

DEPARTEMENT
DE LA VIENNE

COMMUNE DE
SAVIGNY-SOUS-FAYE

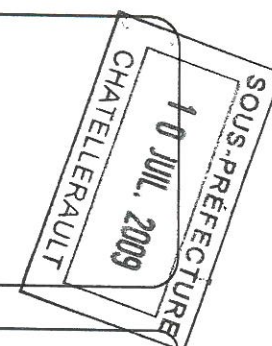
CARTE COMMUNALE – Elaboration

Pièce n°2 – Rapport de présentation



Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du

Le Maire



Etude et réalisation confiées à **GEO.RM**, 68 rue de Poitiers-86130 JAUNAY CLAN-☎ 05-49-88-08-80

SOMMAIRE**PREAMBULE**

P3

I - SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE

P13

1. Fiche d'identité
2. Présentation générale
3. Le contexte intercommunal

II – ENVIRONNEMENT

P19

1. Contexte physique

P19

- 1.1. Note climatique
- 1.2. Topographie
- 1.3. Géologie - pédologie
- 1.4. Hydrographie

II - PAYSAGE ET PATRIMOINE

P21

1. Unités paysagères, composantes identitaires

p21

2. Patrimoine bâti, culturel et historique

p28

- 2.1. Monuments
- 2.2. Petit patrimoine
- 2.3. Patrimoine bâti régional

IV. ANALYSE URBAINE

P31

1. Evolution et organisation urbaine

p31

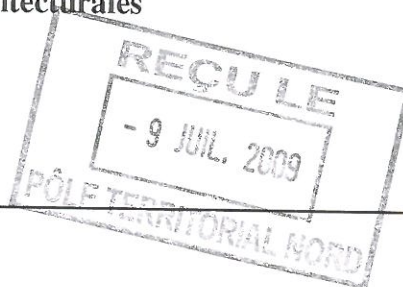
2. Morphologie et caractéristiques architecturales

p36

- 2.1. Le bourg
- 2.2. Les opérations contemporaines
- 2.3. Les villages et écarts

V. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

P39



1. Contexte démographique

1.1. Les soldes migratoires

1.2. Une population qui vieillit

1.3. Un proportion majoritaire de ménages à 2 personnes

p39

2. Situation du logement

2.1. Principales caractéristiques du logement

2.2 Un parc de logements ancien

1.3. Un rythme de la construction neuve faible

p41

3. Activités économiques et dynamique locale

3.1. La population active

3.2. Activité artisanale, industrielle et commerciale

3.3. Activité agricole

3.4. Equipements et vie locale

3.5. Tourisme

p44

VI. RESEAUX

P49

1. Voies de communication

p49

2. Assainissement

p51

3. Autres réseaux

p51

VII. SYNTHÈSE DES CONTRAINTES À PRENDRE EN COMPTE POUR LES ZONES CONSTRUCTIBLES ET ENJEUX P54**1. Servitudes et contraintes**

p54

1.1. Servitudes d'utilité publique

1.2. Contraintes liées à l'environnement, au paysage et au patrimoine

1.3. Contraintes liées à l'activité humaine

VIII. LE PROJET ET LES CHOIX RETENUS POUR LES SECTEURS CONSTRUCTIBLES

P61

1. Les objectifs communaux

p61

2. Le projet communal

p63

IX. INCIDENCES DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT

P72

ANNEXES

PREAMBULE

Savigny-sous-Faye, commune rurale, comptabilisait 298 habitants au recensement de 1999, et 327 habitants début 2007 selon le recensement intermédiaire. D'une superficie de 1500 hectares, elle est située dans le Nord-Est du département de la Vienne, à 23 km à l'ouest de Châtellerault et à mi –chemin entre Richelieu et Mirebeau.

La commune ne possède pas de document d'urbanisme, elle est donc actuellement soumise au Règlement National d'Urbanisme.

La principale préoccupation actuelle de la commune est de réglementer l'offre en terrains constructibles face à une demande persistante. Le conseil municipal a donc décidé la réalisation d'une carte communale, document adapté au contexte territorial et aux enjeux de développement.

La loi SRU¹ intervenue en décembre 2000, a, en effet, instauré un véritable document d'urbanisme destiné aux petites communes rurales. Les modifications de cette loi intervenues en juillet 2003 (loi Urbanisme et Habitat) ont conforté ce rôle.

La carte communale amène les communes à établir un état des lieux de leur territoire puis à construire un projet communal sur la base de prévisions et d'objectifs de développements, dans un souci de préservation et de mise en valeur de l'environnement. Ce document se traduit par un rapport de présentation déclinant le diagnostic et le projet communal et des documents graphiques, comportant notamment le zonage des secteurs où les constructions sont autorisées, en application des règles générales d'urbanisme.

La carte communale doit être réalisée dans le respect des articles L110 et L121.1 et L126 du code de l'urbanisme. C'est à dire dans un objectif de cohérence et de développement durable, d'équilibre entre espaces naturels

et urbains, de mixité sociale et fonctionnelle ainsi que d'économie dans l'utilisation de l'espace.

Comme tout document d'urbanisme, la carte communale prend en compte également les différentes lois et réglementations supra-communales telles que la loi sur l'Eau (mise en conformité en matière d'assainissement), la loi Paysage (protection et mise en valeur d'entités et de composantes paysagères).

