arbres ont été plantés en lisière du lotissement de la Rebêcherie ; le projet prévoit 80 arbres au total, destinés à former une transition avec l'espace cultivé voisin.



Plantations du Vieux Chabournay



Parcelle récemment plantée (Coin aux Rats)

1.2 – RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

(Source : Porter à connaissance)

1.2.1 – Risque d'inondation

Les inondations peuvent avoir lieu par débordement de cours d'eau, par remontée de nappe, et par ruissellement. Un Atlas des zones Inondables (AZI) de la Palu a été réalisé (2005) et diffusé auprès des collectivités concernées. Un extrait cartographique est joint en annexe 1 : **Chabournay est concerné sur sa partie nord** (cour de la Palu).

1.2.2 – Risque de retrait-gonflement des argiles

Les études menées par le BGRM (Bureau de recherches géologiques et minières) ont montré que le département de la Vienne était concerné par ce risque, susceptible d'affecter les constructions.

Une carte de susceptibilité vis-à-vis de ce phénomène a été établie à l'échelle départementale. Trois niveaux d'aléas sont déterminés : faible, moyen et fort. La carte jointe en annexe 2 montre que l'aléa défini sur le bourg est principalement d'ordre **moyen** ; la vallée de la Pallu est en aléa faible, le tiers nord-ouest du territoire en aléa fort.

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. Il est recommandé de faire une étude géotechnique afin d'adapter les fondations des bâtis à construire, ainsi que les aménagements extérieurs adéquats (plantations, système pluvial, etc.).

1.2.3 – Risque sismique

Le nouveau zonage de la France, élaboré en 2005 suite au lancement du plan séisme et entré en vigueur le 1er mai 2011, instaure des mesures concernant la construction sur les bâtiments existants ou futurs selon :

- les décrets n°2010-1245 et n°2010-1255,
- l'arrêté en date du 22 octobre 2010,
- complété par l'arrêté du 11 juillet 2011

relatifs à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».

La carte indiquant les zones de sismicité dans la Vienne est jointe en annexe 3.

1.2.4 – Risque lié aux cavités souterraines et autres mouvements de terrain

Dans l'état actuel des connaissances, aucune cavité ni mouvement de terrain n'a été répertorié à Chabournay⁵. Il appartient néanmoins à la collectivité ou à toute personne de signaler au maire ou à un représentant de l'Etat ou du Département toute cavité ou autre mouvement de terrain dont elle pourrait avoir connaissance.

Ainsi, de mémoire locale, un risque de rencontrer des cavités existerait sur la commune.

1.2.5 – Risque d'incendie, feux de forêt

La commune de Chabournay ne comporte pas de massif boisé classé « à risque » dans le plan départemental de protection des forêts contre l'incendie (PDPFCI). Néanmoins, l'arrêté n°2009/DDAF/SFEE en date du 9 juin 2009 relatif à la prévention des risques incendie de végétation dans le département de la Vienne s'applique à son territoire.

Les obligations à respecter en matière de construction sont détaillées au chapitre III paragraphe B 4 a p.21 du « Porter à connaissance de l'Etat » :

- En vertu de l'article L 321-1 et suivants du code forestier, une obligation de débroussaillage sur 50 mètres s'impose autour de toute construction située à ou à moins de 200 mètres des massifs à risques.
- Toute construction à moins de 50 mètres des lisières du massif boisé impliquera donc des mesures de protection particulières susceptibles d'engendrer des coûts élevés.
- Dans ce contexte, il est recommandé de respecter une distance d'éloignement des zones urbanisables par rapport aux boisements pour limiter les départs de feux accidentels et pour limiter les conflits de voisinage dus à des chutes de branches, des ombrages.

⁵ Source : Porter à connaissance de l'Etat, site Géorisques mai 2015.

- Cette disposition permet aussi de maintenir un accès aux zones boisées pour leur exploitation et leur mise en valeur ainsi que la conservation de lisières étagées favorables à un bon équilibre du massif.

La délimitation des zones urbanisées ou urbanisables sera étudiée en fonction de ces obligations.

1.3 – ANALYSE PAYSAGERE

Installée sur le plateau à topographie très douce, Chabournay offre un paysage ouvert de grande culture. Il s'appuie sur la boucle de la Pallu, dont le versant opposé forme un coteau pentu et boisé qui contourne le plateau cultivé. Selon l'atlas des paysages de Poitou-Charentes, Chabournay est situé dans l'entité paysagère n°104 : « les Plaines de Neuville, Moncontour et Thouars », caractérisée par « les cultures de céréales sur d'immenses parcelles », des éléments boisés en franges, des prairies naturelles accompagnées éventuellement de peupliers dans les vallées.

La côte de Vendevre est visible au loin depuis toute la commune, se déployant en un arc Nord-Est très perceptible du fait de l'absence de haies.



Vue du bourg depuis la RD 90



Vue du Vieux Chabournay depuis le Bourg

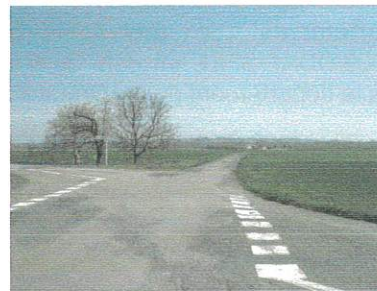
Le paysage de Chabournay est marqué par des éléments boisés épars : arbres isolés, fragments de haies, rangs de vignes, ... qui ponctuent l'espace agricole :



La Cosse



Vers la Roussalière



RD 90 / RD 21

Une protection des boisements est souhaitable, intégrant l'intérêt paysager mais aussi leur rôle dans la diversité faunistique et floristique.

1.3.1 – La Vallée de la Pallu

La vallée de la Pallu forme la limite Nord de la commune : sans s'étendre beaucoup sur Chabournay, elle marque cependant un contexte différent par la frange boisée qui accompagne la rivière et par la végétation caractéristique des zones humides.



1.3.4 – L'intégration du bâti dans le paysage

Il y a quelques bâtiments isolés sur Chabournay : soit d'anciennes fermes (la Harpe, Grégoussé), soit des constructions plus récentes comme sur la route de la Garenne du Fort ou à l'écart de la Giraudière.

Les autres constructions sont regroupées, au départ en petit nombre comme le Vieux Chabournay, ou bien secondairement plus développées comme la Roussalière et aujourd'hui la Giraudière.

Ces regroupements, accompagnés de végétation, restent assez discrets dans le paysage relativement plat et sont bien intégrés.

Le bourg se détache autour de son église et offre une perception harmonieuse :

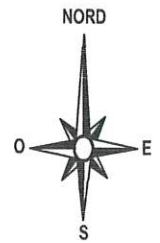


Le bourg et le Vieux Chabournay vus de la Roussalière

CHABOURNAY s'intègre dans l'unité paysagère de la Plaine de Neuville, et laisse percevoir le coteau de Vendevre, apparenté à la région du Tuffeau. Ces entités génèrent des vues d'ensemble largement ouvertes, le paysage boisé et fermé de la Vallée de la Pallu ne constituant ici qu'une lisière.

La qualité du paysage est fortement liée à l'absence de mitage dont bénéficie la commune. Ainsi le PLU pourra-t-il participer à la préservation paysagère en soignant la protection des boisements peu nombreux mais intéressants et la répartition des constructions à venir sur le territoire.

Echelle : 1 / 20 000



-

1.4 – PATRIMOINE NATUREL DE LA COMMUNE

1.4.1 – Eléments de réglementation et situation de la commune

Dans le but de mieux connaître et de protéger le patrimoine naturel, différents outils de connaissance, de protection et de gestion du patrimoine naturel ont été mis en œuvre au niveau National et Européen. Il s'agit entre autres des procédures de classement d'un site, des arrêtés de biotope ou de réserve naturelle, des **ZNIEFF** (Zones Naturelles d'Intérêts Ecologique, Faunistique et Floristique), des **ZPS** (Zone de Protection Spéciale), des **ZICO** (Zones d'Intérêt Communautaire pour les Oiseaux : Directive « oiseaux ») et des **SIC** (Site d'Importance Communautaire : Directive « habitats »).

Le réseau européen NATURA 2000 s'appuie sur la définition des ZICO et ZPS (directive du 2 avril 1979), ainsi que des ZCS (directive du 21 mai 1992).

Les orientations régionales Poitou-Charentes, en cours d'élaboration en application de la loi du 12 juillet 2010, définiront les objectifs de préservation ou de restauration des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité que constituent notamment les trames vertes et bleues.

a) Les ZNIEFF

L'objectif de l'inventaire **ZNIEFF** est de recenser de manière la plus exhaustive possible les espaces naturels qui abritent des espèces rares ou menacées, ou qui représentent des écosystèmes riches et peu modifiés par l'homme.

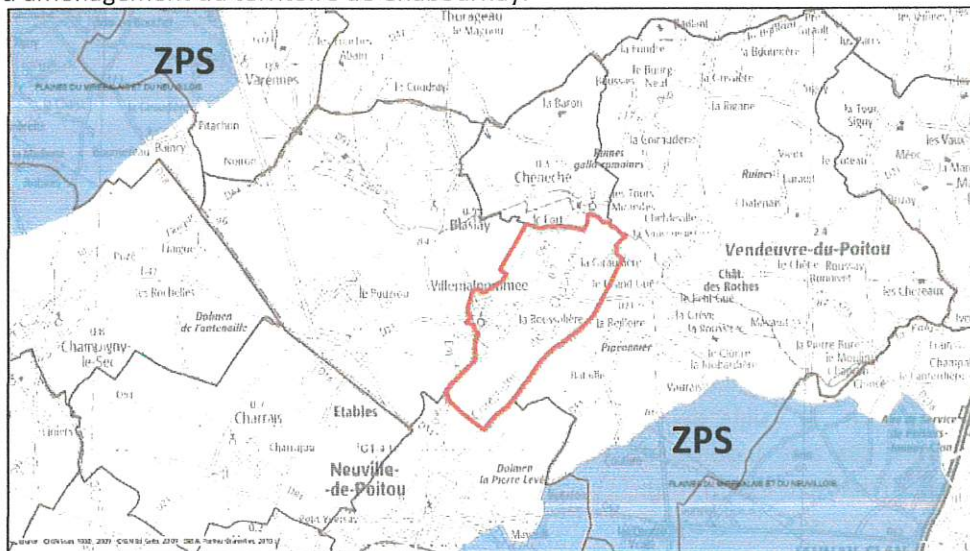
Pour rappel, deux types de ZNIEFF sont définis :

- Zones de type I : secteurs de superficie limitée, caractérisés par leur intérêt biologique remarquable,
- Zones de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

Chabournay est concernée par une ZNIEFF (Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) de type II (voir carte en annexe 4) : n°884, « Plaines du Mirebalais et du Neuvilleois », pour son intérêt ornithologique et botanique.

b) Le réseau NATURA 2000

La ZPS FR 5412018 des Plaines du Mirebalais et du Neuvilleois est un site NATURA 2000 (arrêté ministériel du 26 août 2003). Le territoire couvert par cette ZPS se divise en deux entités totalisant 375 km². Chabournay se trouve entre les deux parties couvertes, qui concernent une commune limitrophe : la préservation des continuités écologiques doit donc être prise en compte dans les projets d'aménagement du territoire de Chabournay.

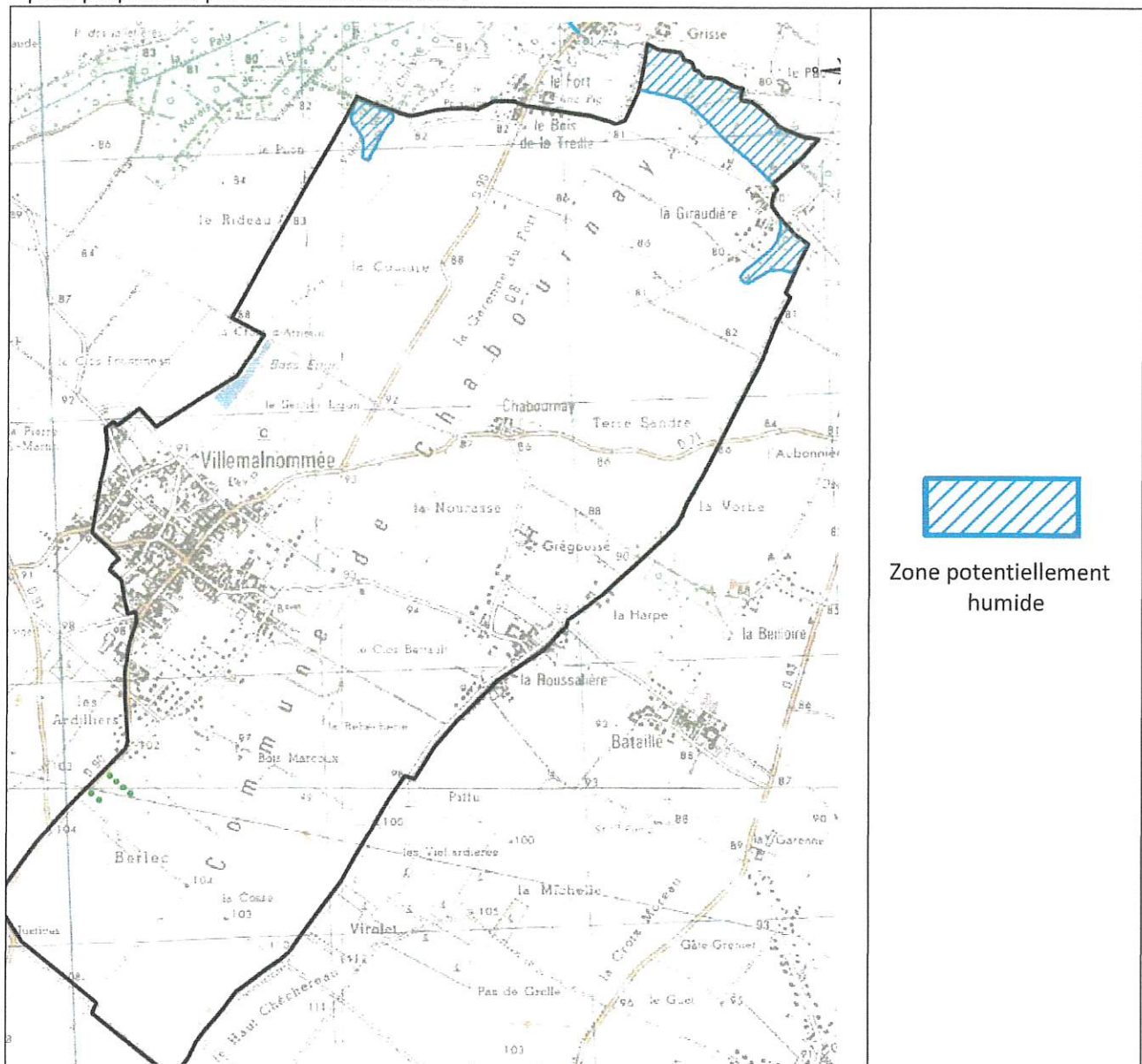


La fiche NATURA 2000 est jointe en annexe 5.

Le DOCOB (document d'objectifs), disponible depuis avril 2011, a été consulté pour l'élaboration du PLU. Des observations récentes (début 2012) réalisées dans le cadre d'un travail à l'échelle régionale (Conseil régional, DREAL) ont également été évoquées lors de nos contacts avec les services compétents et la LPO.

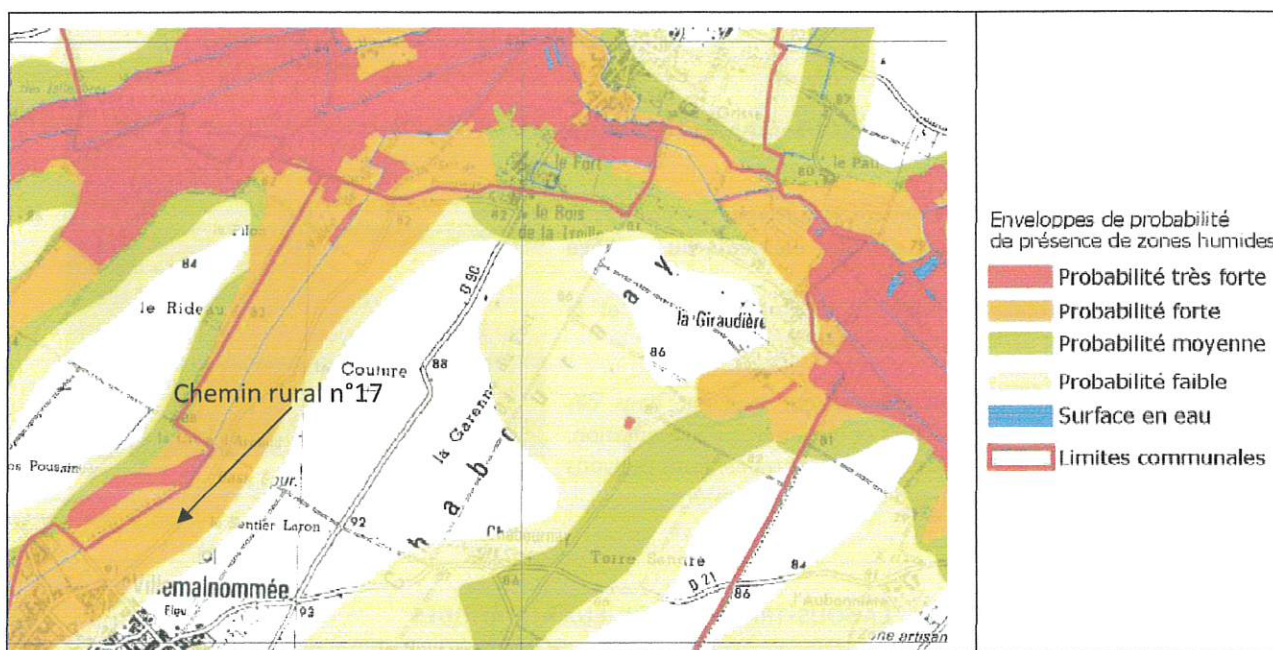
c) Zones humides

En l'absence d'inventaire des zones humides disponible au moment de l'élaboration du PLU, nous pouvons nous appuyer sur l'atlas des zones inondables de la Vienne et sur nos observations de terrain pour proposer la pré-localisation suivante :



- Zone humide liée à la vallée d'un cours d'eau, présentant une continuité à l'échelle du réseau hydrographique : la vallée de la Pallu (type : boisement et ripisylve, prairies humides) ; les enjeux sont liés à la biodiversité et à la vie biologique, mais également aux inondations éventuelles (champ d'expansion).

Par ailleurs l'étude réalisée dans le cadre du SAGE Clain : « Pré-localisation des zones humides probables du périmètre du SAGE Clain - 2013 » dont est extraite la cartographie ci-dessous :



nous confirme pour l'essentiel la pré-localisation que nous avons envisagée : probabilité forte à très forte le long de la Pallu, forte le long de la Chilaise, moyenne aux alentours ou dans les axes de talwegs.

De plus une probabilité forte est indiquée sur le nord-ouest du bourg, le long de la rue de la Vallée. Les autres secteurs bâtis ne sont pas concernés par la présence potentielle de zone humide.

Remarque : les observations de terrain des membres de la commission urbanisme de Chabournay ne confirment pas la probabilité indiquée graphiquement autour de la Chilaise en rive droite. En effet ce secteur montre une pente assez forte et des terrains très drainants. Si de nombreux élus ont des souvenirs d'humidité nette à proximité immédiate de la Chilaise, aucun inconvénient lié à l'eau n'a été relevé au-dessus de la route longeant le fossé de la Chilaise (chemin rural n°17).

d) Trames vertes et bleues, corridors écologiques

La trame verte et bleue constitue un outil d'aménagement du territoire visant à « (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer,... En d'autres termes, d'assurer leur survie, et permettre le maintien d'une biodiversité qui apporte ses services à l'Homme.