Ce document présente le diagnostic (identité communale à travers une analyse spatiale du territoire, une approche socio-économique et fonctionnelle) ainsi que les enjeux du territoire et le projet communal (choix des secteurs constructibles). Enfin, un dernier chapitre développe les incidences du projet sur l'environnement et les mesures compensatoires.

¹ Loi sur la Solidarité et le Renouvellement Urbain

TITRE I : Règles générales d'utilisation du sol.**Article L110 .**

Modifié par [Loi n°96-1236 du 30 décembre 1996 - art. 17 \(V\) JORF 1er janvier 1997](#)

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

Chapitre I : Règles générales de l'urbanisme.**Article L111-**

Modifié par [Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 202 JORF 14 décembre 2000](#)

Les règles générales applicables, en dehors de la production agricole en matière d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions, le mode de clôture et la tenue décente des propriétés foncières et des constructions, sont déterminées par des décrets en Conseil d'Etat.

Ces décrets en Conseil d'Etat peuvent prévoir les conditions dans lesquelles des dérogations aux règles qu'ils édictent sont apportées dans certains territoires.

Les règles générales mentionnées ci-dessus s'appliquent dans toutes les communes à l'exception des territoires dotés d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé, ou du document en tenant lieu. Un décret en Conseil d'Etat fixe celles de ces règles qui sont ou peuvent néanmoins demeurer applicables sur les territoires couverts par ces documents.

Article L111-1

Modifié par [Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 11 JORF 14 décembre 2000](#)

Modifié par [Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 202 JORF 14 décembre 2000](#)

Des directives territoriales d'aménagement peuvent fixer, sur certaines parties du territoire, les orientations fondamentales de l'Etat en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires. Elles fixent les principaux objectifs de l'Etat en matière de localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements, ainsi qu'en matière de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages. Ces directives peuvent également préciser pour les

territoires concernés les modalités d'application des dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral figurant aux chapitres V et VI du titre IV du présent livre, adaptées aux particularités géographiques locales.

Les directives territoriales d'aménagement sont élaborées sous la responsabilité de l'Etat, à son initiative ou, le cas échéant, sur la demande d'une région, après consultation du conseil économique et social régional.

Les projets de directives sont élaborés en association avec les régions, les départements, les communes chefs-lieux d'arrondissement ainsi que les communes de plus de 20 000 habitants et les groupements de communes compétents en matière d'aménagement de l'espace ou d'urbanisme intéressés et les comités de massifs. Leur avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de leur saisine. Ces projets sont soumis à enquête publique dans des conditions prévues par décret. Les directives éventuellement modifiées pour tenir compte de ces avis sont approuvées par décret en Conseil d'Etat.

Les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur doivent être compatibles avec les directives territoriales d'aménagement et avec les prescriptions particulières prévues par le III de l'article L. 145-7. En l'absence de ces documents, ils doivent être compatibles avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral des articles L. 145-1 et suivants et L. 146-1 et suivants.

Les plans locaux d'urbanisme, les cartes communales ou les documents en tenant lieu doivent être compatibles avec les orientations des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteur. En l'absence de ces schémas, ils doivent être compatibles avec les directives territoriales d'aménagement et avec les prescriptions particulières prévues par le III de l'article L. 145-7. En l'absence de ces documents, ils doivent être compatibles avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral des articles L. 145-1 et suivants et L. 146-1 et suivants.

Les dispositions des directives territoriales d'aménagement qui précisent les modalités d'application des articles L. 145-1 et suivants sur les zones de montagne et des articles L. 146-1 et suivants sur les zones littorales s'appliquent aux personnes et opérations qui y sont mentionnées.

Article L111-1-2 .

Modifié par [Loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 - art. 34 JORF 3 juillet 2003](#)

En l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale opposable aux tiers, ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune :

- 1° L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ;
- 2° Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;
- 3° Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes.

4° Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L. 110 et aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.

Article L111-1-4

Modifié par [Ordonnance n°2004-637 du 1 juillet 2004 - art. 28 JORF 2 juillet 2004 en vigueur le 1er juillet 2006](#)

Modifié par [Loi n°2005-157 du 23 février 2005 - art. 200 JORF 24 février 2005](#)

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

NOTA:

La date d'entrée en vigueur de l'article 28 de l'ordonnance 2004-637 a été modifiée par l'ordonnance 2005-727.

Article L111-1-5

Créé par [Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 - art. 1 JORF 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

En dehors des zones couvertes par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, l'autorité administrative peut, par arrêté pris dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, délimiter un périmètre à l'intérieur duquel l'exécution de travaux de la nature de ceux visés à l'article L. 421-1 est soumise à des règles particulières rendues nécessaires par l'existence d'installations classées pour la protection de l'environnement ou de stockage souterrain de gaz naturel, d'hydrocarbures liquides, liquéfiés ou gazeux ou de produits chimiques à destination industrielle.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux installations classées bénéficiant de l'application des articles L. 515-8 à L. 515-12 du code de l'environnement ainsi qu'aux stockages souterrains visés à l'alinéa précédent bénéficiant de l'application du II de l'article 104-3 du code minier.

Le permis de construire mentionne explicitement, le cas échéant, les servitudes instituées en application des dispositions précitées du code de l'environnement et du code minier.

NOTA:

L'article 41 de l'ordonnance n° 2005-1527 énonce : " La présente ordonnance entrera en vigueur à des dates fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er juillet 2007. " Le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, en son article 26 fixe cette date au 1er juillet 2007, sous les réserves énoncées dans ce même article 26.

En dernier lieu, l'article 72 de la loi n° 2007-209 du 19 février 2007 reporte la date limite d'entrée en vigueur de l'ordonnance au 1er octobre 2007.

Article L111-2

Modifié par [Loi n°85-1273 du 4 décembre 1985 - art. 56 JORF 5 décembre 1985](#)

Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques.

Les dispositions applicables auxdites voies et notamment les conditions dans lesquelles l'exercice de certains droits pourra être accordé aux riverains sont déterminées, soit par l'acte déclarant d'utilité publique l'ouverture de la voie, soit par des décrets en Conseil d'Etat.

Article L111-3

Modifié par [Loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 - art. 1 JORF 3 juillet 2003](#)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste

l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Article L111-3-1

Modifié par [Loi n°2007-297 du 5 mars 2007 - art. 14 JORF 7 mars 2007](#)

Les projets d'aménagement et la réalisation des équipements collectifs et des programmes de construction qui, par leur importance, leur localisation ou leurs caractéristiques propres peuvent avoir des incidences sur la protection des personnes et des biens contre les menaces et les agressions, doivent faire l'objet d'une étude préalable de sécurité publique permettant d'en apprécier les conséquences.

Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application du présent article. Il détermine :

- les seuils à partir desquels les projets d'aménagement, les équipements collectifs et les programmes de construction sont soumis à l'obligation mentionnée au premier alinéa et les conditions dans lesquelles le préfet, à la demande ou après avis du maire, peut délimiter les secteurs dont les caractéristiques particulières justifient l'application de seuils inférieurs ;
- le contenu de l'étude de sécurité publique, celle-ci devant porter au minimum sur les risques que peut entraîner le projet pour la protection des personnes et des biens contre la délinquance et sur les mesures envisagées pour les prévenir.

Lorsque l'opération porte sur un établissement recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré si l'autorité compétente a constaté, après avis de la commission compétente en matière de sécurité publique, que l'étude remise ne remplit pas les conditions définies par le décret en Conseil d'Etat prévu au deuxième alinéa. En l'absence de réponse dans un délai de deux mois, l'avis de la commission est réputé favorable.

L'étude de sécurité publique constitue un document non communicable au sens du I de l'article 6 de la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal. Le maire peut obtenir communication de cette étude.

Article L111-4 :

Créé par [Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 - art. 2 JORF 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

NOTA:

L'article 41 de l'ordonnance n° 2005-1527 énonce : " La présente ordonnance entrera en vigueur à des dates fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er juillet 2007. "

Le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, en son article 26 fixe cette date au 1er juillet 2007, sous les réserves énoncées dans ce même article 26.

En dernier lieu, l'article 72 de la loi n° 2007-209 du 19 février 2007 reporte la date limite d'entrée en vigueur de l'ordonnance au 1er octobre 2007.

Article L111-5

Modifié par [Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 13 JORF 14 décembre 2000](#)

La seule reproduction ou mention d'un document d'urbanisme ou d'un règlement de lotissement dans un cahier des charges, un acte ou une promesse de vente ne confère pas à ce document ou règlement un caractère contractuel.

Article L111-5-1

Créé par [Loi n°85-729 du 18 juillet 1985 - art. 20 JORF 19 juillet 1985](#)

Tout acte ou promesse de vente d'un ou plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel consécutif à la division initiale ou à la subdivision de tout ou partie d'un ensemble immobilier bâti doit comporter une clause prévoyant les modalités de l'entretien des voies et réseaux propres à cet ensemble immobilier bâti. A défaut de stipulation, cet entretien incombe au propriétaire de ces voies et réseaux.

Article L111-5-2

Modifié par [Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 - art. 6 \(V\) JORF 16 juillet 2006 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

Dans les parties de commune nécessitant une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, le conseil municipal peut décider, par délibération motivée, de soumettre, à l'intérieur de zones qu'il délimite, à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager.

L'autorité compétente peut s'opposer à la division si celle-ci, par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle implique est de nature à compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques.

Lorsqu'une vente ou une location a été effectuée en violation des dispositions du présent article, l'autorité compétente peut demander à l'autorité judiciaire de constater la nullité de l'acte. L'action en nullité se prescrit par cinq ans à compter de la publication de l'acte ayant effectué la division.

Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent article. Il précise les divisions soumises à déclaration préalable et les conditions dans lesquelles la délimitation des zones mentionnées au premier alinéa est portée à la connaissance du public.

NOTA:

La date d'entrée en vigueur de l'article 6 II de la loi n° 2006-872 est conditionnée par la date d'entrée en vigueur de l'ordonnance n° 2005-1527.

Article L111-5-3

Créé par [Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 14 JORF 14 décembre 2000](#)

Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un terrain indiquant l'intention de l'acquéreur de construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel sur ce terrain mentionne si le descriptif dudit terrain résulte d'un bornage. Lorsque le terrain est un lot de lotissement, est issu d'une division effectuée à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté par la personne publique ou privée chargée de l'aménagement ou est issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine, la mention du descriptif du terrain résultant du bornage est inscrite dans la promesse ou le contrat.

Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur du terrain peut intenter l'action en nullité sur le fondement de l'absence de l'une ou l'autre mention visée au premier alinéa selon le cas, avant l'expiration du délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente. La signature de cet acte authentique comportant ladite mention entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre l'action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de cette mention.