Les lois Grenelle I et II dotent la France d'orientations nationales, imposent l'élaboration d'un Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), et apportent des modifications aux codes de l'environnement et de l'urbanisme pour assurer la prise en compte de la biodiversité et des continuités écologiques dans les documents d'urbanisme. » (site DREAL Poitou-Charentes, février 2015).

Le SRCE Poitou-Charentes identifie comme unité de travail des « sous-trames⁶ » au sein desquelles sont définies des réservoirs de biodiversité (zones particulièrement riches) et des corridors écologiques (milieux de transit). Chabournay est concernée (à son échelle) par la sous-trame des plaines ouvertes et par celle des milieux aquatiques :

1.2.2.1 LA SOUS-TRAME DES PLAINES OUVERTES

Cette sous-trame comprend les zones cultivées, les prairies et les abords de village, ainsi que des éléments du maillage bocager.

Les cultures céréalières (40% du territoire régional) et la viticulture y sont particulièrement bien représentées.

Elle accueille des espèces aviaires qui trouvent dans ces espaces un lieu de reproduction et une source d'alimentation. Parmi les espèces particulièrement concernées, nous pouvons citer le Busard Saint-Martin et l'Outarde canepetière.



Figure 2. Mosaïque agricole
(Sources : Groupement Ornithologique des Deux Sèvres – 2011)

1.2.2.5 LA SOUS-TRAME DES MILIEUX AQUATIQUES

Cette sous-trame regroupe 3 composantes principales : les cours d'eau, les zones humides (comprenant les marais et les vallées) et les milieux littoraux. Ces derniers sont emblématiques de la région Poitou-Charentes, caractérisée par son important linéaire côtier et ses marais rétro-littoraux.

Les milieux qui la constituent sont particulièrement riches en biodiversité : la Loutre d'Europe, le Castor ou le Vison d'Europe sont des mammifères semi-aquatiques dont la préservation est un enjeu national. Les oiseaux migrateurs sont également particulièrement présents en haltes migratoires ou en hivernage sur les marais atlantiques.



Figure 3. Marais entre Rochefort et La Rochelle

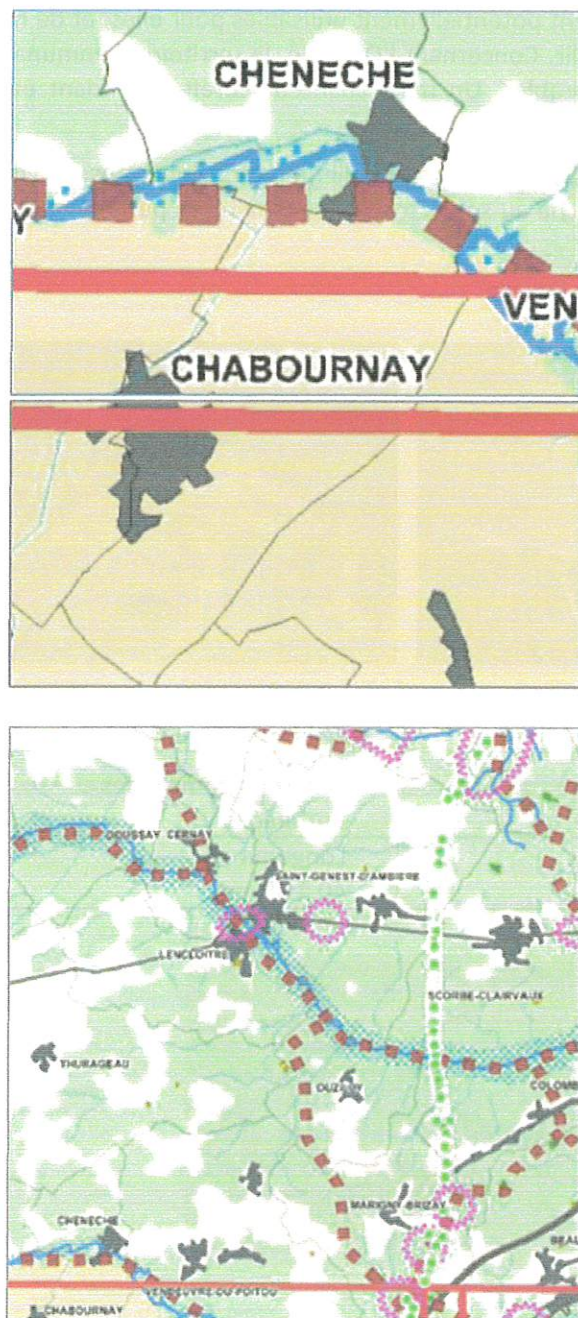
Les éléments identifiés sur la cartographie régionale sont

- Réservoirs de biodiversité :
 - o le milieu humide de la vallée de la Pallu,
 - o la plaine ouverte, majeure partie de la commune.
- Corridor d'importance régionale : le même axe de la Pallu, comprenant le milieu aquatique, la ripisylve et le milieu environnant.

Par ailleurs, des bois faisant partie des corridors diffus (très présents sur la partie nord du département) occupent une très fine lisière au nord de la commune.

⁶ Sous-trame : « ensemble des espaces constitués par un même type de milieu et réseaux que constituent ces espaces. Une sous-trame est constituée de réservoirs de biodiversité, de corridors et autres espaces fréquentés régulièrement par les espèces typiques des espaces considérés ». SRCE Poitou-Charentes, volet B – juin 214

Extrait de la cartographie des composantes de la trame verte et bleue – SRCE Poitou-Charentes – juin 2014



TRAME VERTE ET BLEUE

- Composante bleue régionale
- - - Autres continuités aquatiques (BD Carthage)

Réservoirs de biodiversité (à préserver)

- Pelouses sèches calcicoles
- Pelouses sèches calcicoles situées sur des RB forêts et landes
- Forêts et landes
- Plaines ouvertes
- Systèmes bocagers
- APPB* chiroptères

Milieux littoraux :

- Estran
- Milieux littoraux continentaux

Milieux humides :

- Vallées
- Autres secteurs humides, marais

Corridors écologiques

- Corridors d'importance régionale, à préserver ou à remettre en bon état
- Corridors pelouses sèches calcicoles (pas japonais)
- Zone de corridors diffus

ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS

Infrastructures linéaires de transport

- Autoroutes ou type "autoroutier"
- Liaisons principales
- Voies ferrées électrifiées
- Fuseau LGV Sud-Europe-Atlantique

Zones urbanisées

- Zones urbanisées denses

Risque de fragmentation

- Obstacle à l'écoulement

- Zone de conflit potentiel

ÉLÉMENTS POTENTIELLEMENT RECONNECTANTS

- Grande faune
- Petite faune

AUTRES ÉLÉMENTS

- Limites de la région
- Limites des départements
- Limites des communes
- Zones urbanisées
- Zones agricoles
- Zones forestières
- Surfaces en eau

1.4.2 – Patrimoine naturel à prendre en compte

Les comptages et relevés exploités pour l'élaboration du DOCOB ont porté sur les deux parties de la ZPS ainsi que sur le secteur intermédiaire, où se situe Chabournay.

Le DOCOB indique sur la ZPS des plaines du Mirebalais et du Neuvilleois 17 espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire inscrites à l'annexe 1 de la directive Oiseaux, ainsi que 6 espèces migratrices non inscrites. Par ailleurs 4 espèces de la liste rouge des oiseaux nicheurs en France sont en effectifs significatifs sur la ZPS.

Parmi celles-ci, les espèces intéressant plus particulièrement Chabournay sont en premier lieu l'Outarde canepetière, mais aussi l'Œdicnème criard, le Busard Saint-Martin et le Busard cendré. Ces espèces de milieux ouverts n'ont pas forcément été observées précisément sur la commune ; il importe cependant de préserver des milieux qui soient potentiellement utilisables pour elles, et de ne pas interrompre les habitats qui peuvent les accueillir. Concernant l'Outarde, le territoire communal, très céréalier, comprend assez peu d'habitats favorables. Un mâle chanteur aurait cependant été observé en 2012 au sud de la commune (la Cosse).

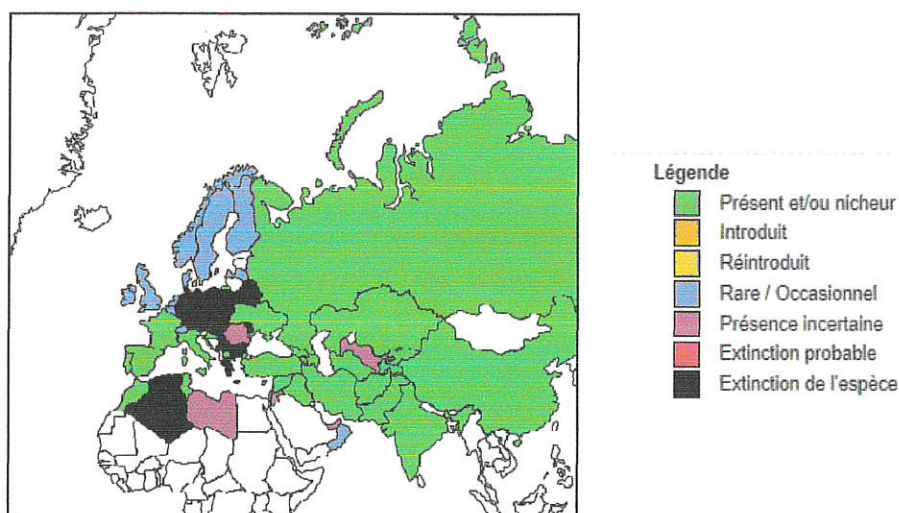
Une 5^{ème} espèce, non identifiée formellement à proximité mais potentiellement présente dans ce type d'habitat, est le Bruant ortolan : ce passereau qui niche au sol se trouve facilement en périphérie des villages.



Bruan ortolan	Outarde canepetière	Œdicnème criard
Passereau, famille des Emberizidés	Famille des Otididés	Echassier, famille des Burhinidés
Longueur : 16 à 16,5 cm	Longueur : 40 à 45 cm	Longueur : 40 à 45 cm



Busard Saint Martin	Busard cendré
Rapace diurne, famille des Accipitridés	Rapace diurne, famille des Accipitridés
Longueur : 45 à 48 cm	Longueur : 43 à 50 cm



Répartition de l'outarde canepetière, carte de localisation approximative – le guide ornitho 2013

Les éléments caractérisant ces espèces sur la ZPS peuvent être synthétisés comme suit :

Espèce	Priorité DOCOB	Objectif population	Éléments en rapport avec le territoire communal	Habitat, particularités
Outarde canepetière	1	Restauration	Unité de gestion adaptée = ensemble des 2 ZPS (86 et 79) ; prise en compte de la mobilité entre zones favorables.	Parade en sol nu, herbe rase ; nidification en milieux herbeux (prairies, luzerne, ...).
Œdicnème criard	2	Maintien	Occupe l'ensemble des deux ZPS = unité de gestion pertinente.	Nidification en sol nu ou végétation clairsemée ; jeunes vers milieux enherbés (insectes).
Busard cendré	2	Maintien	Territoire de chasse très étendu (~60 km ²) ; secteur favorable entre les deux noyaux de ZPS 86	Alimentation en prairie, luzerne, friches ; nids au sol (céréales, colza).
Busard Saint-Martin	2	Maintien		
Bruant ortholan	1	Maintien et connaissance	Une dizaine de mâles chanteurs entre les deux parties de ZPS (86). Associé aux vignes du Neuvilleois, abords des villages ; population isolée et de petite taille.	Postes de chant sur arbres isolés, buissons, vigne, haies ; nid au sol ; alimentation sur lisières herbacées, haies, prairie (insectes).

Pour ces espèces d'oiseaux de milieu ouvert, dans un esprit de recherche des espaces potentiellement utilisables, nous retiendrons l'importance :

- De la préservation des milieux herbeux : prairies, luzernes, friches, jachères, ...
- De la présence de haies, arbres isolés, bosquets, rangs de vigne ou de vergers, ...

- Des périodes de récoltes en rapport avec la période de reproduction,
- Des pratiques agricoles et de la protection des cultures.

L'importance de l'agriculture est bien sûr primordiale en matière de protection de l'avifaune, mais reste extérieure à l'objet de la présente étude. Les aspects de communication ou de pédagogie, qui pourraient être liés au PLU, sont dès à présent assumés par la municipalité : ils pourront être poursuivis.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, une attention particulière sera attachée :

- ***à la préservation des espaces naturels intéressants pour l'avifaune de plaine,***
- ***à la protection des boisements, arbres isolés, haies...***
- ***à éviter le mitage et le grignotage par l'urbanisation des milieux-lisières en périphérie des hameaux.***

Les vastes espaces enclavés dans le tissu urbain, que ce projet prévoit d'urbaniser à terme, feront l'objet d'aménagements de qualité ; l'objectif est de respecter le rôle de poumon vert de ces espaces en préservant des zones végétalisées et le caractère aéré du bourg.

Par ailleurs, la municipalité pourra poursuivre les actions déjà engagées de sensibilisation de la population, de plantations, de gestion des traitements phytosanitaires sur les terrains communaux.

2 – PATRIMOINE BÂTI ET ANALYSE URBAINE

2.1 – PATRIMOINE BÂTI ET CULTUREL

Sources : PAC de l'Etat ; Le patrimoine des communes de la Vienne, 2002, FLOHIC éditeur. ; site culture.gouv 2013.

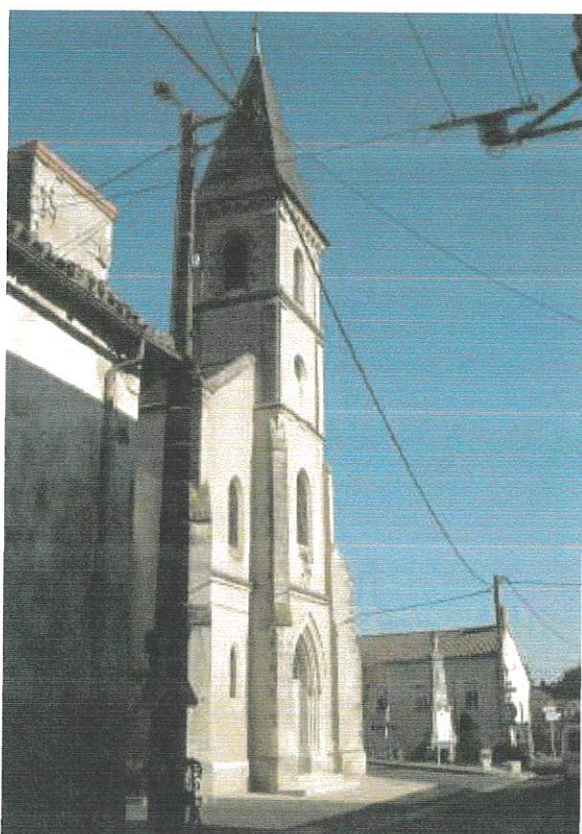
2.1.1 - Le patrimoine classé

Chabournay ne comprend pas de monument historique classé. Les périmètres de protection au titre des Monuments historiques de la commune de Chéneché s'étendent en partie sur Chabournay :

- ancien château de Gilles de Rais, château fort des 11^{ème} et 13^{ème} siècles,
- Logis du Fort (rue Gilles de Rais), des 17^{ème} et 19^{ème} siècle, protégé pour le pont et le portail, le pigeonnier.

2.1.2 - Le patrimoine significatif non protégé

L'église Saint Martin date du 19^{ème} siècle, largement remaniée début 20^{ème}. Elle abrite des éléments remarquables cités sur la base Mérimée :



Tabernacle du 17^{ème} siècle



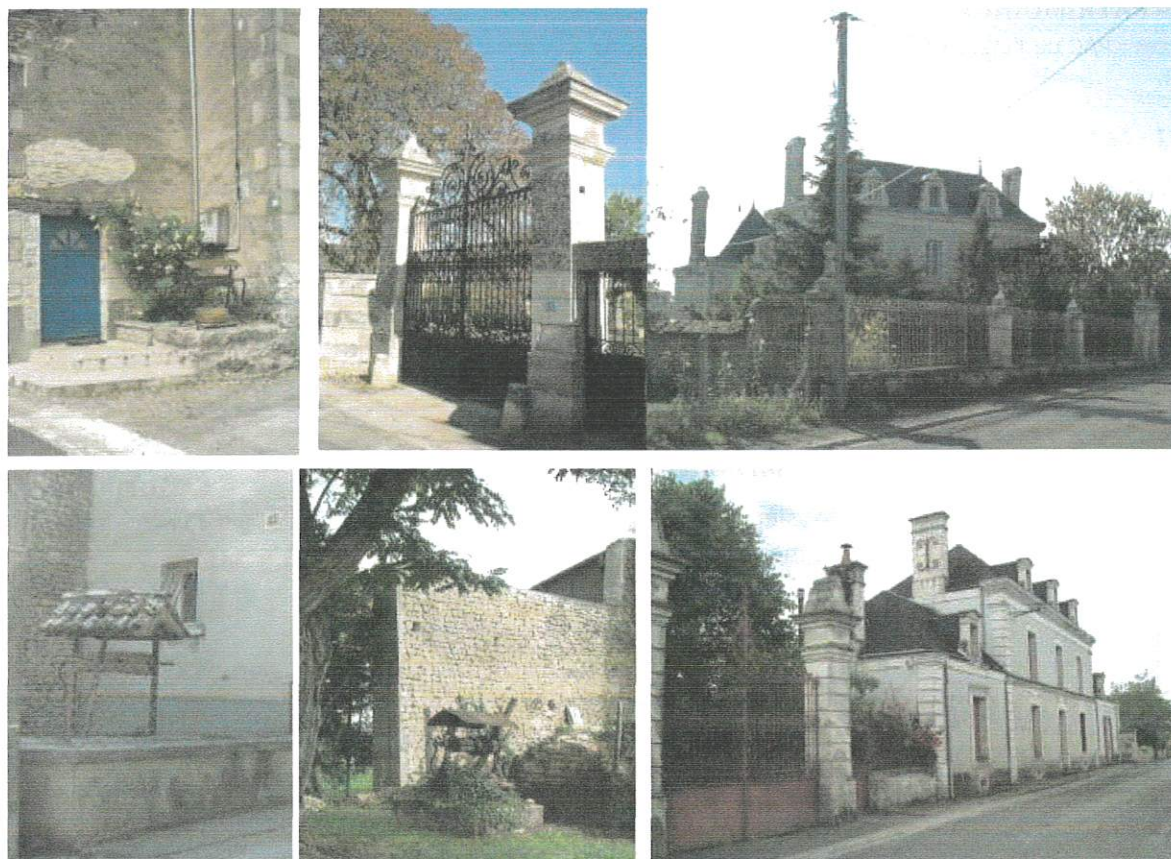
Annonciation, tableau de Reni Guido (le Guide), copie de l'original conservé au Louvre

Une vierge à l'enfant polychrome du XIII^{ème}, vestige de l'ancienne église de Chabournay, est également conservée dans l'église Saint-Martin.

Certains éléments du patrimoine bâti non classé sont néanmoins représentatifs de l'identité communale :

- nombreux puits répartis dans le bourg,

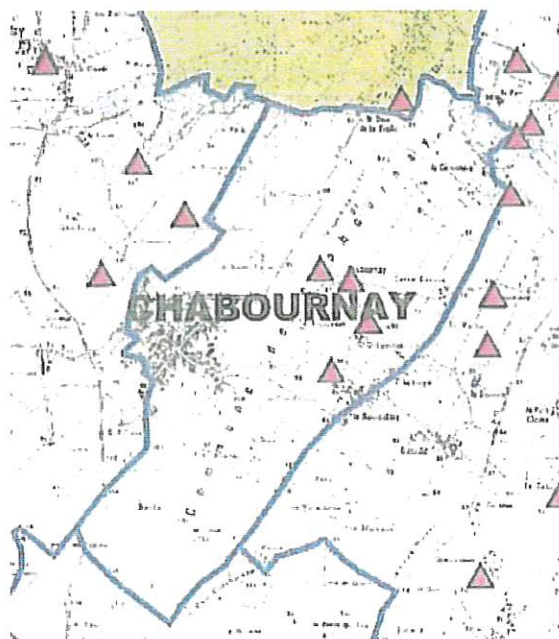
- des porches et portails
- maisons des 16^{ème}, 18^{ème} et 19^{ème} siècles.



2.1.3 - Les vestiges archéologiques

4 entités archéologiques sont repérées sur le territoire communal (le Vieux Chabournay, Grégoussé, la Roussalière), ainsi qu'une 5^{ème} en limite de commune de Chéneché (la Garenne du Fort) :

*Entités archéologiques, 30/09/2010
Source : site internet DDDT86,
documentation SCOT Seuil du Poitou*



L'ensemble de ce patrimoine bâti et culturel doit faire l'objet d'une attention particulière dans le cadre du document d'urbanisme. Sa préservation et sa mise en valeur doivent être assurées.

Parallèlement, des actions complémentaires sont le cas échéant envisageables :

- *la protection stricte de leur environnement naturel,*
- *le développement de cheminements permettant leur découverte,*
- *l'encouragement alentour à la réhabilitation de qualité, respectueuse des caractéristiques architecturales (rédaction du règlement du PLU, affichage de conseils illustrés, ...).*

2.2 - ORGANISATION ET EVOLUTION URBAINE

Le tissu urbain de Chabournay est très groupé, le bourg rassemblant l'essentiel du bâti. La Roussalière, limitrophe avec Vendevre, est un village qui s'est développé récemment. Viennent ensuite le Vieux Chabournay, la Giraudière et le Bois de la Treille au nord de la commune.

2.2.1 – Le Bourg : Villemalnommée

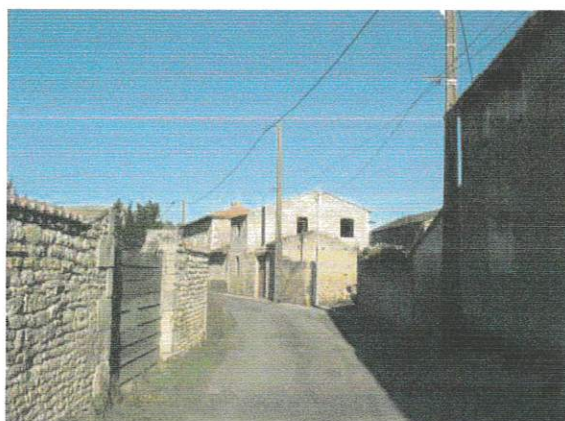
La partie ancienne du bourg s'est organisée autour de deux axes de communication :

- La RD 90 forme l'axe principal, aujourd'hui rue de l'École et Grand-rue, le long duquel sont implantés l'église, l'école, la mairie. Ce chemin joignait neuville à Chéneché.
- Le chemin joignant Villemalnommée à la Roussalière puis Vendevre, aujourd'hui rue du Prias.

Le cadastre Napoléonien montre un bâti dense et linéaire dans le bourg ancien. Les constructions alignées sur rue y alternent avec de vastes demeures formant avec leurs dépendances des cours fermées, abritées des regards par de hauts murs de pierre et des porches souvent ornementés.

Le développement ancien s'est opéré à partir de ces deux axes et en direction de la Chilaise, sur un mode groupé mais moins dense : les parcs et jardins restent encore nombreux dans le bourg malgré l'implantation de quelques maisons neuves qui s'y sont intégrées. Des espaces enclavés importants se sont constitués en bordure de ce noyau ancien : Derrière les Granges et Grand-rue / rue des Tonnelles.

Le développement récent du bourg s'est orienté au sud et vers l'est. Il apparaît limité au sud par un ensemble de jardins, au nord-est par la salle des fêtes et le stade de part et d'autre de la rue du Stade.



Extensions anciennes du bourg



et extensions récentes

Les entrées du Bourg sont bien marquées, généralement par du bâti récent :



Entrée sud par la RD 90

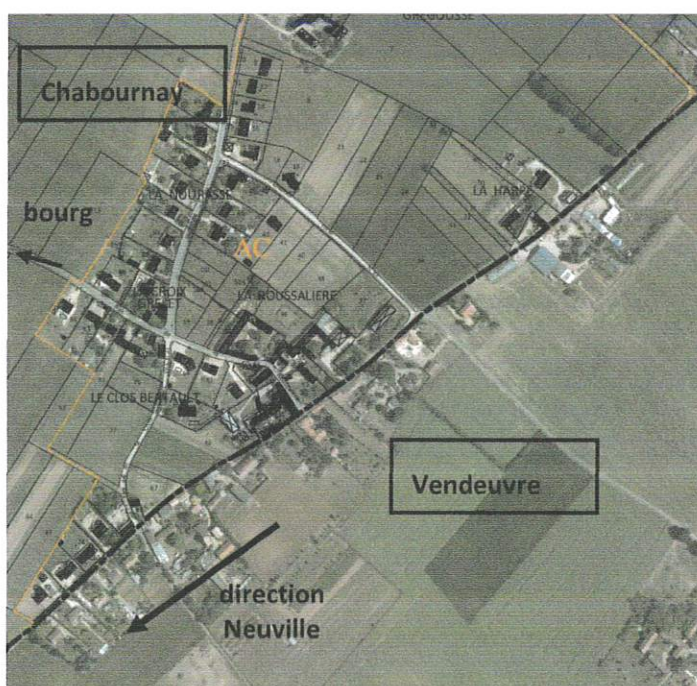


Entrée Est depuis la Roussalière



Entrée Nord par la RD 90

2.2.2 – La Roussalière



Ecart agricole d'implantation ancienne, la Roussalière se situe sur une voie reliant Neuville à Vendeuve. L'accès rapide au Bourg de Villemalnommée explique le développement préférentiel de la Roussalière, les autres écarts du secteur ne montrant pas le même attrait.

Implanté à l'origine sur le croisement de deux axes secondaires, cet écart a connu dès les années 70-80 un développement rapide de type pavillonnaire en direction du bourg, mais également le long de chemins secondaires, ménageant des espaces non bâtis. Il en résulte un village aéré, lié au bourg (accès direct au stade) mais d'où l'on peut aussi rejoindre directement Neuville.



Bâti récent entourant des accroches anciennes

2.2.3 – La Giraudière, la Garenne du Fort

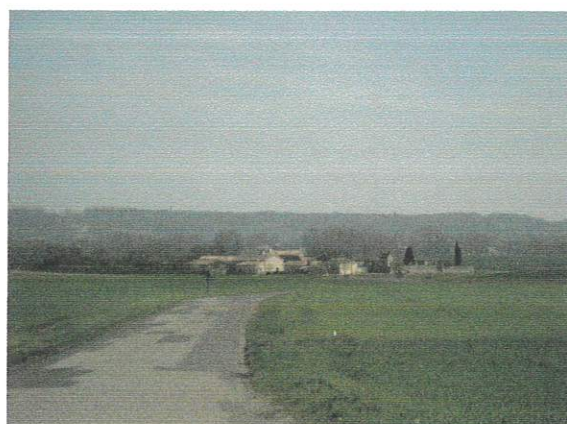
Ces écarts jouxtant la vallée de la Pallu ont connu un développement mesuré, avec quelques constructions neuves autour des accroches de bâti ancien.



Bâti ancien et constructions récentes peu denses

2.2.4 – Le Vieux Chabournay

Ce hameau très ancien était regroupé autour de son église (disparue) et aujourd'hui auprès du cimetière. Il n'a pas fait l'objet de développement récent.



Vue lointaine du bourg,

coteau nord de la Pallu en fond,

le Vieux Chabournay

D'une manière générale nous soulignerons :

- ***le caractère groupé du bâti,***
- ***l'absence de mitage du territoire, l'absence d'extensions linéaires,***
- ***la bonne articulation des extensions récentes avec le bâti ancien,***
- ***cependant, l'existence d'enclaves significatives qui prolongent les parcs ou jardins des maisons bourgeoises et constituent une ressource à moyen ou long terme pour le développement du Bourg, et secondairement à la Roussalière.***

Le document d'urbanisme devra permettre de poursuivre le renforcement du Bourg, confirmant son rôle de centralité communale. L'évolution urbaine proposée devra être compatible avec l'environnement au sens le plus large, et respecter tous les éléments sensibles de la commune.

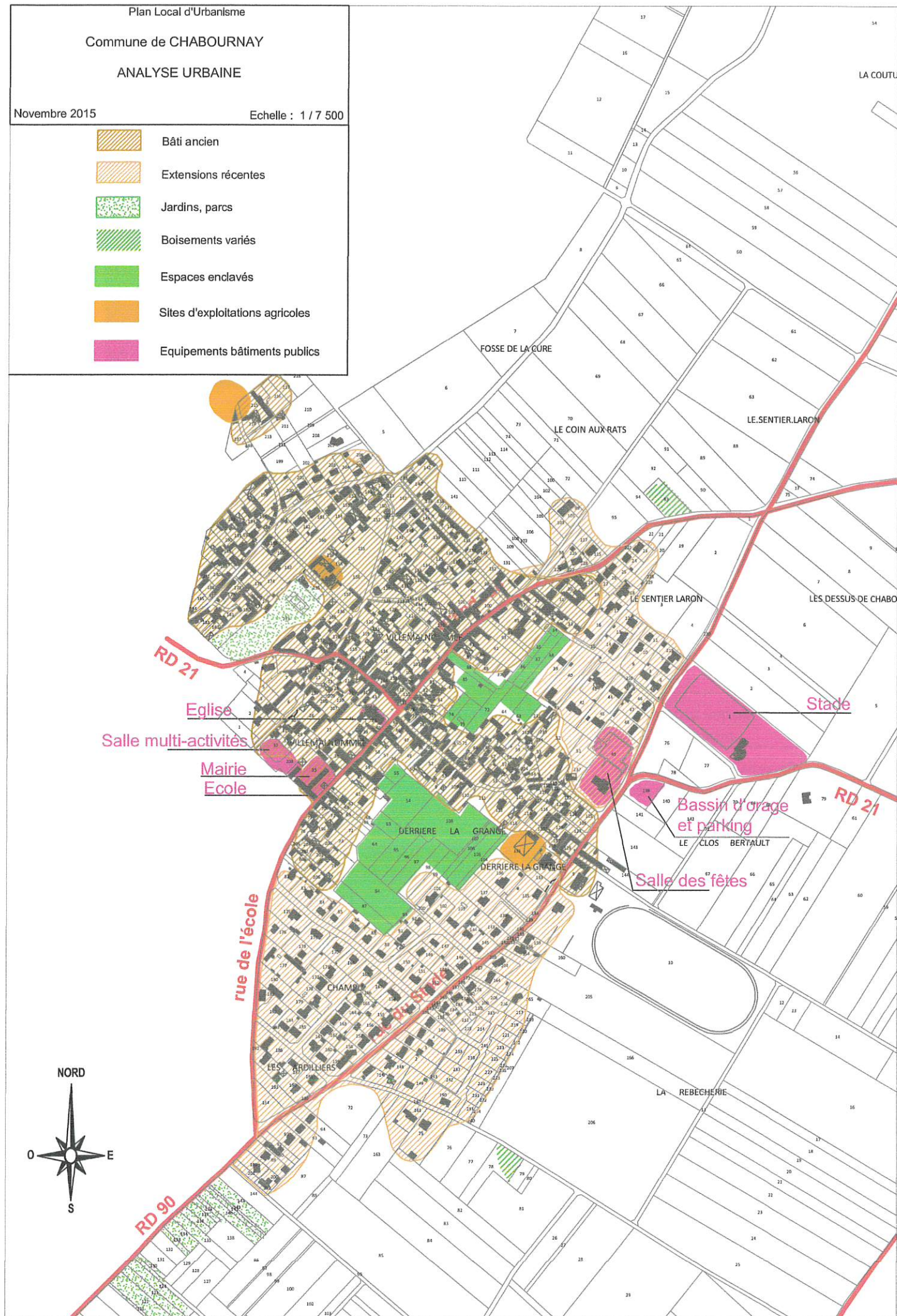
Plan Local d'Urbanisme
Commune de CHABOURNAY

ANALYSE URBAINE

Novembre 2015

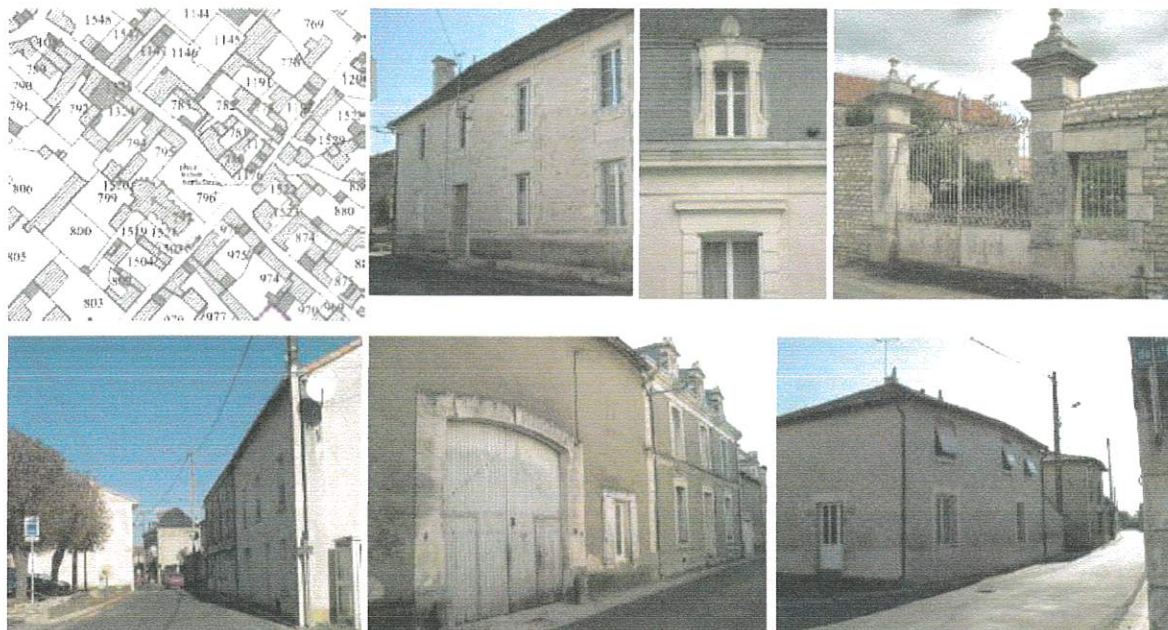
Echelle : 1 / 7 500

-  Bâti ancien
-  Extensions récentes
-  Jardins, parcs
-  Boissements variés
-  Espaces enclavés
-  Sites d'exploitations agricoles
-  Equipements bâtiments publics



2.3 - MORPHOLOGIE ET CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

2.3.1 - Le bâti ancien du Bourg



<i>Forme urbaine et implantation</i>	<i>Traits principaux</i>	<i>Aspects particuliers, matériaux</i>
Parcellaire de forme irrégulière, de taille réduite au cœur du bourg, plus vaste en périphérie. Implantation à l'alignement ; si autre implantation, présence d'un mur qui assure la continuité. Densité moyenne à forte.	Façade sur rue en général. Mitoyenneté. Construction de cœur de bourg le plus souvent à R+1 avec grenier ou combles, en périphérie R + combles, lucarnes éventuelles. Ouvertures plus hautes que larges	Façades en pierre généralement enduites Toitures à deux ou quatre pans, en ardoise ou en tuiles. Encadrement des ouvertures en pierres. Modénatures et molures. Porches et portails de grande taille.

Détails architecturaux :

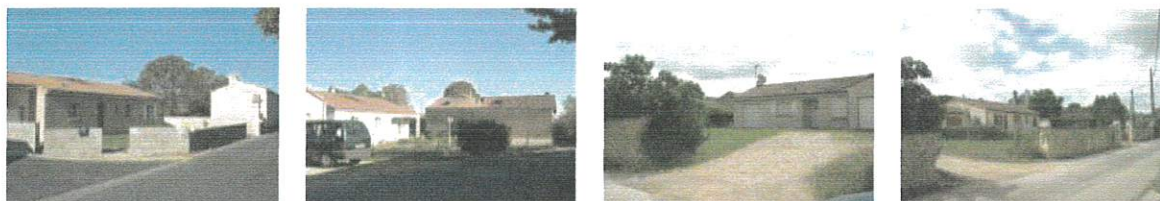


Nombreuses modénatures et moulures. Ouvertures plus hautes que larges rectangulaires, voire demi-rondes pour le bâti le plus ancien. Lucarnes ouvragées.



Portails de grande taille, pilastres ouvragés.

2.3.2 – La périphérie du bourg et les extensions



<i>Forme urbaine et implantation</i>	<i>Traits principaux</i>	<i>Aspects particuliers, matériaux</i>
Parcellaire de forme variée. Implantation en retrait, clôture. Densité moyenne.	Façade sur rue en général. Construction à R + combles. Ouvertures de proportions variées.	Façades enduites Toitures à deux pans, en tuiles. Murets de pierre souvent conservés en périphérie du cœur de bourg, clôtures dans les extensions récentes.

Le bourg de Chabournay montre un bâti ancien de qualité, témoin d'une organisation humaine locale caractéristique. Le bâti récent s'intègre ou s'articule harmonieusement avec le traditionnel.

La municipalité pourra sensibiliser les nouveaux arrivants aux possibilités de rénovations respectueuses des qualités traditionnelles, tout en intégrant les technologies modernes adaptées aux nouvelles conceptions de l'habitat et des économies d'énergie.

3 – SYNTHÈSE DES ÉLÉMENTS ET DES ENJEUX

3.1 – CONSTATS ET ENJEUX

Constats	Enjeux	Possibilités de réponses aux enjeux
Enjeux humains		
Position géographique intéressante, bonne desserte de la commune, qualité de vie attractive.	Tirer parti de l'environnement humain et économique pour le développement communal.	Confirmation d'une croissance raisonnable de la population. Poursuite des équipements dans le rythme adapté à la commune.
Croissance démographique régulière, équipements divers mis en place et bien dimensionnés.		
Patrimoine bâti de caractère, paysage urbain de qualité.	Préservation et mise en valeur du patrimoine.	Conforter l'attractivité de la commune, valoriser son cadre.
Activité agricole pérenne en place, bon potentiel agronomique.	Préservation de l'activité agricole et des espaces agricoles à forte valeur agronomique.	Zonage : éviter le grignotage de l'espace agricole, ne pas entraver les possibilités de développement des exploitations.
Enjeux environnementaux		
Paysage agricole de milieu ouvert de qualité.	Préserver les milieux naturels sensibles et les continuités écologiques.	Zonage : limitation du développement urbain, éviter le mitage.
Patrimoine naturel varié à préserver : habitats, biodiversité, continuités écologiques.	Préserver les secteurs sensibles.	Zonage : développement en continuité de l'existant.
Réseau hydrographique sensible et zone humide ou à caractère potentiellement humide.	Préserver la qualité des eaux superficielles (ruissellement).	Équipements : accompagner de développement communal par le bon dimensionnement des équipements (assainissement, gestion du pluvial).
Enjeux liés à la ZPS (Natura 2000)		
Présence d'habitats de milieux ouverts et de lisières plaine/habitations.	Préservation des habitats potentiellement utilisables par l'avifaune de milieu ouvert.	Zonage : éviter le mitage, développer l'urbanisation en continuité des secteurs bâtis. Sensibilisation : poursuite des plantations.
Espèces protégées identifiées à proximité : outarde, œdicnème, busards, bruant ortolan.	Préservation des continuités écologiques, préservation des possibilités de séjour et de circulation des espèces ciblées.	Zonage : protection des éléments naturels (boisements, arbres isolés, haies arborées). Conservation des jardins en lisière de bourg, des haies, vergers ou rangs de vigne, ...