Article L111-5-4

Créé par [Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 - art. 4 JORF 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

Toute renonciation à la clause d'interdiction d'édifier des constructions à usage d'habitation, d'industrie, de commerce ou d'artisanat figurant dans les actes de vente ou de location de terrains lotis en vue de la création de jardins est nulle et de nul effet, même si elle est postérieure à la vente ou à la location.

NOTA:

L'article 41 de l'ordonnance n° 2005-1527 énonce : " La présente ordonnance entrera en vigueur à des dates fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er juillet 2007. " Le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, en son article 26 fixe cette date au 1er juillet 2007, sous les réserves énoncées dans ce même article 26.

En dernier lieu, l'article 72 de la loi n° 2007-209 du 19 février 2007 reporte la date limite d'entrée en vigueur de l'ordonnance au 1er octobre 2007.

Article L111-6

Modifié par [Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 - art. 5 JORF 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

Les bâtiments, locaux ou installations soumis aux dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-4 ou L. 510-1, ne peuvent, nonobstant toutes clauses contraires des cahiers des charges de concession, d'affermage ou de régie intéressée, être raccordés définitivement aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone si leur construction ou leur transformation n'a pas été, selon le cas, autorisée ou agréée en vertu des articles précités.

NOTA:

L'article 41 de l'ordonnance n° 2005-1527 énonce : " La présente ordonnance entrera en vigueur à des dates fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er juillet 2007. " Le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, en son article 26 fixe cette date au 1er juillet 2007, sous les réserves énoncées dans ce même article 26. En dernier lieu, l'article 72 de la loi n° 2007-209 du 19 février 2007 reporte la date limite d'entrée en vigueur de l'ordonnance au 1er octobre 2007.

Article L111-6-1

Créé par [Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 - art. 6 JORF 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et au I de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie la surface hors oeuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation prévue au I de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 précitée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.

Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

NOTA:

L'article 41 de l'ordonnance n° 2005-1527 énonce : " La présente ordonnance entrera en vigueur à des dates fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er juillet 2007. " Le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, en son article 26 fixe cette date au 1er juillet 2007, sous les réserves énoncées dans ce même article 26.

En dernier lieu, l'article 72 de la loi n° 2007-209 du 19 février 2007 reporte la date limite d'entrée en vigueur de l'ordonnance au 1er octobre 2007.

Article L111-7

Modifié par [Loi n°2006-436 du 14 avril 2006 - art. 25 JORF 15 avril 2006](#)

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus par les articles L. 111-9 et L. 111-10 du présent titre, ainsi que par les articles L. 123-6 (dernier alinéa), L. 311-2 et L. 313-2 (alinéa 2) du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

Article L111-8

Modifié par [Loi n°85-729 du 18 juillet 1985 - art. 2 JORF 19 juillet 1985](#)

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans.

Lorsqu'une décision de sursis a été prise en application des articles visés à l'article L. 111-7, l'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial.

Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans.

A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Article L111-9

Modifié par [Loi n°83-8 1983-01-07 art. 75 2 JORF 9 janvier 1983](#)

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

Article L111-10

par [Loi n°85-729 du 18 juillet 1985 - art. 2 JORF 19 juillet 1985](#)

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Article L111-11

Modifié par [Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 22 JORF 14 décembre 2000](#)

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue en application des articles L. 111-9 et L. 111-10, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Article L111-12

Créé par [Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 - art. 9 JORF 16 juillet 2006](#)

Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou de déclaration de travaux ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.

Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables :

- a) Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;
- b) Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L. 480-13 ;
- c) Lorsque la construction est située dans un site classé en application des articles L. 341-2 et suivants du code de l'environnement ou un parc naturel créé en application des articles L. 331-1 et suivants du même code ;
- d) Lorsque la construction est sur le domaine public ;
- e) Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire ;
- f) Dans les zones visées au 1° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.

Chapitre I : Règles générales de l'urbanisme

Article R*111-1

Modifié par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

Modifié par [Décret n°2007-1222 du 20 août 2007 - art. 1 \(V\) JORF 21 août 2007](#)

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code. Toutefois :

a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

Sous-section 1 : Localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux.

Article R111-2 .

Modifié par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-3

Créé par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article R111-4 .

Modifié par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-5

Modifié par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu,

notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article R111-6

Modifié par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

- a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;
- b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R111-7

Modifié par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Article R111-8 .

Modifié par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Article R111-9

Modifié par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

Article R111-10 .

Modifié par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau. En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

Article R111-11 .

Modifié par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Article R111-12 .

Modifié par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation

peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Article R111-13 .

Modifié par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Article R111-14 .

Créé par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

- a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
- b) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;
- c) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

Article R*111-15 .

Modifié par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Sous-section 2 : Implantation et volume des constructions.**Article R111-16 .**

Modifié par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

Article R111-17 ..

Modifié par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

Article R111-18

Modifié par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Article R111-19 ..

Modifié par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article R. 111-18, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article R*111-20 ..

Modifié par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

Des dérogations aux règles édictées dans la présente sous-section peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente, après avis du maire de la commune lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente.

En outre, le préfet peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites par la présente sous-section, sur les territoires où l'établissement de plans locaux d'urbanisme a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été approuvés.

Sous-section 3 : Aspect des constructions.**Article R111-21 ...**

Modifié par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article R111-22 .

Modifié par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.

Article R111-23 ..