3.2 – BILAN DU DOCUMENT EN VIGUEUR

Le document en vigueur a été approuvé en septembre 2004. Il tablait sur une moyenne de 8 constructions nouvelles par an.

3.2.1 – La consommation d'espaces constructibles

Sur l'ensemble des années 2004 à 2014, 83 constructions neuves sont apparues (ou en cours) à Chabournay, soit en moyenne 8,3 par an. Sur la même période, il y a eu 11 réhabilitations, soit 1,1 par an, qui n'ont pas forcément donné lieu à un nouveau logement. Globalement nous pouvons dire que l'objectif de 8 nouvelles habitations par an a été atteint (et légèrement dépassé).

La consommation d'espace identifiable sur la base du document en vigueur (voir plan joint) se répartit comme suit :

	surface bâtie depuis 2004 (ha)	nombre d'habitations	moyenne par habitation
le Bourg	7,6	61	1252 m ² /maison
la Rousselière	2,0	14	1393 m ² /maison
la Giraudière, la Garenne du Fort	1,2	8	1488 m ² /maison
TOTAL bâti	10,8 ha	83	0,13 ha/maison
			1300 m²/maison

La surface moyenne par logement est du même ordre dans le bourg et dans les écarts, voisine de 1300 m² par logement. Cette moyenne ne comprend pas les espaces publics sauf pour les opérations d'ensemble (lotissement de la Rebêcherie). La densité correspondante est donc de **6,5 logements / ha** environ.

3.2.2 – Les espaces encore disponibles

A vocation d'urbanisation

Dans l'enveloppe bâtie du bourg il subsiste des espaces interstitiels nombreux et variés, qui vont des vastes enclaves très centrales aux simples « dents creuses » ou parcs attenants à de grandes demeures.

Deux grands espaces enclavés ont longtemps fait l'objet de rétention foncière : ils représentent 3,7 ha pour « Derrière les Granges » et 0,9 ha pour « la Villemalnommée », soit **4,6 ha**. Par leur position centrale, ils ont vocation à être urbanisés, d'autant plus qu'ils ne comportent pas d'élément paysager ou naturel demandant une protection particulière. Ils exigent par contre un aménagement rationnel et durable.

Les négociations menées par la municipalité sur Villemalnommée ont permis la création d'un lotissement communal : le lotissement des Tonnelles. Il comprend 9 lots de tailles variées (de 467 à 1154 m²), dont à ce jour 5 sont vendus et 1 fait l'objet d'option (avril 2016). Il bénéficie de deux accès : Grand-rue et rue des Tonnelles, et inclut un espace de stationnement. La gestion des eaux pluviales est assurée sur place.

Derrière les Granges, les négociations sont encore en cours. Pour garantir l'aboutissement d'un projet de qualité, la collectivité recherche actuellement les meilleurs outils juridiques et organisationnels.

D'autres possibilités non encore mobilisées jouxtent la rue du Stade :

- au croisement avec le chemin du Bois : le secteur de Bois Marcoux, qui fait l'objet d'une OAP, s'étend sur 1,1ha,

- une partie de la parcelle 205, pour 0,5 ha environ,

soit **1,6 ha** qui contribueront à la densification du bourg de Chabournay (voir carte « espaces urbanisables » page 86).

Par ailleurs le bourg abrite de nombreux terrains arborés, parcs ou jardins, qui ne seront pas mobilisables à court terme mais ont vocation à rester constructibles pour le long terme.

Enfin les terrains inclus dans le tissu urbain et mobilisables facilement, que nous considérerons comme des « dents creuses », sont finalement peu nombreux. Des cessions s'étant produites récemment, ils représentent dans le bourg la possibilité d'implanter 2 à 3 habitations, et 6 à 7 à la Roussalière.

Au total c'est donc 6,2 ha qui restent donc à vocation urbaine mais non bâtis dans le cadre de la carte communale. Cette superficie est appelée à diminuer très rapidement avec l'occupation du lotissement des Tonnelles.

A vocation différente

Le document en vigueur offre de plus des possibilités de construction qui n'ont pas été mises à profit dans le cadre de la carte communale et se trouvent en lisière de l'espace agricole ou naturel. Une bonne part de ces terrains peuvent être soustraits des secteurs constructibles : ainsi seraient restitués à l'espace naturel ou agricole :

- autour du bourg : 0,9 ha (entrée sud du bourg, écart rue du Poirier),

- autour de la Roussalière et la Harpe : 1,4 ha (Grégoussé, la Harpe).

(voir carte « espaces urbanisables » page 86).

3.3 – SERVITUDES ETABLIES SUR LA COMMUNE

Cf. Porter à connaissance de l'Etat et Annexes

- **Servitude de protection des monuments historiques (AC1) :**
 - o Ancien château de Gilles de Rais : inscrit (partiellement) MH le 8 octobre 1984
 - o Logis du Fort : inscrit (partiellement) MH le 15 juin 2004
- **Servitude de l'instauration de périmètres de protection des eaux destinées à la consommation humaine et des eaux minérales (AS1) :**
 - o Périmètre de protection du forage de Valette (SIAEP de Vendevre, commune de Blaslay), arrêté de DUP du 24 septembre 2007,
 - o Périmètre de protection du forage de la Roche (SIAEP de Vendevre, commune de Vendevre), arrêté de DUP du 25 mai 2000,
- **Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques (I4) :** liaison 225 kV Airvault – Bonneau.

(voir pièce n°7 du dossier)

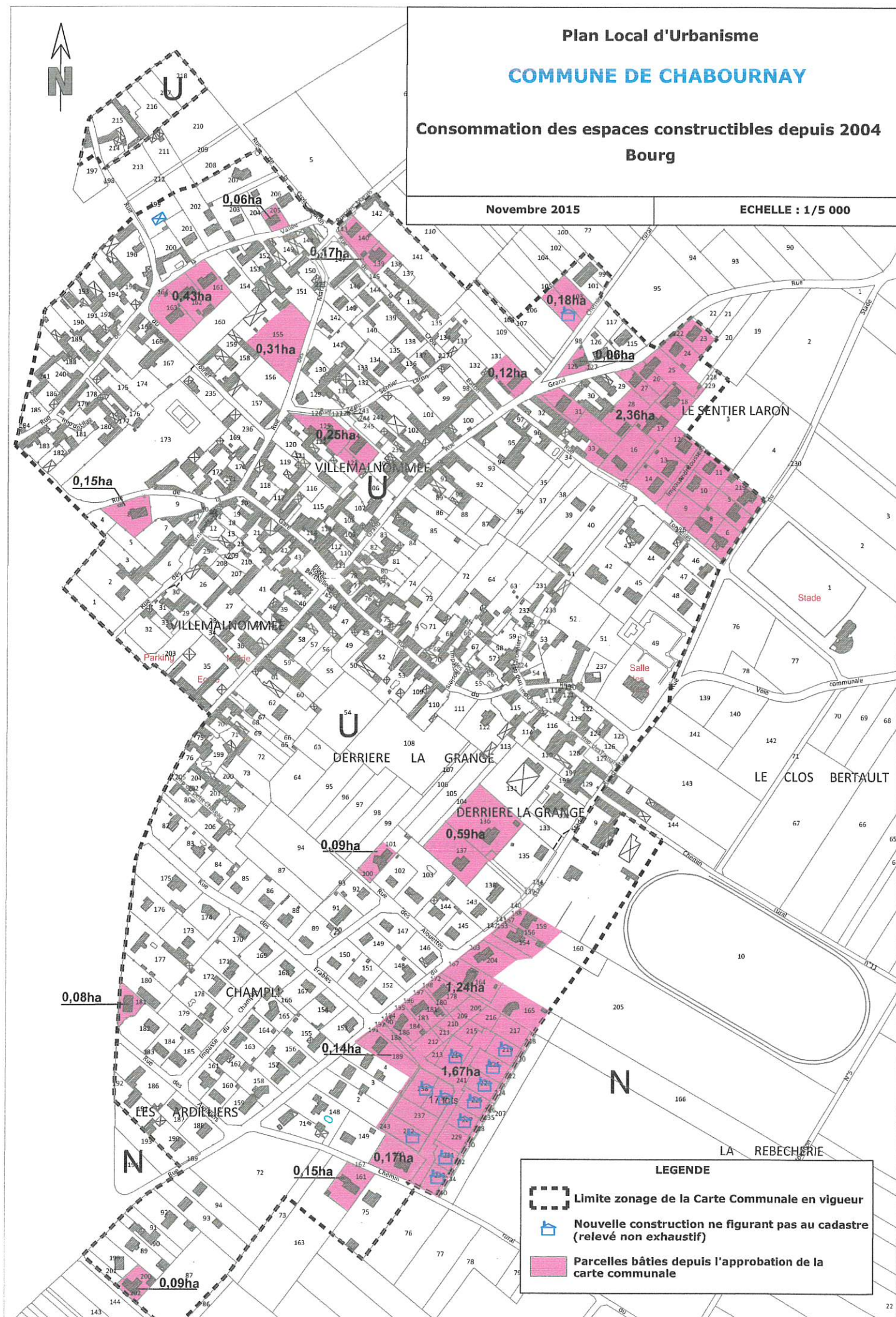


Plan Local d'Urbanisme
COMMUNE DE CHABOURNAY

Consommation des espaces constructibles depuis 2004
Bourg

Novembre 2015

ECHELLE : 1/5 000



LEGENDE



Limite zonage de la Carte Communale en vigueur



Nouvelle construction ne figurant pas au cadastre
(relevé non exhaustif)



Parcelles bâties depuis l'approbation de la
carte communale

Plan Local d'Urbanisme

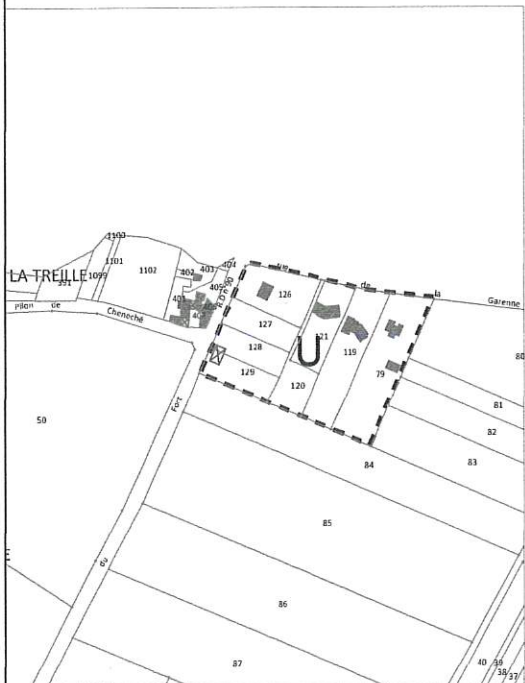
COMMUNE DE CHABOURNAY

Consommation des espaces constructibles depuis 2004 la Giraudière, la Roussalière et la Treille

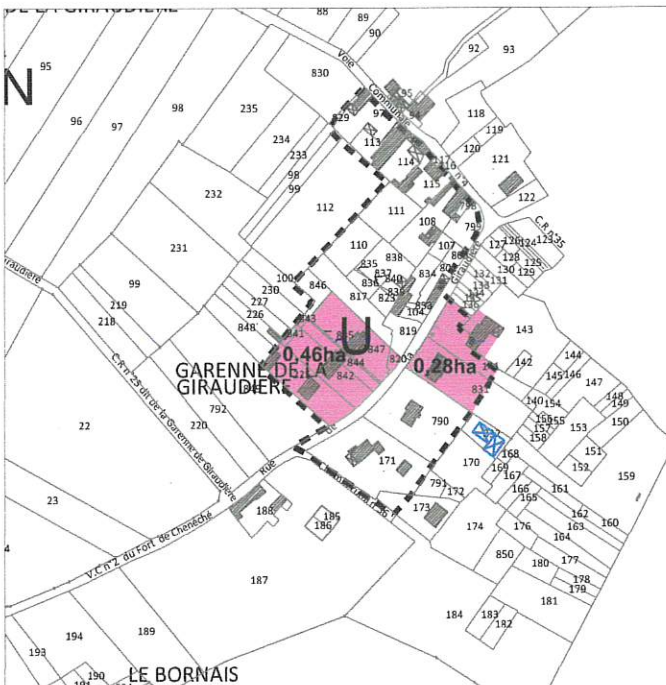
Novembre 2015

ECHELLE : 1/5 000

la Treille



la Giraudière



la Roussalière



Chapitre III. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET LES PIECES REGLEMENTAIRES DU PLU

1 – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

1.1. EXPLICATION DES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

Les orientations générales du PADD de Chabournay se fondent sur les enjeux dégagés par le diagnostic (synthétisés page 63). En réponse aux aspirations de la municipalité, elles visent donc à permettre :

- **sur le plan humain, une évolution dynamique et qualitative de la commune :**
 - en confortant l'attractivité de la commune par la mise en valeur du cadre de vie, la préservation du patrimoine, la poursuite des équipements adaptés aux besoins de la population
 - en préservant l'activité locale, qu'elle soit agricole ou économique, et en permettant le cas échéant l'installation de nouvelles activités compatibles avec le territoire ;
 - en permettant l'accueil de population en rapport avec les capacités de la commune, dans des conditions satisfaisantes d'habitat, d'organisation urbaine et de mixité sociale ;
- **sur le plan environnemental, une préservation des patrimoines et des milieux naturels sensibles du territoire** en accord avec les objectifs supra-communaux :
 - en favorisant la mise en valeur du patrimoine bâti de Chabournay : maisons de maître, grandes propriétés arborées, petits éléments de patrimoine divers, ...
 - en préservant les milieux naturels sensibles et les continuités écologiques ;
 - en préservant plus spécialement les habitats utilisables par l'avifaune de plaine, ainsi que les possibilités de circulation voire de séjour de ces espèces.

Le projet apporte les principales réponses suivantes :

Il préserve la forme urbaine et les paysages de milieu ouvert

La structure du bourg met en évidence des espaces enclavés et des vides divers : la photo aérienne offre un aspect aéré et verdoyant que le passant ne décèle pas forcément, les murs de pierre masquant le plus souvent les jardins et les parcs.

Les élus ont opté pour un développement concentrique du bourg, tout en comblant progressivement les vides existants, ce qui permettra une bonne densification. Des aménagements bien étudiés devront permettre une bonne intégration des nouveaux quartiers dans l'existant et un bon fonctionnement urbain : (trajets et circulations diverses, liaisons douces, implantations du bâti et exposition, ...).

L'implantation concentrée de l'urbanisation permettra de préserver les vues lointaines sur le bourg, ainsi que la vue lointaine demi-circulaire sur la Côte de Venduvre. Les transitions entre espaces urbanisés et espace agricole seront adoucies par des franges végétales, comme en bordure du lotissement de la Rebêcherie où des fruitiers sont déjà prévus. Par ailleurs ce développement des îlots plantés multiplie les habitats-lisières en vue des espèces-cibles Natura 2000.

Dans le même esprit le projet protège les petits boisements divers et les arbres isolés sur le territoire : le Bois Marcoux, les noyers en entrées de bourg et autres arbres isolés, les plantations de fruitiers de la municipalité dans le bourg et au Vieux Chabournay, ...

Il préserve le patrimoine bâti de la commune

La qualité du patrimoine bâti du bourg, mise en évidence par le diagnostic, constitue une richesse locale que les élus de Chabournay tiennent à préserver : le projet de règlement vise à préserver l'homogénéité des quartiers anciens et la bonne intégration des constructions nouvelles.

Il préserve l'espace agricole et les possibilités de développement des exploitations

Le projet préserve l'espace agricole en tant qu'outil, en limitant la consommation de terrains représentant un enjeu agronomique. Les continuités écologiques, qui concernent essentiellement à Chabournay le milieu agricole ouvert, seront également préservées.

Les contraintes liées à l'activité agricole (déplacements, proximité voire insertion dans l'espace urbain, ...) sont prises en compte dans le zonage (secteurs Ah dans le bourg) et dans les OAP (voie de contournement, transitions végétalisées). Le PLU permettra donc d'éviter le grignotage de l'espace agricole ; il permet de minimiser les risques de conflits d'usages et de ne pas entraver les possibilités de développement des exploitations.

Des parcelles aujourd'hui cultivées mais constructibles, qui n'ont pas suscité d'intérêt pour l'urbanisation, sont rendues à leur vocation agricole (rue du Poirier côté nord, la Harpe, ...).

Le projet se base sur une croissance démographique légèrement plus modérée que dans les années précédentes

L'objectif est l'accueil de 220 nouveaux habitants dans les dix prochaines années, soit une croissance de 2% par an en moyenne (contre 2,37% entre 1999 et 2015).

Le projet permet la nécessaire évolution des équipements

L'accueil de population nouvelle s'accompagnera de l'évolution des équipements qui sont des éléments de la qualité de vie : l'école, les réseaux divers, les équipements de sports et de loisirs...

Les élus de Chabournay se sont fixé l'objectif de maintenir ou améliorer le confort de vie des habitants, et prévoient donc ces évolutions :

- le réseau d'adduction à l'eau potable a été récemment renforcé à la Roussalière, seul secteur où cette évolution était nécessaire.
- 18 poteaux incendie sont disposés sur l'ensemble du territoire communal ; la municipalité complètera cette défense incendie si le besoin s'en fait sentir à l'ouverture de nouveaux quartiers.
- L'assainissement collectif qui traite les eaux usées du bourg de Chabournay offre encore de la capacité disponible ; néanmoins, le développement de la commune entraînera dans les années qui viennent une saturation du lagunage : la municipalité prévoit une étude de filière qui l'orientera vers une extension ou un remplacement de l'ouvrage.

Les équipements sportifs et de loisirs sont bien développés à Chabournay et bénéficient d'évolutions récentes (salle multifonctions, stationnement, ...) : les élus poursuivent dans cette voie avec d'autres projets (aménagement à caractère naturel à proximité de la salle des fêtes).

Le projet préserve la vie économique de la commune

Il s'agit en premier lieu de permettre le maintien et l'évolution des activités artisanales et commerciales en place.

De plus les élus tiennent à assurer les possibilités d'accueil de petites activités compatibles avec la taille de la commune et pouvant s'insérer dans le tissu urbain ; les activités de taille plus importante restent de compétence communautaire.

Les activités liées au tourisme seront également concernées : le projet permet l'implantation de structures d'accueil ou d'hébergement dans le respect des paysages et du patrimoine dont elles peuvent tirer parti.

Le projet prend en compte l'objectif d'amélioration des déplacements

Bien desservie en matière de transports (ligne de bus, proximité des grands axes routiers et des accès à la voie de chemin de fer Paris-Bordeaux), la commune bénéficie d'un emplacement favorable proche de l'agglomération poitevine.

Les élus sont par ailleurs soucieux de la sécurité des déplacements qu'ils prennent en compte dans tous leurs projets ; dans le domaine de l'urbanisme, le PLU favorise les déplacements en mode doux dans le bourg, en particulier vers l'école et les services ou équipements de loisirs, et améliore les possibilités de stationnement.

1.2. LES PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT

L'analyse territoriale a montré la situation très favorable de Chabournay dans l'espace urbain Poitiers-Châtelleraut, proche de grands axes structurants de communication, au sein de la communauté de communes du Neuvilleois à la démographie dynamique. La population de Chabournay s'est développée depuis les années 75-80 par l'arrivée de jeunes ménages qui trouvent le cadre de vie et les équipements qui leur conviennent.

La pérennité de ces équipements et de la qualité de vie d'une part, le dynamisme lié au caractère jeune de la population d'autre part, exigent de poursuivre l'accueil de nouveaux ménages et l'offre en logements attractive pour de jeunes couples.