Modifié par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Article R111-24 ...

Modifié par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des prescriptions particulières, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement

Sous-section 4 : Dispositions applicables dans le périmètre de l'opération d'intérêt national de La Défense.

Article R*111-24-1 [En savoir plus sur cet article...](#)

Créé par [Décret n°2007-1222 du 20 août 2007 - art. 1 \(V\) JORF 21 août 2007](#)

Les dispositions de la sous-section 2 de la présente section ne sont pas applicables dans le périmètre de l'opération d'intérêt national de La Défense définie au b de l'article R. 121-4-1.

Article R*111-24-2 ..

Créé par [Décret n°2007-1222 du 20 août 2007 - art. 1 \(V\) JORF 21 août 2007](#)

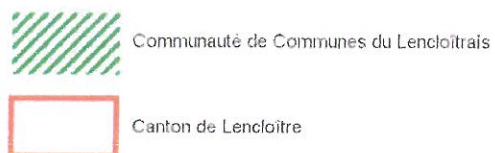
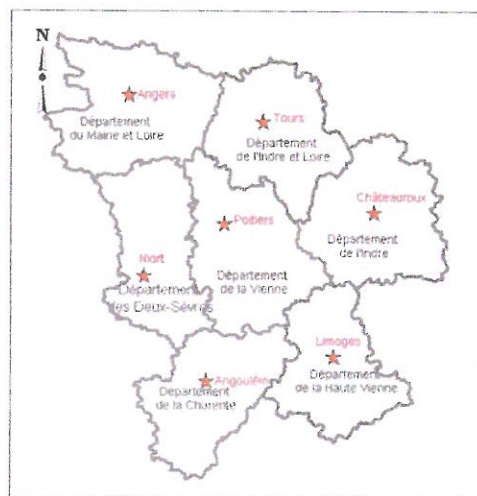
Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus. Lorsque le projet porte sur un immeuble de grande hauteur, au sens de l'article R. 122-2 du code de la construction et de l'habitation :

a) Chaque bâtiment doit respecter une séparation d'au moins 50 mètres par rapport à la ligne médiane de l'axe historique de La Défense et de 20 mètres par rapport au boulevard urbain circulaire ;

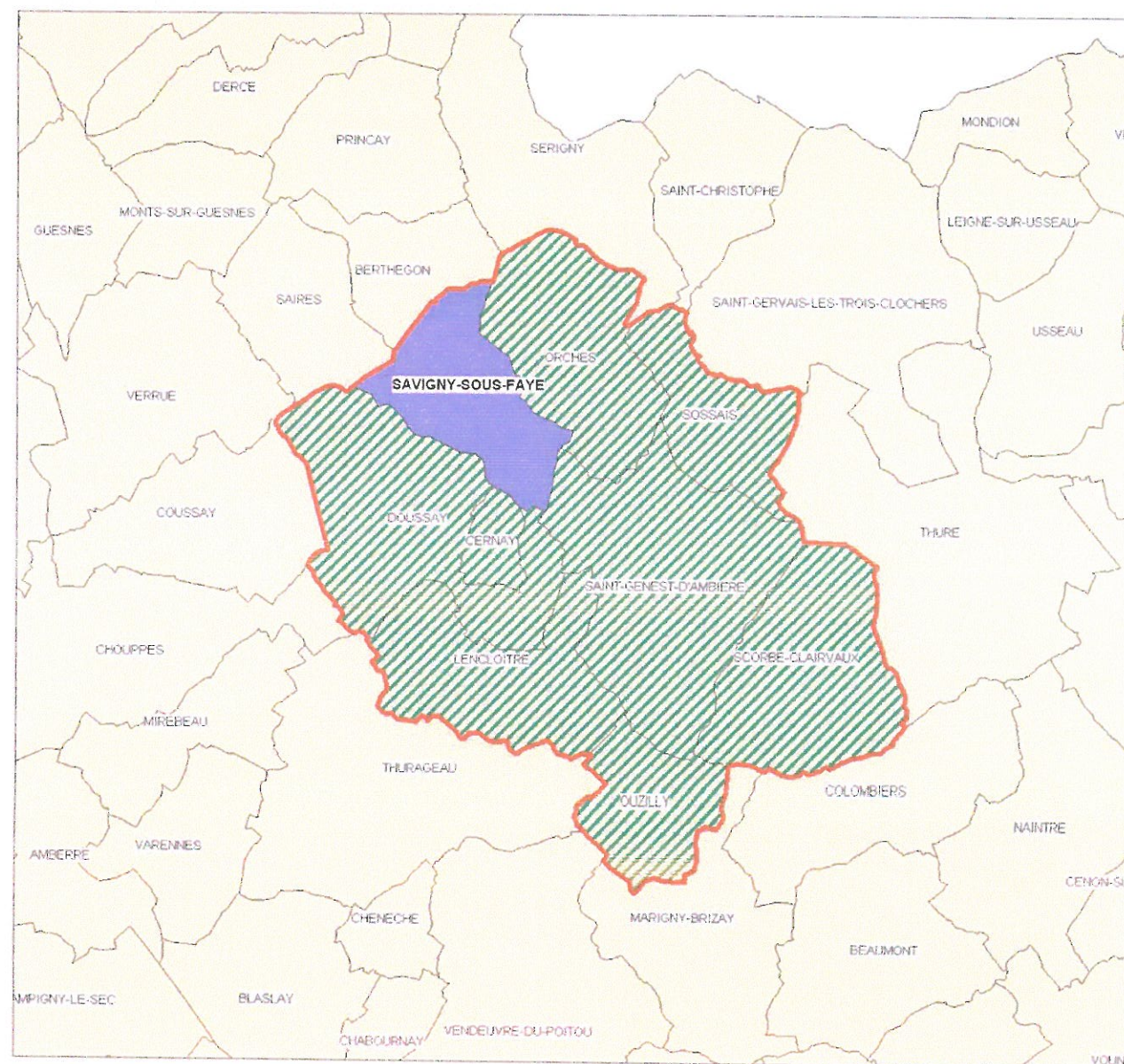
b) Des règles d'implantation respectant une séparation d'au moins 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies de passage principales peuvent être imposées.

Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée pour permettre la construction d'un immeuble enjambant le domaine public, pour les opérations de reconstruction après démolition, pour tenir compte de l'implantation des immeubles de grande hauteur existants ou pour imposer une implantation des nouveaux bâtiments dans le prolongement des constructions existantes.

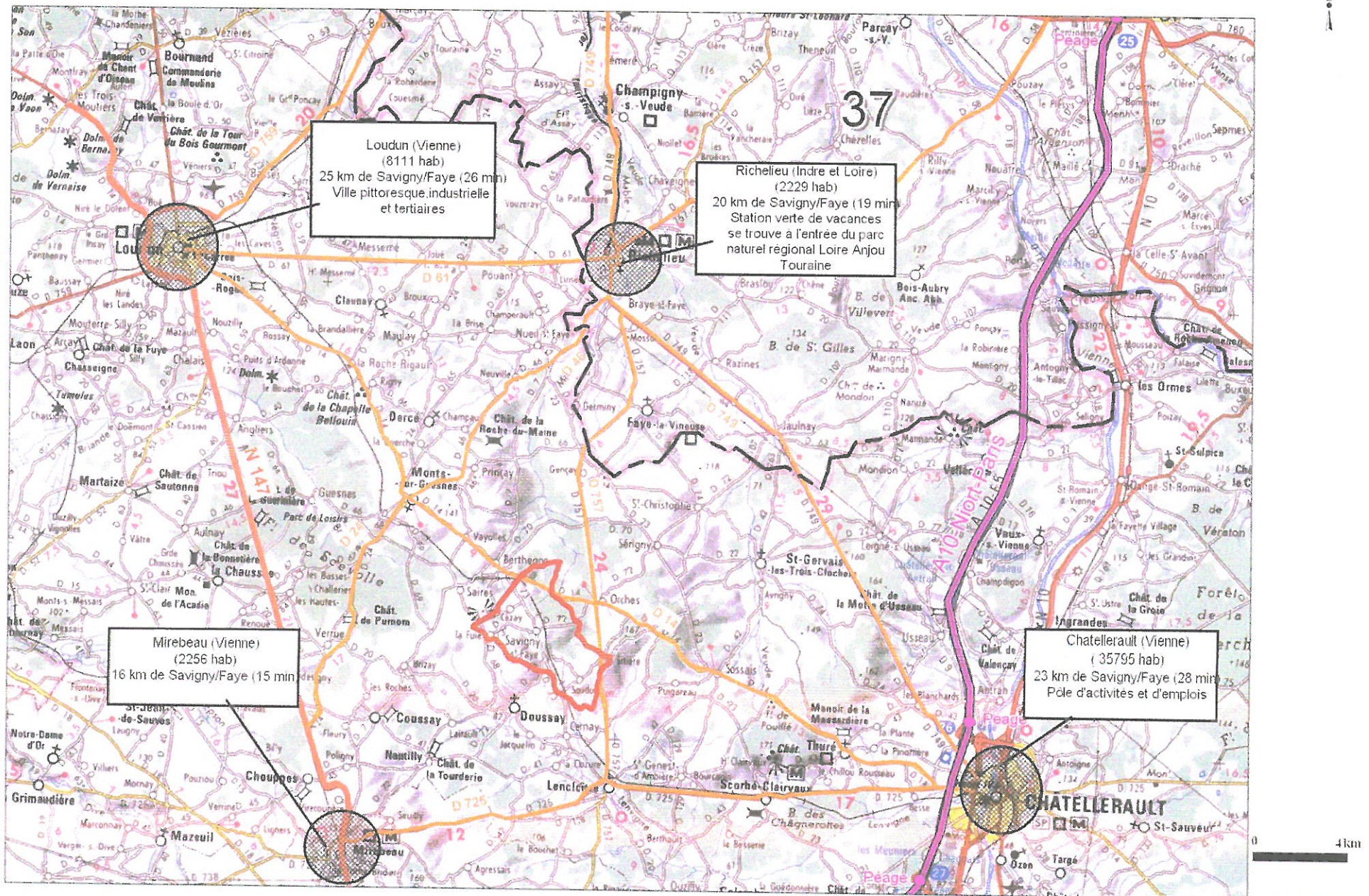
Situation Géographique et Administrative : Fiche d'identité