Ainsi les élus de Chabournay envisagent le développement suivant :

- La population de Chabournay a connu une croissance de 2,2% par an en moyenne entre 1999 et 2009, puis une récente accélération depuis 2009 (2,9% par an en moyenne).
- Sur la base de 982 hab. en 2012 (population légale INSEE), la population est estimée actuellement (en 2015) à 1000 habitants. La croissance moyenne entre 1999 et 2015 est alors de 2,37% par an.
- Dans l'hypothèse d'une croissance plus modérée, de l'ordre de **2%** par an en moyenne ces dix prochaines années, prenant en compte les prévisions de l'INSEE de réduction de la croissance démographique à venir, la population de Chabournay atteindrait **1220 habitants en 2025**.

Pour permettre un tel effectif démographique en 2025, le besoin global en logements sur 10 ans a été estimé en tenant compte :

- de la compensation du desserrement familial, fonction de la baisse annuelle de la taille des ménages soit -0,01 par an, arrivant à 2,52 personnes par foyer en 2025,
- de la taille des nouveaux ménages : avec 2,7 personnes par foyer en 2011 et une baisse estimée à 0,01 par an, la taille moyenne entre 2015 et 2025 est fixée par hypothèse à 2,6 personnes par foyer,

- du renouvellement du parc de logements : sur la base de 10% de logements sans confort, dont certains seront réhabilités, et de l'apparition de quelques nouveaux logements vacants, ce besoin est estimé à 5% du parc en 10 ans.

accueil de population souhaité	220
taille moyenne des nouveaux foyers	2,6
nombre brut de logements nécessaires à l'accueil de population	84,6
nb de logements nécessaires au maintien de population actuelle (diminution de la taille des ménages de 0,01 par an)	14,2
nb de logements nécessaires au renouvellement du parc et à la compensation de quelques nouveaux logements vacants (5% du parc en 10 ans)	18,5
total nouveaux logements nécessaires à échéance 10 ans	117,3

117 logements nouveaux à échéance 2025 représentent **11,7 logements par an** en moyenne.

Sur les dix dernières années (2005-2014), 93 PC ont été délivrés (logements neufs : 76, réhabilitations : 17), soit 9,3 PC / an en moyenne. Il convient de prendre en compte le contexte local :

- le dynamisme de l'ensemble de la communauté de communes, dont le taux de croissance est supérieur à celui du département (1999-2009 : +2,2% par an pour l'EPCI contre +0,7% pour la Vienne) ;
- l'attractivité résidentielle de Chabournay, d'accès facile, au cadre de vie de qualité, mais où le coût du foncier reste encore raisonnable.

L'objectif de 11 à 12 nouveaux logements par an reste donc réaliste pour répondre au besoin en capacité d'accueil de la commune.

L'objectif de CHABOURNAY est alors :

- passage de la population de **1000** à : **1220 habitants à horizon 2025**
- accueil de population souhaité : **220 personnes en 10 ans**
- taux de croissance démographique envisagé : **2% par an en moyenne**
- diminution de la taille des ménages : **- 0,01 par an en moyenne**
- construction en 10 ans de **117 nouveaux logements** abritant en moyenne **2,6 personnes**.

1.3. JUSTIFICATION DES BESOINS EN SUPERFICIE MOBILISABLE

Les nouveaux logements souhaités pourront trouver place :

- soit dans les **espaces disponibles** dans le bourg et à la Roussalière en densification :
 - o lotissement des Tonnelles : 3
 - o rue du stade (parcelle 205) : 4

- o Bois Marcoux : 12
- o Lotissement de la Rebêcherie (complètement occupé depuis une date récente) : 0
- o Clos du Saut du Loup (centre de la Roussalière) : 5

pour un total de **24 possibilités de constructions**,

- soit de la mobilisation de logements aujourd'hui **vacants** : au nombre de 5 d'après un inventaire récent des élus de Chabournay (cf. §2.3.2 page 19), nous estimons à **2** le nombre possible de réutilisations sur 10 ans,
- soit de la **division** de grands logements (dépendances, ...) : ce procédé n'étant pas répandu localement et ne correspondant pas à la demande actuelle, nous estimons à **1** la possibilité de division.

La superficie à mobiliser pour l'urbanisation est estimée ci-dessous, en tenant compte de l'objectif de densité moyenne de 10 logements/ha et d'une rétention foncière de 20% en moyenne :

total nouveaux logements nécessaires à échéance 10 ans	117
possibilités dans les logements vacants à court ou moyen terme et possibilités de divisions	3
possibilités de construction en densification (bourg et Roussalière)	24
nombre de logements nécessitant une ouverture à l'urbanisation	90
superficie nécessaire avec une densité moyenne de 10 logt / ha (voirie comprise)	9,0 ha
superficie nécessaire à échéance 10 ans avec une rétention foncière de 20%	11,3 ha

La densité retenue, **10 logements par hectare**, prenant en compte **20% d'espaces publics**, permet donc des parcelles de 800 m² en moyenne. Les superficies réelles observées varieront autour de cette moyenne, les opérations groupées pouvant proposer des agencements beaucoup plus condensés tout en ménageant des espaces partagés (jardins, chemins végétalisés, ...). Ceci représente un réel effort de densification par rapport aux constructions implantées entre 2004 et 2014, et témoigne de la volonté de gestion économe des sols.

Le projet communal a retenu un développement de l'urbanisation basé en premier lieu sur la **densification du bourg** : si l'aménagement des grandes enclaves centrales ne peut être immédiat en totalité, la municipalité mène son projet au fur et à mesure des opportunités.

En parallèle, le projet comprend des extensions concentriques de l'enveloppe bâtie : les élus prévoient ces extensions dans la continuité immédiate de l'existant, autour du bourg et de la Roussalière. Ce mode de développement est conforme à l'organisation historique de la commune et conforte la centralité du bourg ; il permet d'éviter tout mitage et contribue donc à la protection des paysages et à la gestion économe des espaces.

2 – LES CHOIX RETENUS POUR LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ET LEURS JUSTIFICATIONS

2.1 – Le zonage et le règlement, leurs justifications

Cf. Documents graphiques en pièce n° 5 du dossier de PLU, règlement écrit en pièce n°6.

Le zonage (règlement graphique) découpe le territoire communal en différentes zones. Il résulte du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et des diverses contraintes techniques et réglementaires.

4 grands types de zones sont définis :

- les zones urbaines (U),
- les zones à urbaniser (AU),
- la zone agricole (A),
- et la zone naturelle (N).

Le règlement écrit fixe pour chaque zone la nature des utilisations et occupations du sol et en précise les conditions et les règles :

Articles 1 et 2 : indiquent ce que l'on peut ou non construire.

Articles 3 à 14 : comment et combien on peut construire.

Les articles 15 (performances énergétiques et environnementales) et 16 (infrastructures et réseaux de communication électroniques) ne sont pas réglementés dans le projet de Chabournay.

2.1.1 Les zones urbaines U

Les zones U correspondent à des secteurs déjà urbanisés, où les équipements existants sont suffisants. Elles comprennent les secteurs équipés en voirie, et pourvus des réseaux nécessaires : eau potable, électricité, défense incendie, assainissement.

Les zones U sont destinées à la construction pour différents usages : elles sont affectées, en priorité, à l'habitat mais accueillent également des activités diverses formant le complément normal de cet habitat. Les articles 1 et 2 confirment cette vocation mixte : y sont admises les habitations et leurs annexes et les constructions à usage d'activités compatibles avec l'habitat.

Respect du caractère architectural du bourg

La **zone U1** couvre la partie la plus ancienne du bourg de Chabournay (croisement rue de la Gare / rue du Prias), caractérisée par son bâti ancien implanté le plus souvent à l'alignement. Le bâti le plus ancien est dense et laisse peu d'espaces disponibles pour de nouvelles constructions. De grandes habitations de caractère, plus récentes, implantées de façon très aérée et comprenant de vastes parcs ou espaces arborés confèrent au bourg de Chabournay son identité et son cadre de qualité. L'implantation en retrait est accompagnée d'un mur assurant la continuité visuelle sur rue.

L'article 6 vise à maintenir l'ordonnancement traditionnel du bâti : en zone U1, la continuité visuelle doit être assurée soit par l'implantation de la construction à l'alignement, soit par une clôture.

L'article 11 tend à conserver l'homogénéité du bâti dans les matériaux, les ouvertures, les toitures, ...

Les extensions récentes du bourg ont été classées **en zone U2** : l'habitat y est en majeure partie pavillonnaire, peu dense. Les règles y sont plus souples pour intégrer les techniques et les matériaux actuels. Dans un objectif de cohérence avec le bourg ancien, l'article 6 autorise les implantations soit à l'alignement (respect du caractère initial, densité du bâti), soit avec un recul de 5 à 10 m (ce qui permet de stationner facilement en dehors de l'emprise publique tout en favorisant la densité du bâti). Cette règle est conservée pour la zone Ue. Dans le but d'éviter les constructions de « second rideau », un **secteur U2j** a été défini au sud du bourg, rue du Stade : seuls les abris de jardins peuvent y être édifiés.

La **zone Ue** se répartit en plusieurs secteurs qui accueillent les équipements publics du bourg : mairie, école, salle multi activités, salle des fêtes, stade, espaces végétalisés, ... et à l'écart du bourg :

- le cimetière au Vieux Chabournay : la zone Ue comprend le cimetière lui-même, le parking, ainsi qu'une parcelle destinée à une extension du parking et à la création d'un espace arboré paysager.
- le traitement des eaux usées (lagunage naturel) au nord du bourg en bordure de la Chilaie. En accord avec le projet communal d'extension ou de remplacement de l'outil d'épuration, la zone Ue est suffisamment vaste pour accueillir un nouveau traitement tout en maintenant le lagunage actuel en fonctionnement.

Confortement très limité des principaux écarts

La **zone U3** concerne les écarts les plus importants, où l'habitat traditionnel a été complété par des extensions récentes à caractère pavillonnaire, respectant généralement l'harmonie et la forme urbaine locales : la Roussalière, la Giraudière et la Garenne du Fort. Dans le but de conserver cette harmonie et d'éviter les constructions de « second rideau », un **secteur U3j** a été défini à la Roussalière, à la Giraudière et à la Garenne du Fort, où seuls les abris de jardins peuvent être édifiés. En zone U3 l'article 6 permet comme en zone U2 l'implantation à l'alignement ou avec un retrait de 5 à 10 mètres.

A la Garenne du Fort, un secteur non aedificandi défini par l'Architecte des bâtiments de France permet de préserver la vue sur le pigeonnier lié au Fort depuis la RD 90.

La zone U3 permet un développement mesuré des secteurs concernés :

- à la Garenne du Fort, une division parcellaire a eu lieu ainsi qu'une viabilisation, et un permis de construire est un cours d'instruction. Remarquons que des habitations implantées sur Chéneché font face à celles de Chabournay.
- à la Giraudière, le contour U3 ne permet pas a priori d'implantation de nouvelle habitation ; il ménage cependant une possibilité de construction d'un hangar lié à une activité de service (stockage hivernal de matériel et équipements de cirque).
- enfin à la Roussalière, le projet permet une densification et un développement mesuré du village, qui s'équilibre avec les constructions de Vendeuvre lui faisant face. Les renforcements récents ou en cours des réseaux (AEP, voirie) permettent d'envisager ce développement.

Dans toutes les zones urbaines, l'article 7 autorise les implantations :

- soit sur la limite séparative, pour favoriser la densité de construction,
- soit, à défaut, en retrait (3 m dans le cas général).

Par souci d'homogénéité avec l'existant, l'article 10 limite la hauteur des bâtiments à R + 1 + C, sauf en zone U1 où la présence de maisons de maîtres à étages justifie R + 2 + C.

2.1.2 Les zones à urbaniser AU

Les **zones AU** sont des zones naturelles destinées à répondre progressivement aux besoins de développement et d'urbanisation de la commune à court (1AU) ou à plus long terme (2AU). Elles recouvrent des terrains à caractère naturel, pour lesquels les équipements de viabilisation internes ne sont pas suffisants en l'état. Les constructions s'y feront sur la base d'un plan d'aménagement d'ensemble. Chacun des secteurs 1AU et 2AU fait l'objet d'orientations spécifiques pour son aménagement.

L'instauration de zones AU vise à conforter le bourg en organisant de nouveaux secteurs de construction. Elles permettront de diversifier l'offre en logement et de gérer une croissance progressive du bourg.

- La **zone 1AU** est destinée principalement à la construction à usage d'habitation ; elle peut accueillir des activités compatibles avec cet habitat. Les règles d'implantation sont proches de celles de la zone U2 et visent à autoriser la densité : l'article 6 permet l'alignement ou un retrait de 6 m. L'implantation en limite séparative est possible (article 7), pour favoriser la densité urbaine. La zone 1AU comprend trois secteurs :

- Le Sentier Laron : 1,67 ha
Le Clos Bertault : 2,12 ha, qui s'insèrent entre le stade et le bâti existant,
Derrière les Granges : 3,69 ha.

- La **zone 2AU** accueillera à moyen ou long terme le développement futur de l'urbanisation dans le bourg ou en continuité de celui-ci. Elle comprend également trois secteurs :

- Le Coin aux Rats : 0,54 ha,
La Clé des Champs : 0,69 ha, secteur limité qui complètera le Sentier Laron,
Bois Marcoux : 1,17 ha, secteur à vocation urbaine rue du Stade mais objet de rétention foncière.

Le vaste secteur de Derrière les Granges, enclavé dans le bourg, y occupe une position centrale. Aujourd'hui occupé par des prairies, il ne se prête plus à être cultivé et son urbanisation est inéluctable. La municipalité mène diverses négociations pour faire aboutir un projet d'aménagement cohérent, respectueux du cadre et permettant un fonctionnement urbain satisfaisant. Quelques parcelles ont pu être acquises récemment.

Par souci d'homogénéité avec les quartiers existant alentour, l'article 10 limite la hauteur des bâtiments à R + 1 + C.

Prise en compte des risques d'humidité :

Les emplacements des zones 1AU et 2AU correspondent à des secteurs où la possibilité de rencontrer une zone humide est donnée à **probabilité faible** (cf. cartographie pages 46-47), à l'exception de l'extrémité nord-ouest du Coin aux Rats (rue des Marais). Nos observations de terrain n'ont montré aucune humidité en excès et aucune végétation hygrophile sur ces secteurs. Ces observations sont confirmées par les souvenirs des membres de la commission urbanisme, qui n'ont relevé par le passé aucun inconvénient lié à un excès d'humidité. La présence du fossé de la Chilaise (cours canalisé), réalisé en 1976 depuis Yversay, amène un effet de drainage que les agriculteurs locaux ont observé. De plus la pente assez forte vers la Chilaise et la nature très drainante des terrains minimisent au niveau du Coin aux Rats le risque d'hydromorphie.



Chemin de la Clé des Champs



2AU Derrière les Granges et le Coin aux Rats



L'ouverture à l'urbanisation des secteurs 2AU est conditionnée à une modification ou révision du PLU engagée par l'autorité compétente. Cette disposition de maîtrise de l'ouverture des zones à urbaniser est conforme aux règles introduites par la loi ALUR.

2.1.3 La zone agricole A

La **zone A** couvre les terres à forte valeur agricole (potentiel agronomique, biologique ou économique).

Cette zone est destinée à la valorisation des richesses agronomiques du sol : y sont autorisées les occupations et utilisations du sol directement liées à leur mise en valeur. Seuls les exploitants agricoles peuvent y édifier des constructions liées au fonctionnement de leurs exploitations (hangars, stabulations, habitations, etc.) ou, dans certaines conditions, au développement d'activités complémentaires à l'exploitation agricole.

Conformément à l'article L151-12 du code de l'urbanisme, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole.

L'implantation de parcs photovoltaïques a été limitée aux cas où elle ne compromettrait pas le potentiel agronomique et l'utilisation agricole des parcelles concernées.

La zone A englobe deux secteurs :

- Dans un objectif de **sauvegarde et d'évolution du patrimoine bâti**, pour faire face aux situations urbaines où l'occupant des habitations n'est plus l'agriculteur exploitant, la zone A englobe un **secteur Ah** dans lequel le changement de destination à des fins non agricoles est autorisé. Le secteur est réparti en trois ilots :
 - deux sont insérés dans la zone urbaine U du bourg de Chabournay, limitrophes entre U1 et U2. Il s'agit de deux sites d'exploitations agricoles actuellement en activité : le classement en Ah permet le plein exercice de l'agriculture. Leur localisation les appelle à être classés en zone urbaine quand les exploitants actuels cesseront leur activité professionnelle.
 - le troisième jouxte le hameau de la Giraudière, au nord-est de la commune. il s'agit d'une exploitation en activité (maraîchage, volailles).
- Dans un objectif d'évolution du bâti et des activités, la zone A englobe un **secteur As** dans lequel les constructions liées aux activités de services et d'entreposage sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre le caractère agricole de la zone. Le secteur As se trouve au nord de la commune à la Giraudière ; il est le lieu d'un projet

de construction de stockage destiné à des produits et matériels d'entretien des silos agricoles.

- Un **secteur Ai** inondable prend en compte l'atlas des zones inondables de la Pallu. Toute construction y est interdite.

En zone A, pour des raisons de sécurité, les possibilités d'implantation des bâtiments agricoles par rapport à la voie sont fonctions du type de voie : sur les routes départementales, l'article 6 impose 10 mètres minimum de l'emprise de la voie, alors que 5 mètres seulement sont exigés pour les autres voies. Pour les autres constructions, l'homogénéité avec l'existant est privilégiée.

Pour des raisons de facilité de circulation (secours par exemple), l'article 7 impose pour les bâtiments agricoles un retrait minimum de 3 mètres des limites séparatives. Pour les autres constructions, l'homogénéité avec l'existant est privilégiée.

2.1.4 La zone naturelle et forestière N

Elle 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, soit en raison de l'existence de risques ou de nuisances.

Ce sont des secteurs pas ou peu urbanisés. La vocation de préservation justifie la forte restriction des possibilités de constructions dans cette zone.

Conformément à l'article L151-12 du code de l'urbanisme, les bâtiments d'habitation existant peuvent faire l'objet d'extensions sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

La zone N englobe un secteur :

- Un **secteur Ni** inondable prend en compte l'atlas des zones inondables de la Pallu. Toute construction y est interdite.

Le contexte étant peu différent à Chabournay, en zone N comme en zone A, les possibilités d'implantation par rapport à la voie sont fonctions du type de voie : sur les routes départementales, l'article 6 impose 10 mètres minimum de l'emprise de la voie, alors que 5 mètres seulement sont exigés pour les autres voies. Pour les autres constructions, l'homogénéité avec l'existant est privilégiée.

De même, l'article 7 impose pour les bâtiments agricoles un retrait minimum de 3 mètres des limites séparatives. Pour les autres constructions, l'homogénéité avec l'existant est privilégiée.

2.1.5 Règles communes à toutes les zones

Les règles suivantes reflètent des objectifs communs à l'ensemble du PLU.

Article 3 : Accès et voirie

Conformément aux articles R111-5 et R111-6 du Code de l'urbanisme, l'article 3 exige un accès répondant aux impératifs de sécurité (accès des engins de lutte contre l'incendie, protection civile,

circulation automobile, etc...) et en rapport avec l'usage prévu de la parcelle. En zone AU les voies en impasses doivent être aménagées dans le même objectif de sécurité.

Article 4 : desserte par les réseaux

L'article 4 vise à assurer aux constructions le meilleur accès aux réseaux divers, qu'ils soient existants ou en projet. Cas particulier des eaux pluviales : la réutilisation des eaux de pluie et leur absorption sur la parcelle est recommandée pour éviter toute surcharge du réseau public d'évacuation des eaux de pluie.

Article 5 : caractéristiques des terrains

L'article 5 rappelle, en cas d'absence de réseau et pour les constructions le nécessitant, l'obligation de conformité aux dispositions réglementaires et législatives en vigueur, soit, au moment de la rédaction du PLU : l'arrêté du 7 septembre 2009, modifié par les arrêtés du 7 mars 2012 (prescriptions techniques) et du 27 avril 2012 (contrôle de l'assainissement non collectif). Les caractéristiques du terrain doivent permettre la conformité à ces textes.

Article 8 : implantation des constructions sur une même parcelle

Dans les zones urbaines et à urbaniser, pour des raisons de sécurité des circulations, l'article 8 impose une distance minimale de 3 m entre deux constructions sur une même parcelle si elles ne sont pas accolées.

Article 9 : emprise au sol des constructions.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum dans les zones urbaines et à urbaniser.

Dans les zones A et N, l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 60% afin de préserver le caractère de ces espaces ; de plus les dispositions de l'article 2 évitent l'implantation d'annexes éloignées du bâti existant (30 mètres maximum) et limitent les extensions à 30% de l'existant.

Article 11 : aspect extérieur des constructions

Le but de la municipalité est d'accompagner la réhabilitation et la mise en valeur du bâti ancien, tout en permettant les initiatives architecturales de qualité et la mise à profit des technologies et matériaux innovants. Ainsi les règles générales s'appuient sur l'architecture traditionnelle locale ; ces règles s'élargissent pour les éléments de confort ou d'utilisation comme les vérandas, garages, constructions à usage d'activité, ...

Dans le même objectif que ci-dessus, les clôtures traditionnelles du bourg ou de la Roussalière doivent être conservées quand leur état le permet. Le règlement vise à obtenir dans le bourg une continuité visuelle et autorise une hauteur de 2 m en U1 et U2 (1,80 m dans les autres zones bâties).

Article 12 : stationnement

L'article 12 vise à adapter la capacité de stationnement aux besoins, dans la mesure des possibilités. Ainsi pour les habitations la règle générale est de 2 places par logement (sauf logements sociaux) ; en zone U1, la règle est assouplie en raison de l'occupation du sol.

Article 13 : espaces libres, plantations

L'article 13 vise à préserver la végétation existante, abondante dans le bourg comme à la Roussalière, et à intégrer des espaces plantés dans les nouveaux aménagements. Dans les espaces publics la municipalité poursuit ses plantations (arbres fruitiers en particulier) ; elles sont recommandées pour accompagner toutes les constructions nouvelles, y compris en zone agricole.

Aux abords du bourg, des arbres isolés sont protégés au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme pour leur intérêt paysager mais également à titre d'habitat potentiel d'avifaune de passage.

2.1.6 Les emplacements réservés

En application de l'article R.153-20 du Code de l'urbanisme, le PLU réserve à la collectivité des terrains pour les voies et ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts. Cette disposition permet d'éviter une utilisation incompatible avec la destination future de l'emplacement.

La municipalité a défini onze emplacements réservés pour des équipements ou aménagements variés :

ER n°	Superficie en m ²	Parcelles concernées	Objet	Bénéficiaire
1	1 472	Section AB n° 1	Réalisation d'un parking à proximité de la salle multi activités	Commune
2	18	Section AC n° 68 (en partie)	Aménagement du croisement chemin de la Croix Grelet (VC n°2)	Commune
3	121	Section AA n° 175	Aménagement pour l'écoulement des eaux pluviales, stationnement	Commune
4	749	Section AB n°126 et 127	Elargissement de la voie, gestion des eaux pluviales	Commune
5	10 952	Section ZK n°76, 77, 78	Aménagement de loisirs à caractère naturel à proximité du stade et de la salle des fêtes	Commune
6	25 747	Section ZH n°64 à 68 (en partie)	Traitement des eaux usées : type de traitement à définir	Commune
7	1 012	Section ZH n°112	Plantation de transition avec l'espace agricole	Commune
8	1 152	Section ZL n°78 (en partie)	Préservation et entretien du boisement	Commune
9	656	Section ZL n°137	Préservation et entretien du boisement	Commune
10	2 403	Section ZL n°137	Préservation et entretien du boisement	Commune
11	7 478	Section ZI n°45	Préservation et entretien du boisement et de la mare	Commune

2.1.7 Les éléments de paysage et de patrimoine protégés

Les élus ont souhaité protéger par l'intermédiaire de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme des puits identifiés sur le plan de zonage et présentés ci-après :



Puits

2.1.8 Protection des boisements

Le territoire naturel et agricole de Chabournay abrite peu de boisements et les élus ont souhaité les protéger, voire les compléter en lisière du bourg :

- le Bois Marcoux, au sud-est du bourg, est un espace boisé classé pour son intérêt paysager, de même que le boisement du Sentier Laron et le bois entourant la mare des Treilles de Chabournay ; ces trois boisements font de plus l'objet d'un emplacement réservé car la municipalité souhaite pouvoir en assurer l'entretien.
- les plantations d'arbres fruitiers du Vieux Chabournay, du chemin de la Clé des Champs, du lotissement de la Rebêcherie ont été également classés ;
- les arbres isolés (généralement des noyers) entourant le bourg sont signalés sur le plan de zonage, de même que l'alignement d'arbres fruitiers au nord du Vieux Chabournay ; ils sont protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme pour leur intérêt paysager et pour leur rôle de préservation de la biodiversité ;
- les parcs ou terrains plantés nombreux dans le bourg sont signalés sur le zonage (sans être exhaustif), ce qui ne constitue pas une protection mais peut avoir un rôle d'information ou de sensibilisation ;
- enfin la ripisylve de la Pallu est classée en zone naturelle,



Arbres isolés aux entrées du bourg

Ces mesures contribuent à la protection des éléments de trames verte et bleue identifiés au plan local :

- plaine ouverte et milieu humide de la vallée de la Pallu (réservoirs de biodiversité),*
- boisements divers (corridors diffus)*
- et, de façon plus générale, axe suivant la Pallu (corridor d'importance régionale).*

2. 2 – Les orientations d'aménagement et de programmation

Des orientations spécifiques ont été définies pour chacune des zones 1AU et 2AU, ainsi que pour une partie du Coin aux Rats en cours d'urbanisation et classé en U2. Elles répondent à plusieurs objectifs :

- Réaliser la meilleure articulation possible des nouveaux quartiers avec le bâti existant : la localisation de ces secteurs complète les espaces libres dans le tissu bâti et à proximité immédiate.
- Faciliter les déplacements entre quartiers, favoriser les déplacements en modes doux et limiter ainsi l'usage de l'automobile. Le développement de l'offre de stationnement suit également cet objectif (co-voiturage). Bien que n'étant pas l'objet du PLU, le souci de la municipalité d'améliorer la sécurité de circulation dans le bourg induira la réalisation des aménagements nécessaires.
- Créer une offre en logement diversifiée : par la diversité des situations (centre-bourg, périphérie du bourg, la Roussalière), la possibilité de parcelles de tailles variées, de création de logements locatifs, ...
- Intégrer les extensions urbaines dans le paysage environnant et soigner la transition avec l'espace agricole : les plantations, déjà nombreuses à Chabournay, contribueront à cette intégration paysagère.

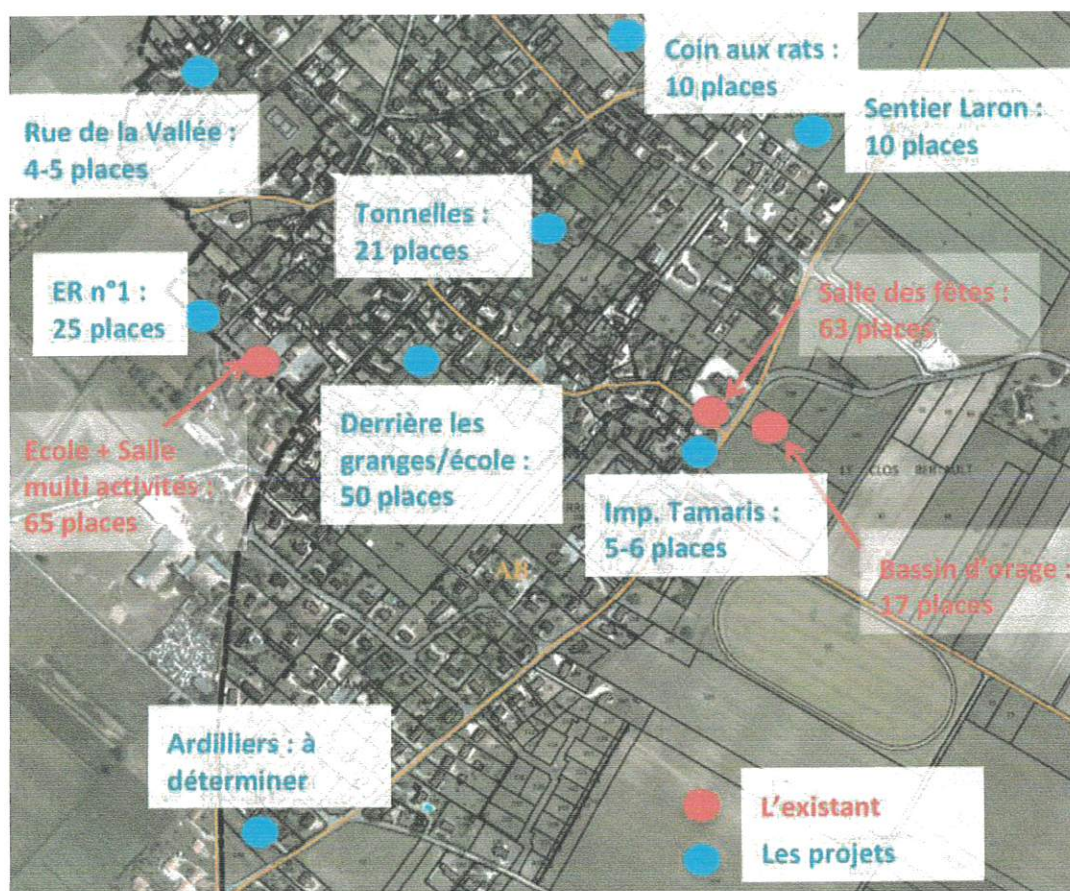
Les projections se basent sur une densité approximative moyenne objectif de 10 logements / ha : pour la plupart des secteurs, les espaces publics représenteront 20% de la superficie : la taille moyenne des parcelles sera de 800 m² environ.

Ces orientations traduisent le souci des élus de permettre dans les quartiers d'habitat des aménagements en rapport avec le cadre et le fonctionnement du bourg de Chabournay. Elles tendent à améliorer les conditions de circulation et la sécurité routière en limitant le cas échéant les accès sur les voies périphériques des zones. Les cheminements piétons sont pris en compte et la municipalité prévoit des mesures pour faciliter l'accès aux différents services (école, mairie, équipements sportifs, loisirs, ...).

Les capacités de stationnement seront adaptées aux besoins au fur et à mesure des aménagements ou des ouvertures à l'urbanisation, comme indiqué sur le plan schématique ci-après :

- les quartiers nouveaux bénéficieront du stationnement adapté au nombre de logements prévus, ces places s'ajoutant aux emplacements privés,
- le parking prévu à la pointe des Ardilliers sera fonction de l'activité implantée et de sa superficie dans le respect de la réglementation,
- le parking de l'école / salle multi activités sera augmenté de 25 places,

- des parkings plus modestes seront réalisés rue de la Vallée et impasse des Tamaris en réponse aux besoins courants constatés dans le bourg.



2.3 - Bilan des surfaces

Superficie communale totale : **584 hectares**

L'ensemble des zones naturelles (18,3 ha) et agricole (463,7 ha) totalise **489,8 ha**, soit **83,9%** de la surface communale totale, à l'appui de la vocation rurale et agricole de Chabournay.

Pour la zone urbaine :

Le zonage se veut adapté à la commune de Chabournay, les zones U couvrant le bourg et les trois principaux hameaux (la Roussalière, la Giraudière, la Garenne du Fort), à l'exclusion des écarts isolés.

Pour les zones à urbaniser :

La superficie de la zone ouverte à l'urbanisation à court terme (1AU) représente **7,5 ha**.

S'y ajoutent, pour une urbanisation à plus long terme, **2,40 ha** classés en 2AU, à libérer en fonction des possibilités de maîtrise foncière et des négociations engagées par la municipalité.

Pour la zone agricole :

Elle couvre les espaces voués à l'agriculture en raison de leur richesse agronomique et de l'occupation traditionnelle des sols.

Pour la zone naturelle :

La zone naturelle concerne essentiellement la vallée de la Pallu, au nord de la commune, où elle couvre des terrains boisés ou des prairies inondables. Sont également classés en N les rares boisements subsistant dans l'espace agricole : le Bois Marcoux (espace boisé classé), et Sentier Laron (bosquet proche du bourg).

SUPERFICIE DES ZONES EN ha**ZONES URBANISEES**

U1	25,1
U2	29,1
U2j	0,2
U3	14,9
U3j	1,8
Ue	13,2
total	84,3

ZONES A URBANISER

1AU	7,5
2AU	2,4
total	9,9

ZONE AGRICOLE

A	463,7
Ah	2,2
As	0,8
Ai	4,8
total	471,5

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

N	5,0
Ni	13,3
total	18,3

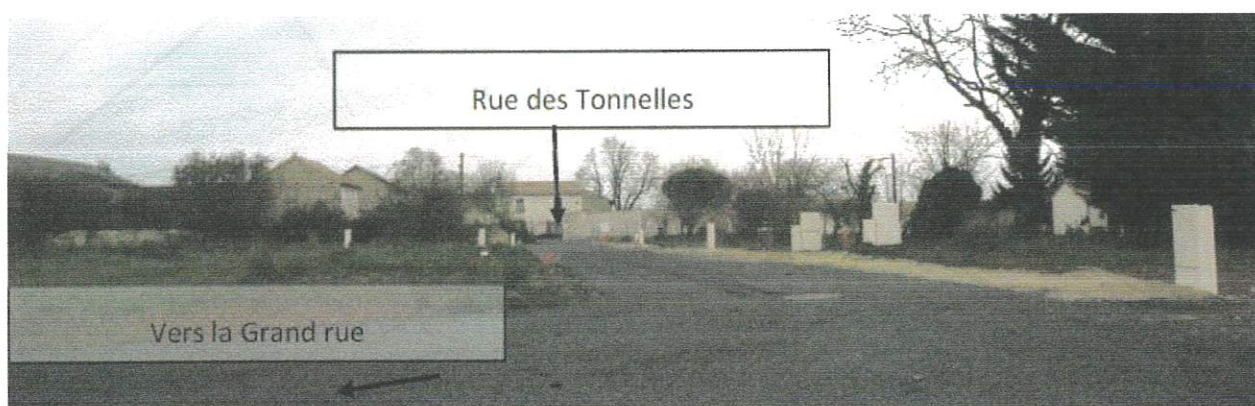
TOTAL COMMUNE : 584 ha

Les espaces boisés classés couvrent 0,89 ha.

Dans ce projet les terrains ouverts à court terme à la construction à vocation d'habitation se trouvent dans le bourg, en zone 1AU (jouxant directement les surfaces bâties) et U (centre bourg et la Roussalière).

Les vastes espaces enclavés du bourg ont été classés en fonction des perspectives de mobilisation des terrains :

- à Villemalnommée, entre la Grand rue et la rue des Tonnelles, un ensemble de parcelles totalisant 0,94 ha a été acquis récemment par la commune ; bien desservi par les réseaux et intégré au bâti existant, cet ensemble est classé en zone U2. Il comprend un espace de stationnement et un équipement de collecte et évacuation des eaux pluviales (infiltration in situ). Sur les 9 lots disponibles, tous sont déjà acquis ou réservés en janvier 2017, au moment de l'approbation du PLU.

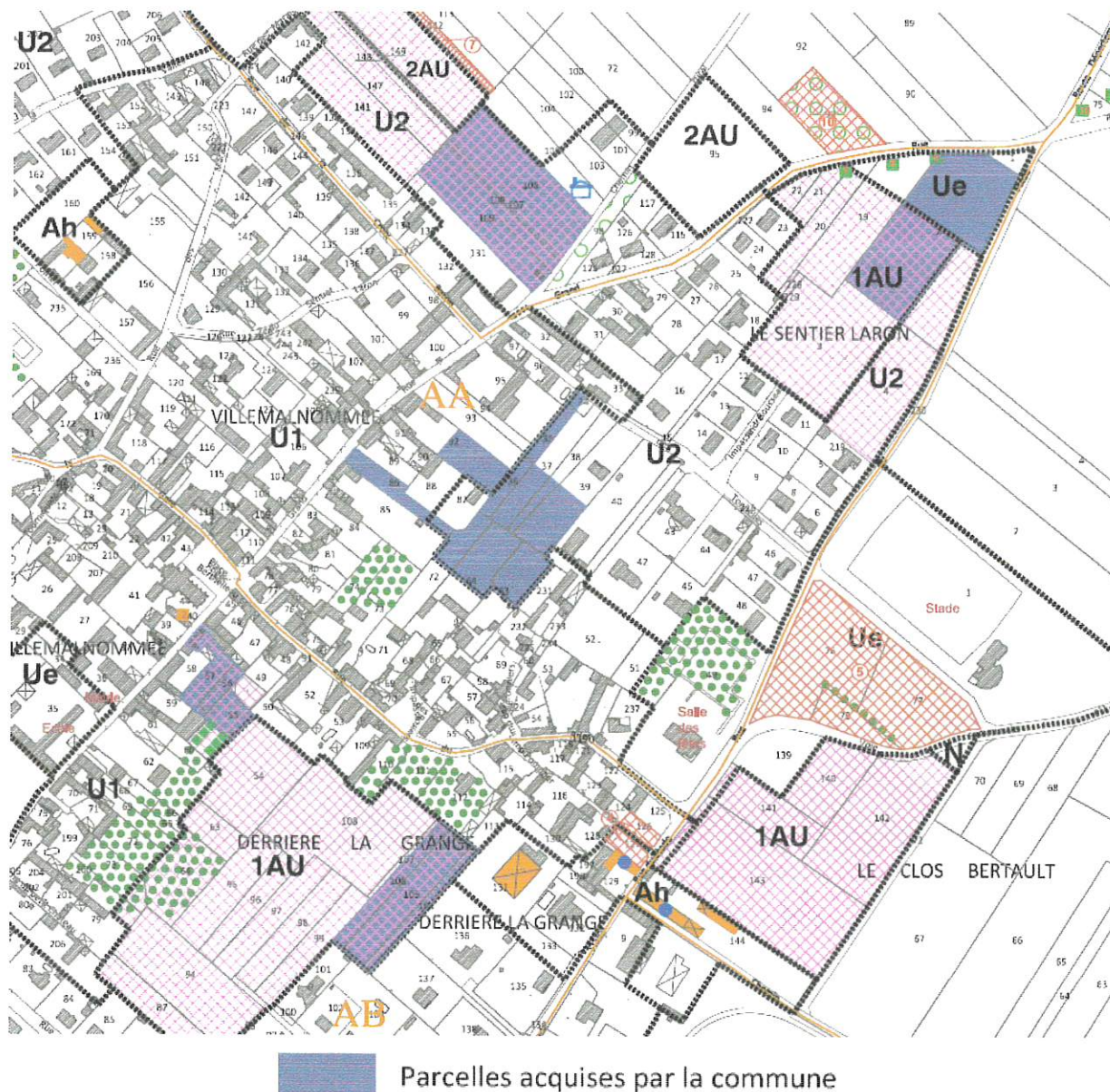


Lotissement des Tonnelles – mars 2016

- Derrière les Granges, la superficie est plus importante (3,69 ha), et l'avancement des négociations est progressif : ces terrains ont été classés en zone 1AU. La commune a pu acquérir les parcelles qui séparent les prairies ou jardins de la Grand rue, ainsi que 4 parcelles à l'autre extrémité du secteur.



Après la démolition d'un bâtiment en ruines sur la rue, l'espace libère un accès confortable au secteur 1AU.