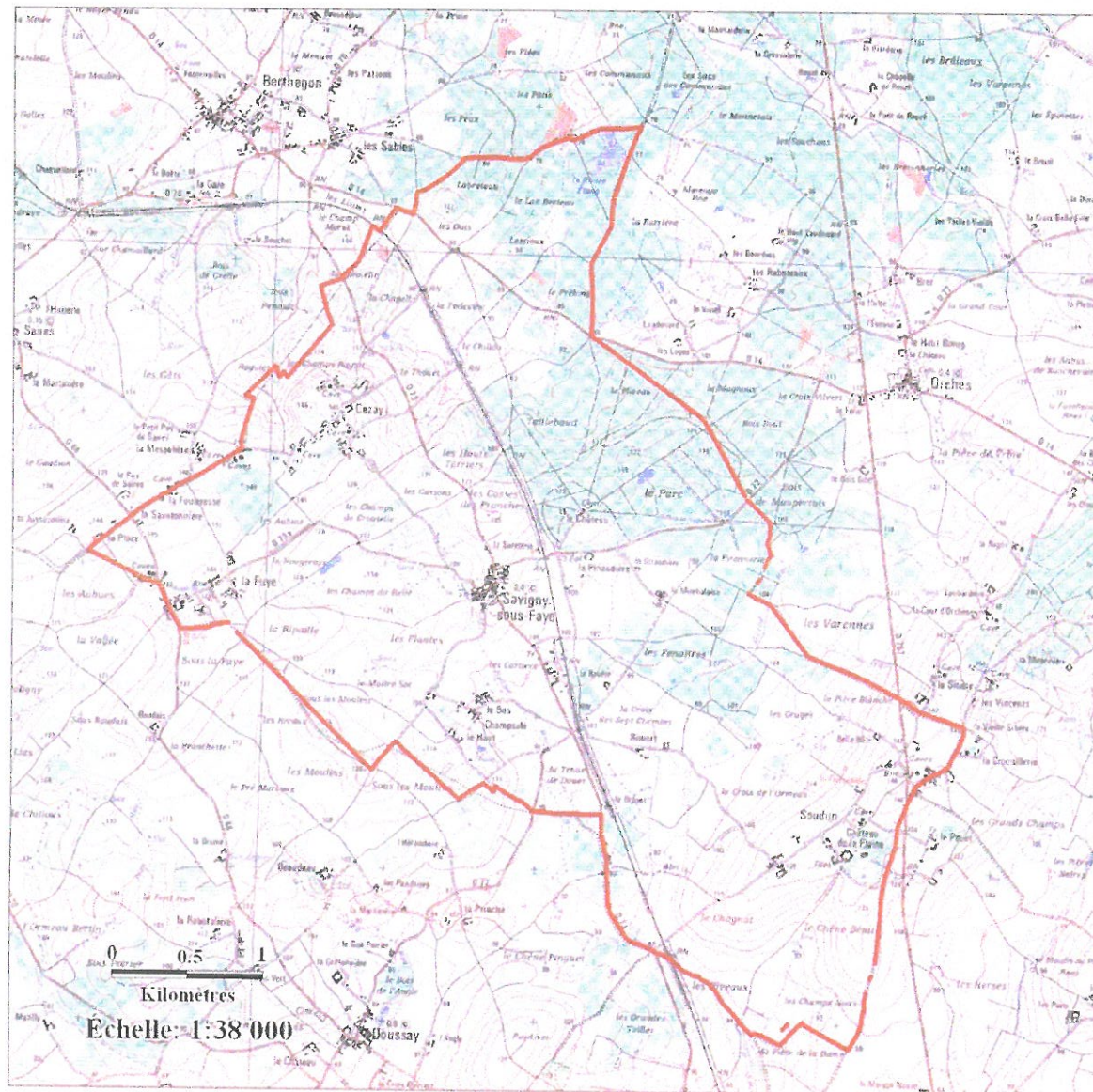


Commune	Savigny_sous_Faye
Département	Vienne
Pays	Haut Poitou et Clain
Canton	de Lencloître (9 communes)
Communauté de Commune	du Lencloître (9 communes)
Superficie communale	1500 hectares
Population totale en 1999	298 habitants
Densité	20 habitants au km ²



SITUATION GENERALE





Limite communale



Source : BDOrtho86



Limite communale



Extrait de la carte de Cassini (fin 18^{ème} siècle) : les limites communales (en orange) y sont ajoutées

Pour mieux repérer le positionnement de la commune sur cette carte, ainsi que les chefs-lieux des communes en rouge.

(source : www.cassini.ehesse.fr)

Présentation générale

Savigny-sous-Faye fait partie du canton de Lencloître et de la communauté de communes du Lencloîtreais, ainsi que du Pays du Haut Poitou et Clain (regroupant 4 communautés de communes). Située à proximité de Lencloître (2250 habitants) et de Mirebeau (2256 habitants), elle s'inscrit dans un territoire rural appuyé par deux axes routiers principaux : la route départementale n°757 (reliant Lencloître à Richelieu) et la route départementale n°14 (reliant Loudun à Châtelleraut).

Les extensions urbaines de ces dernières années se sont exclusivement installées sur le bourg et les villages. La majorité du territoire se partage ensuite entre espace agricole sur la partie Sud et espace boisé sur la majeure partie Nord-Est du territoire.

L'enjeu du projet communal est d'envisager l'extension des espaces constructibles, nécessaires au maintien de la vie locale en conciliant les contraintes techniques et environnementales au sens large.

Le contexte intercommunal :

- **la Communauté de Communes du Lencloîtreais** regroupe 9 communes identiques à celles du Canton : Cernay, Doussay, Lencloître, Orches, Ouzilly, Saint-Genest-d'Ambière, Savigny-sous-Faye, Scorbé-Clairvaux, Sossay.