Les zones urbaines disponibles (sans mobiliser les parcs du bourg) peuvent encore accueillir environ 25 à 30 foyers. Les zones 1AU et 2AU ont une capacité d'accueil totale de 95 à 105 foyers. Si la rétention foncière est effectivement de 20% à l'avenir,

le projet de PLU permet à court puis à moyen ou long terme la création des 115 logements variés espérés, permettant de répondre aux demandes observées sur la commune.

2. 4 – Diversité de l'offre en logements

Le parc de logements existants de Chabournay offre actuellement assez peu de ressources pour l'installation de nouveaux foyers : le PLU offrira aux arrivants des possibilités d'implantations essentiellement par la construction. La division de grands logements avec dépendances, le changement de destination des granges, ... ne correspond ni à la demande courante des arrivants, ni à la stratégie des propriétaires actuels : elle sera sans doute un jour un facteur d'augmentation de la densité du bourg, mais pas à échéance du présent PLU.

L'enveloppe bâtie n'offre quasiment plus de possibilités de construction dans les espaces interstitiels de petite taille, qui ont fait l'objet de cessions ces dernières années. Les espaces enclavés plus importants offrent des ressources substantielles sous réserves d'être mobilisables ; ils seront complétés par l'extension concentrique des secteurs constructibles.

L'offre foncière donnera ainsi accès à des types de logements diversifiés :

- en centre-bourg ou en bordure immédiate,
- dans un contexte relativement dense (nouveau lotissement de la Rebêcherie) ou sur des parcelles traditionnellement grandes dans le bourg (divisions de grandes propriétés comme rue des Tonnelles),
- en accession (demande majoritaire) ou en locatif (plus de 11% des résidences principales).

Une telle offre vise à loger tous types d'occupants : propriétaires ou locataires, jeunes ménages ou personnes seules, habitat plus ou moins dense, ... et contribuera à renforcer l'équilibre social de l'habitat visé par le document d'urbanisme.

2. 5 – Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Le Bourg

Par rapport à la carte communale en vigueur, le projet de PLU entraîne une consommation modérée d'espaces naturels ou agricoles : les espaces enclavés du bourg ont vocation à être urbanisés à terme, même si la municipalité n'a actuellement qu'une maîtrise foncière partielle. Actuellement occupés par des prairies, des jardins, fonds de parcelles ou autres plantations, ils ont perdu leur vocation agricole ancienne : ainsi les terrains de Villemalnommée et de Derrière les Granges ne représentent pas une consommation de terres agricoles.

Les zones AU définies autour du bourg sont généralement cultivées, avec des inconvénients divers :

- le Coin aux Rats : ouverture de 1,6 ha, dont la moitié est cultivée aujourd'hui, la bande constructible dans le document en vigueur n'étant pas exploitée en agriculture,
- la Clé des Champs, 0,69 ha, cultivé malgré l'exiguïté de la parcelle,
- le Sentier Laron, 2,29 ha, dont 1,67 ha reste cultivé actuellement malgré la proximité du bâti,
- le Clos Bertault, 2,12 ha, cultivé malgré la proximité du bourg (stade, salle des fêtes), et un potentiel agronomique très moyen,
- le Bois Marcoux, 1,17 ha, cultivé malgré la situation urbaine du secteur,

Soit au total **6,4 ha**, prélevés sur les terres agricoles.

Parallèlement, des espaces sont restitués à l'agriculture ou au milieu naturel :

- 0,9 ha autour du bourg,
- 1,4 ha au nord de la Roussalière.

C'est donc : **2,3 ha** qui sont restitués dans le projet à l'agriculture et au milieu naturel.

Les écarts

Les espaces classés en Ah ou Nh dans les écarts ne permettent que l'évolution du bâti existant, et non la construction d'habitations nouvelles. Ils n'entraînent donc pas de consommation d'espace naturel ou agricole.

Globalement la consommation de terres agricoles dans le cadre du projet est de : 4,1 ha.

La carte présentée page suivante montre les espaces constructibles et retenus pour le développement, ainsi que les secteurs restitués aux milieux agricole et naturel (sur la base de la carte communale en vigueur).

Plan Local d'Urbanisme
COMMUNE DE CHABOURNAY

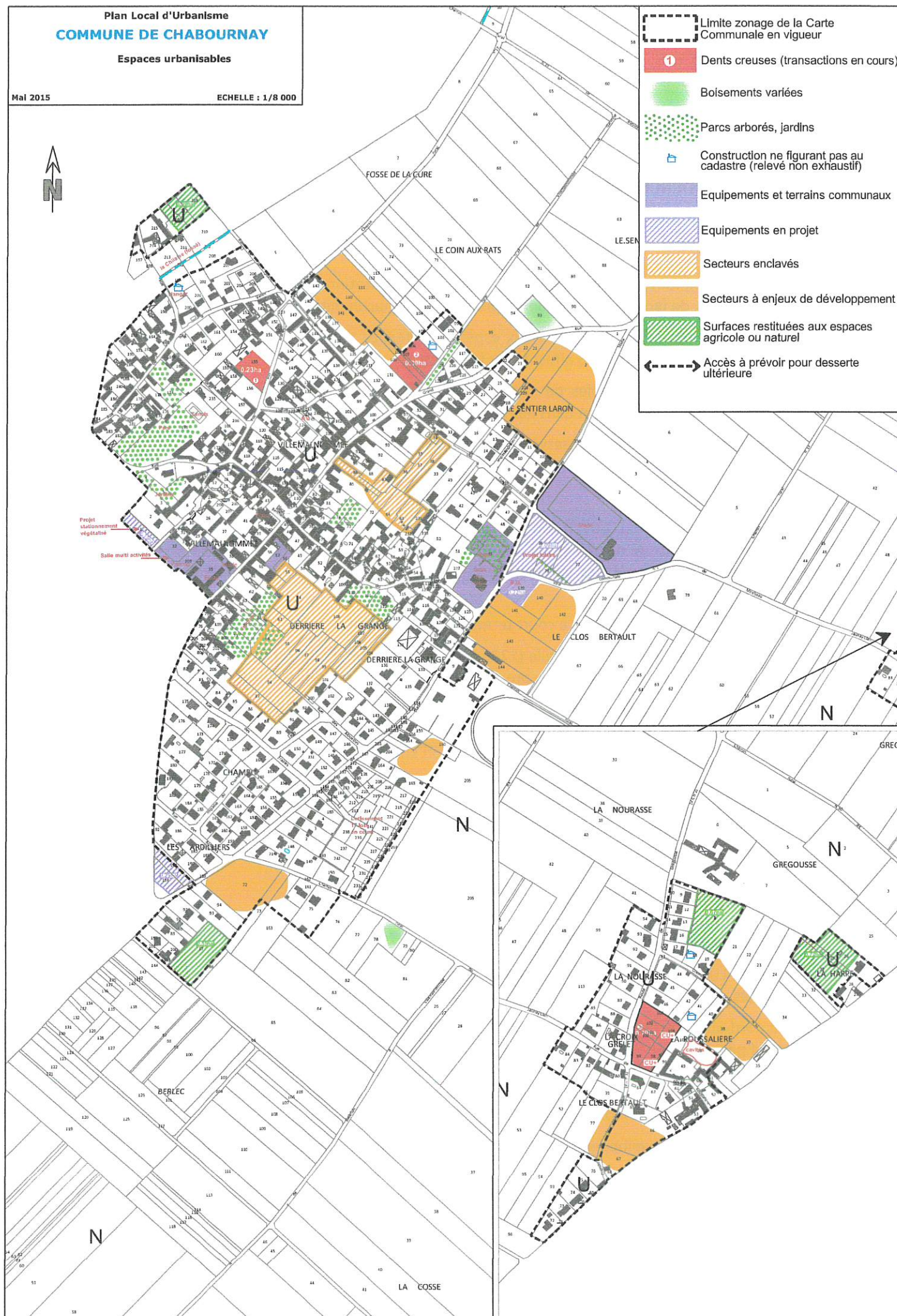
Espaces urbanisables

Mai 2015

ECHELLE : 1/8 000



-  Limite zonage de la Carte Communale en vigueur
-  Dents creuses (transactions en cours)
-  Boissements variées
-  Parcs arborés, jardins
-  Construction ne figurant pas au cadastre (relevé non exhaustif)
-  Equipements et terrains communaux
-  Equipements en projet
-  Secteurs enclavés
-  Secteurs à enjeux de développement
-  Surfaces restituées aux espaces agricole ou naturel
-  Accès à prévoir pour desserte ultérieure



3 – L'EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

3.1 – INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL

Natura 2000

Le projet de la commune prévoit le développement de l'urbanisation en prolongation immédiate des secteurs déjà bâtis, de façon concentrique. Le projet n'induit aucun mitage.

Les habitats potentiellement favorables aux espèces protégées du site Natura 2000 des Plaines du Mirebalais et Neuvilleois ne sont pas affectés par le projet :

- les espaces naturels et agricoles ne sont pas entamés par l'urbanisation, le développement se limitant à la continuité de l'existant dans des limites physiquement tracées : rues, fonds de jardins ;
- les lisières habitat / plaine sont conservées avec leur végétation et jardins existants.

Par ailleurs la municipalité a engagé diverses actions déjà citées qui visent à une préservation de certains habitats en milieu ouvert ou en lisière des parties urbanisées (gestion des espaces communaux et des eaux de ruissellement, plantations d'arbres, jachère fleurie mellifère en entrée de bourg, incitations à conserver les vergers, rangs de vignes, etc...). Les élus comptent renforcer et prolonger ces actions :

- par de nouvelles plantations à court terme en deux sites au moins :
 - o au Sentier Laron : parcelle (1200 m²) ; la plantation d'arbres fruitiers a débuté à raison d'un arbre par naissance, prenant la suite des plantains du Vieux Chabournay.
 - o à l'Est du lotissement « la Rebêcherie » projeté rue du Stade/Chemin du Bois Marcoux (bande de 17 m, soit 1700 m² environ) ; le projet permet la plantation de deux rangées d'arbres qui constitueront une transition entre le lotissement et l'espace agricole.
- par la protection, au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, de tous les éléments de patrimoine naturel présentant un intérêt paysager et favorables à la présence des espèces protégées ciblées sur le territoire communal : bosquets, haies, arbres isolés, jardins ou vignes en bordure du bourg, etc...

Zones humides ou potentiellement humides

Le projet de PLU respecte pleinement la vallée de la Pallu, dont les aspects naturels et traditionnels sont protégés.

La partie nord-ouest du bourg (rue de la Vallée) concernée par une possibilité de zone humide liée à la Chilaise (cf. page 47) ne fait l'objet d'aucun développement au nord-ouest de la rue des Marais (Chemin rural 17), le fossé du cours d'eau restant isolé des habitations. La zone 1AU/2AU du Coin aux Rats se trouve topographiquement au-dessus de la rue des Marais et ne présente, aux yeux de la commission, aucun risque d'inondation.

Aucun des secteurs de développement envisagés pour le bourg n'est potentiellement humide.

Corridors écologiques

Le projet respecte les communications entre les îlots de différents caractères :

- absence d'aménagements qui interrompraient les espaces agricoles et naturels,
- développement des bandes végétalisées de transition entre bâtis et cultures,
- préservation d'étendues végétalisées (naturelles ou plantées) dans divers endroits du bourg.

Les surfaces ouvertes à l'urbanisation sont concentrées dans et autour du bourg, déjà urbanisé. Elles ont été choisies de manière à conserver un certain équilibre entre besoin en terrains constructibles et préservation des milieux naturels et agricoles. Le projet de PLU s'efforce de tirer parti, au fur et à mesure des possibilités et en préservant le caractère propre à Chabournay, de certains espaces interstitiels importants bourg. D'autres espaces : parcs, vergers, ... demeurent en l'état.

Hors du bourg et de la Roussalière, les écarts ne font l'objet d'aucun développement, respectant les abords de la Pallu.

L'incidence du PLU sur les milieux naturels est peu significative.

3. 2 – INCIDENCES SUR LE PAYSAGE

Les secteurs ouverts à l'urbanisation future autour du bourg jouxtent immédiatement les secteurs bâtis. Le projet de PLU ne permet pas le mitage.

Les nouvelles constructions devront respecter (article R111-27 du code de l'urbanisme) l'architecture locale (implantation, matériaux), de manière à ce que les secteurs urbanisés conservent leur caractère.

Concernant les constructions en zone agricole, l'article A13 relatif aux plantations stipule que : « *Les abords de toute construction nouvelle doivent être plantés et aménagés de façon que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.* »

L'article A11 relatif à l'aspect extérieur des constructions prévoit une recherche pour l'intégration du bâtiment dans son environnement naturel et bâti :

façades : « Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit ne doivent pas rester apparents. Les couleurs criardes et brillantes sont interdites, de même que la couleur blanche. Lorsque l'usage du bâtiment n'impose pas de contrainte de température, les teintes sombres seront privilégiées. »

Concernant la zone naturelle, l'article N2 – 1 stipule qu'est autorisé « *le changement de destination à vocation d'habitat ou d'hébergement et leurs annexes et la mise en valeur de bâtiments existants, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site* ». Les seules constructions autorisées sont les annexes de l'existant, ou les constructions de service public ou à destination forestière.

L'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions prévoit dans toutes les zones une recherche pour l'intégration du bâtiment dans son environnement naturel et bâti, et le respect du style et des matériaux d'origine (aspect, teintes, organisation et ornements).

Le tracé concentrique des zones urbaines et à urbaniser permet de préserver les vues lointaines sur le bourg de Chabournay (ex : vue depuis la Roussalière) et d'éviter les constructions ponctuelles qui empièteraient sur l'espace naturel et agricole (préservation de l'espace de plaine et de la vue demi-circulaire sur la Côte de Venduvre).

L'incidence sur le paysage est très limitée et s'accompagne de mesures de préservation des éléments identitaires de la commune.

3. 3 – INCIDENCES SUR L'ESPACE ET L'ACTIVITE AGRICOLES

Le projet ne génère pas de gêne à l'exploitation agricole. Les secteurs de confortement du Bourg respectent les exploitations en activité, qui ont été relevées et localisées sur plan. Pour les sites d'exploitation imbriqués dans le tissu urbain du bourg, ce qui est le fait historique local, le projet ne génère pas d'augmentation des risques de conflits d'usage.

Le projet a été élaboré dans le souci de gestion économe de l'espace et de recentrage des espaces urbanisés :

- Le projet mobilise 6,6 ha soustraits à la zone non constructible du document en vigueur :
 - o **6,3 ha** sont actuellement cultivés et correspondent majoritairement aux zones AU,
 - o 0,3 ha situés pointe des Ardilliers sont en secteur urbain et non cultivés (propriété de la commune). Ce secteur n'est pas soustrait à l'agriculture.
- En parallèle le projet **restitue 2,3 ha** à la zone A (à l'usage agricole).

*La consommation d'espace agricole dans le cadre du projet est donc de **4 ha**.*

3. 4 – INCIDENCES SUR L'EAU

Eaux usées

Le bourg de CHABOURNAY bénéficie d'un équipement en assainissement collectif, présentant encore de la disponibilité pour des raccordements ultérieurs :

- raccordements existants actuels : 329 foyers environ, soit de l'ordre de 700-750 EH
- capacité disponible sur la station d'épuration : 150-200 EH environ
- raccordements prévus en 2015 (lotissement en cours, constructions dans certaines dents creuses) : 10 à 20 foyers. La capacité disponible sera ensuite d'une trentaine de foyers raccordables (cf. §4.4.2 page 30).

La station d'épuration est récente et fournit actuellement un rejet de bonne qualité.

Cependant, au vu des chiffres ci-dessus, la municipalité de Chabournay envisage d'ores et déjà une extension ou un remplacement de l'ouvrage de traitement. Une étude de filière est programmée dans l'immédiat pour aiguiller la collectivité.

Le contrôle de l'assainissement non collectif est en place.

Eaux pluviales et de ruissellement

Aspects quantitatifs : La commune est parcourue par des vallées sèches orientées vers la Pallu, grâce auxquelles l'évacuation des eaux de ruissellement s'effectue correctement. De plus la nature des sols n'entraîne pas de stagnation des eaux de surface et favorise généralement l'absorption sur place.

Dans tout nouveau projet (privé ou public), le pétitionnaire sera incité à conserver les eaux pluviales sur son terrain, seul le surplus pouvant être évacué au réseau pluvial. La loi sur l'Eau dispose que toutes mesures doivent être prises pour éviter de modifier les écoulements en aval du projet, notamment lorsqu'il n'existe pas de réseau de collecte des eaux de ruissellement.

Aspects qualitatifs : La municipalité a mis en place une gestion fine des traitements phytosanitaires sur le domaine public : la réduction drastique des dosages pratiqués participe à l'amélioration de la protection de la ressource en eau. De même le busage de certains fossés, qui diminue les linéaires à désherber.

Dans l'état actuel le projet de PLU ne présente pas d'incidence particulière sur l'eau

3. 5 – INCIDENCES SUR LES DEPLACEMENTS

L'accueil de nouveaux habitants suppose une augmentation des flux de déplacements routiers. Cette augmentation proviendra essentiellement du Bourg et de la Roussalière. Les voies concernées : RD 90 et 21, pourront répondre aux flux générés par le projet.

Par ailleurs une ligne de bus (ligne 111, liaison Poitiers – Monts sur Guesnes) peut être empruntée par les habitants de Chabournay.

Des aménagements complémentaires sont prévus par la municipalité pour sécuriser la circulation, en particulier rue du Stade, rue de l'Ecole et dans la Grand-rue. Ils seront complétés par des espaces de stationnement aux capacités adaptées. Les extensions prévues pour le bourg au sein du bâti ou dans sa continuité immédiate permettent les déplacements doux (piétons, cycles) vers les services et loisirs.

Le projet présente une incidence modérée et progressive sur la sécurité et l'intensité des déplacements ; les mesures prises et à prendre pourront compenser cette incidence.

3. 6 – INCIDENCES SUR LE PATRIMOINE BÂTI

Les monuments de la commune de Chéneché protégés, ne sont pas concernés par le projet de développement de Chabournay, qui ne prévoit pas d'extension de l'urbanisation dans la partie Nord de la commune.

Les parties anciennes du bourg, ses alignements et ses maisons de caractère ne sont pas particulièrement concernés par le projet. Les réhabilitations ou extensions à venir seront encadrées par le règlement de façon à respecter l'harmonie d'ensemble.

Le projet de zonage ne modifie pas la perception lointaine du Vieux Chabournay, écart isolé de caractère. Il respecte les vues sur le pigeonnier du Logis du Fort de Chéneché depuis la RD 90, par l'instauration d'un secteur non aedificandi figurant au plan de zonage.

Le projet communal ne présente pas d'incidence particulière sur le patrimoine bâti.

ANNEXES

ANNEXE 1 : atlas des zones inondables du département de la Vienne - 2008
(extrait, la Pallu)

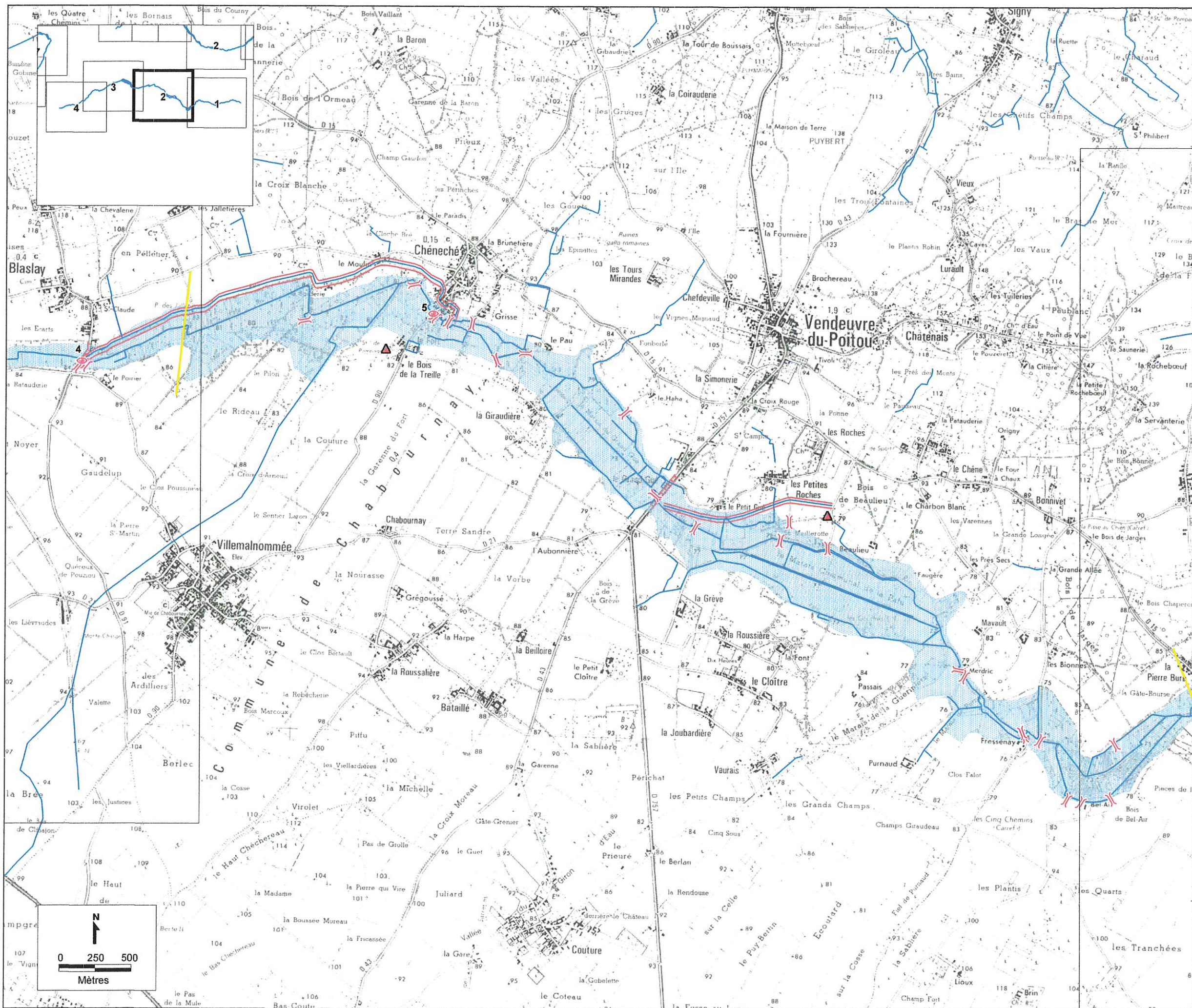
ANNEXE 2 : aléa retrait – gonflement des argiles

ANNEXE 3 : zones de sismicité dans la Vienne

ANNEXE 4 : ZNIEFF n°884 : « plaines du Mirebalais et du Neuvilleois »

ANNEXE 5 : NATURA 2000, ZPS FR 5412018, « Plaines du Mirebalais et du Neuvilleois »

**ANNEXE 1 : atlas des zones inondables du département de la Vienne - 2008
(extrait, la Pallu)**



Carte d'inondabilité de la Vienne

Palu - Planche 2/4
1 / 25 000

LEGENDE

- Cours d'eau
- Zone inondable

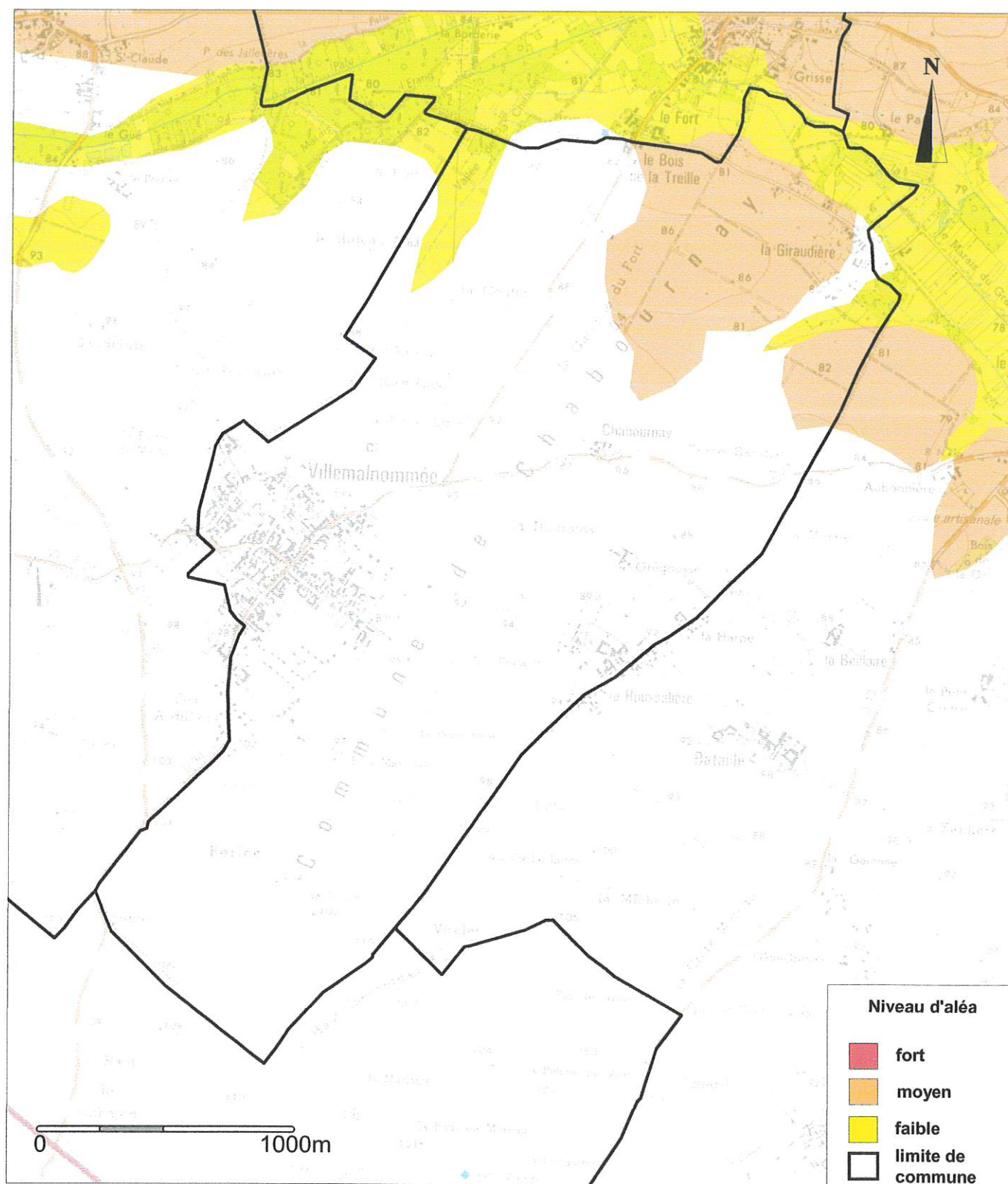
Éléments d'occupation du sol

- Ouvrages d'art
- Seuils, barrages
- Bâtiments
- Stations d'épuration
- Captage d'eau potable
- Remblais
- Carrières
- Remblais d'infrastructure
- Limite réglementaire existante (atlas, PPRI,...)
- 1. Fiches PHEC (cf. fiche de repère de crue en annexe des rapports)
- 2. Photos (cf. atlas photographique des rapports)
- Limite de tronçon

ANNEXE 2 : aléa retrait – gonflement des argiles

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

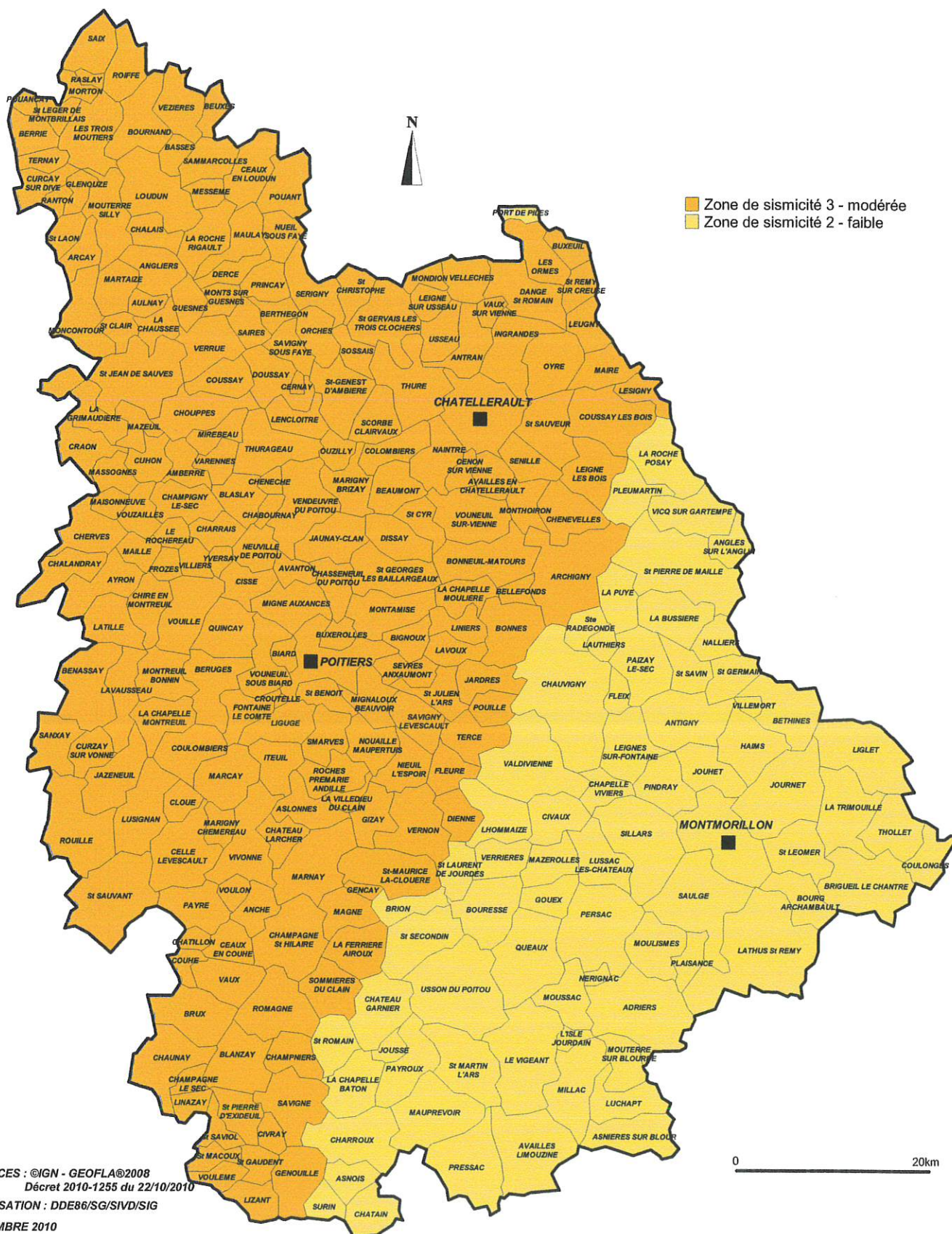
Commune de Chabournay



ANNEXE 3 : zones de sismicité dans la Vienne

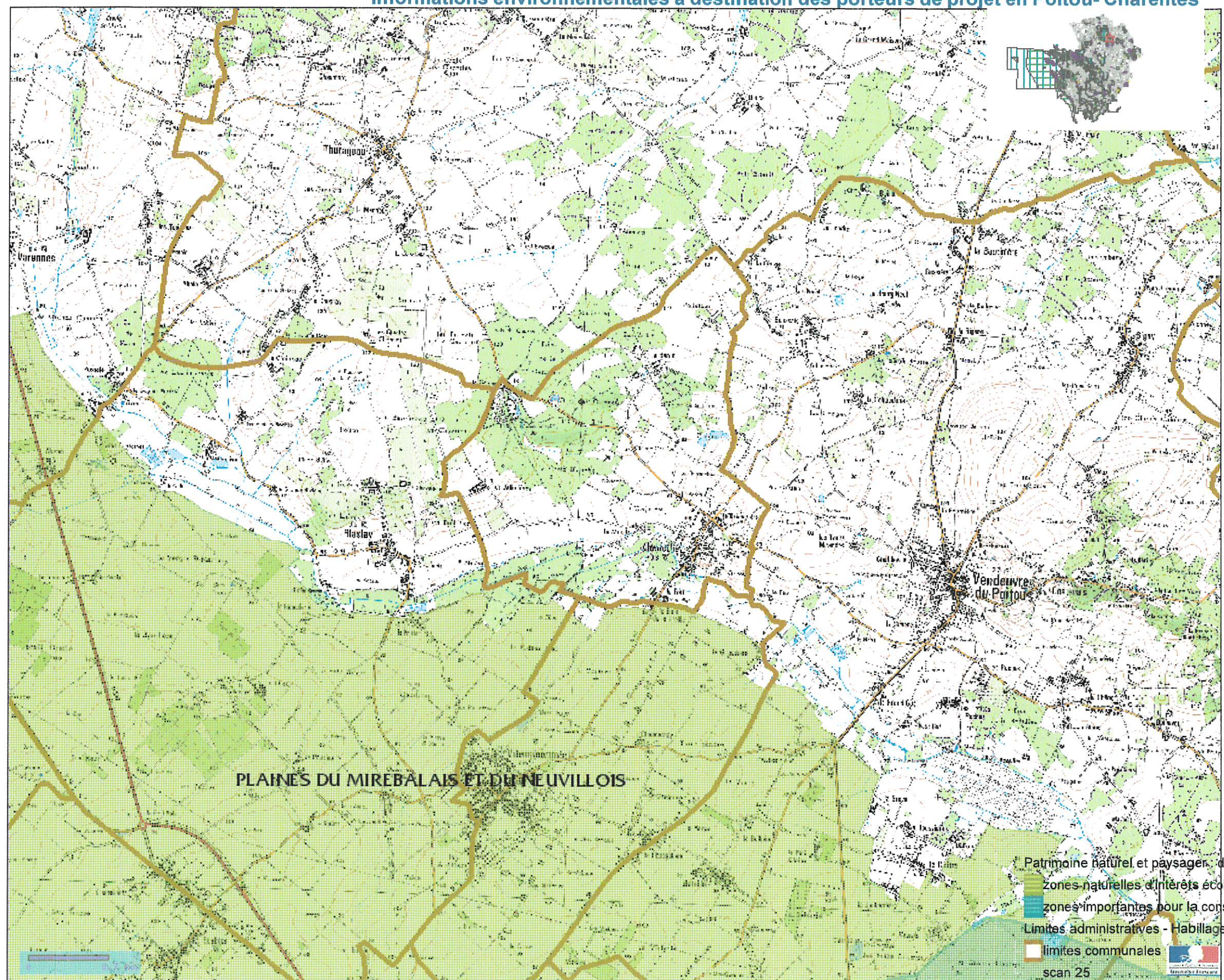
Zones de sismicité dans la Vienne

Applicables au 01/05/2011



ANNEXE 4 : ZNIEFF n°884 : « plaines du Mirebalais et du Neuvilleois »

Informations environnementales à destination des porteurs de projet en Poitou- Charentes



Tous droits réservés.

Document imprimé le 8 Avril 2013, serveur Prodige V3, <http://carto.pegase-poitou-charentes.fr>, Service: Prodige.

ANNEXE 5 : NATURA 2000, ZPS FR 5412018, « Plaines du Mirebalais et du Neuvilleois »

Réseau Européen Natura 2000

(Directive européenne 79/409/CEE concernant les oiseaux)

Fiche d'information

INFORMATIONS GENERALES

Nom du site : PLAINES DU MIREBALAIS ET DU NEUVILLOIS

Code Natura 2000 : FR5412018

Département(s) : Vienne

Commune(s) concernée(s) : Amberre, Avanton, Ayron, Chalandray, Champigny-le-Sec, Chasseneuil-du-Poitou, Cherves, Chiré-en-Montreuil, Chouppes, Coussay, Craon, Cuhon, Frozes, Guesnes, Jaunay-Clan, La Chaussée, La Grimaudière, Maillé, Maisonneuve, Martaizé, Massognes, Mazeuil, Migné-Auxances, Mirebeau, Moncontour, Neuville-de-Poitou, Rochereau, Saint-Clair, Saint-Jean-de-Sauves, Varennes, Venduvre-du-Poitou, Verrue, Vouzailles

Superficie indicative : 37436,02 ha

Désignation en ZPS : 26/08/2003

DOCOB : Validé par le COPIL le 27 mai 2011

DESCRIPTION ET INTERET DU SITE

Le site est une des huit zones de plaines à Outarde canepetière retenues comme majeures pour une désignation en ZPS en région Poitou-Charentes et la plus étendue en surface. Il s'agit de la principale zone de survivance de cette espèce dans le département de la Vienne. Celle-ci abrite ~ un quart des effectifs régionaux. Cette zone est par ailleurs en continuité avec une autre zone de même type en Deux-Sèvres également proposée en ZPS. Au total 17 espèces d'intérêt communautaire sont présentes dont 7 atteignent des effectifs remarquables sur le site. Des effectifs importants de Vanneau (*Vanellus vanellus*) (plusieurs milliers) sont également notés en hivernage et au passage migratoire.

ESPÈCES JUSTIFIANT LA DÉSIGNATION DU SITE

– Espèce(s) de la Directive Oiseaux :

✎ A243 : Alouette calandrelle *Calandrella brachydactyla*
✎ A072 : Bondrée apivore *Pernis apivorus*
✎ A379 : Bruant ortolan *Emberiza hortulana*
✎ A084 : Busard cendré *Circus pygargus*
✎ A081 : Busard des roseaux *Circus aeruginosus*
✎ A082 : Busard Saint-Martin *Circus cyaneus*
✎ A080 : Circaète Jean-le-Blanc *Circaetus gallicus*
✎ A224 : Engoulevent d'Europe *Caprimulgus europaeus*

✎ A098 : Faucon émerillon *Falco columbarius*
✎ A103 : Faucon pèlerin *Falco peregrinus*
✎ A229 : Martin-pêcheur d'Europe *Alcedo atthis*
✎ A073 : Milan noir *Milvus migrans*
✎ A133 : Œdicnème criard *Burhinus oedichenus*
✎ A128 : Outarde canepetière *Tetrax tetrax*
✎ A338 : Pie-grièche écorcheur *Lanius collurio*
✎ A255 : Pipit rousseline *Anthus campestris*
✎ A140 : Pluvier doré *Pluvialis apricaria*

PRINCIPAUX ENJEUX DU SITE

	Espèces
Intérêts majeurs	• Outarde canepetière

Intérêts forts	• Bruant ortolan • Busard Saint-Martin • Cédicnème criard
-----------------------	---

SYNTHÈSE DE LA RICHESSE DU PATRIMOINE NATUREL DU SITE

Patrimoine d'intérêt communautaire	Présent en Poitou-Charentes	Présent sur le site	
		Total	Dont habitats ou espèces prioritaires
Habitats cités au titre de l' Annexe I de la Directive Habitat Faune Flore 92/43/CEE	66	-	-
Espèces animales citées au titre de l' Annexe II de la Directive Habitat Faune Flore 92/43/CEE	43	-	-
Espèces végétales citées au titre de l' Annexe II de la Directive Habitat Faune Flore 92/43/CEE	6	-	-
Espèces animales et végétales citées au titre de l' Annexe IV de la Directive Habitat Faune Flore 92/43/CEE	-	-	
Oiseaux cités au titre de l' Annexe I de la Directive Oiseaux 79/409/CEE	163	17	

AUTRE SITE NATURA 2000 EN RELATION AVEC LE SITE

- ZPS FR5412014 : Plaine d'Oiron-Thénezay (Comité de pilotage commun)