Date de création : le 31/12/1997.

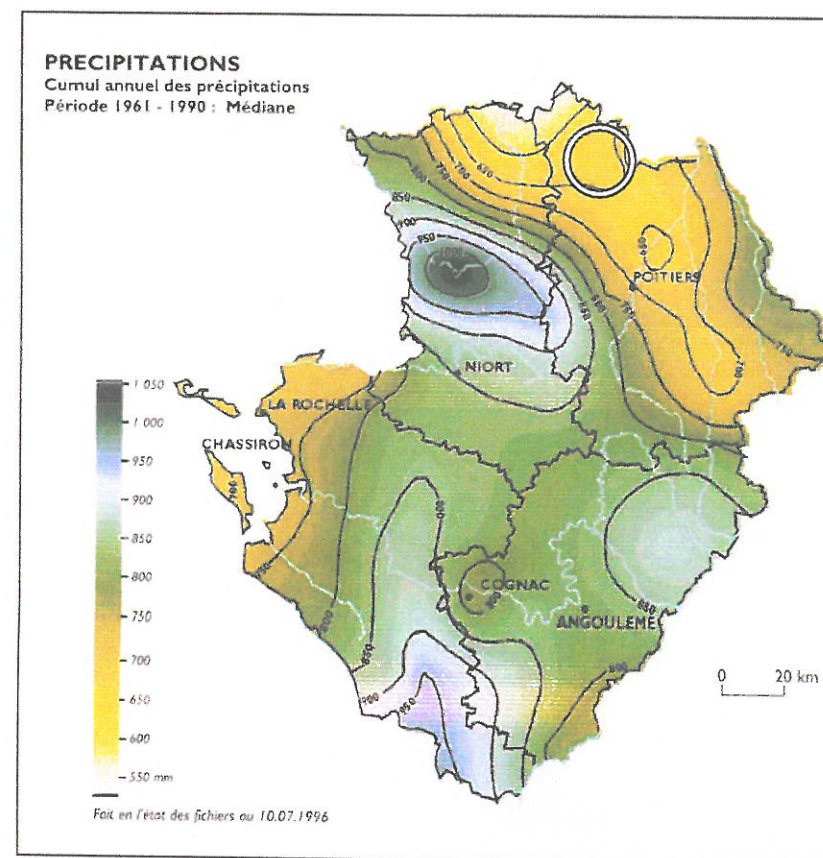
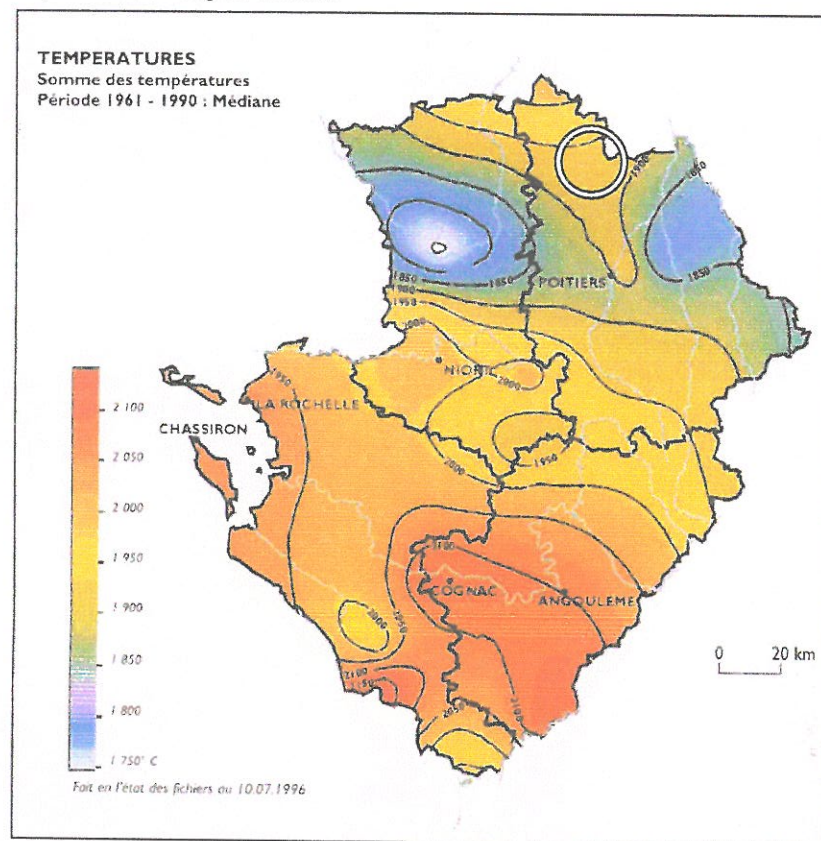
Elle possède les compétences suivantes :

- Aménagement de l'espace
- Développement économique
- Protection et développement économique
- Politique du logement et du cadre de vie
- + Compétences facultatives :
 - Construction, aménagement, entretien et gestion des équipements sportifs d'intérêt communautaire
 - Soutien aux activités artistiques, sportives, culturelles et sociales

II. ENVIRONNEMENT

1. CONTEXTE PHYSIQUE

1.1. Note climatique Cartes régionales des hauteurs de pluie et des températures² : les hauteurs de pluie sont exprimées en millimètres par an et les températures en degrés Celsius.



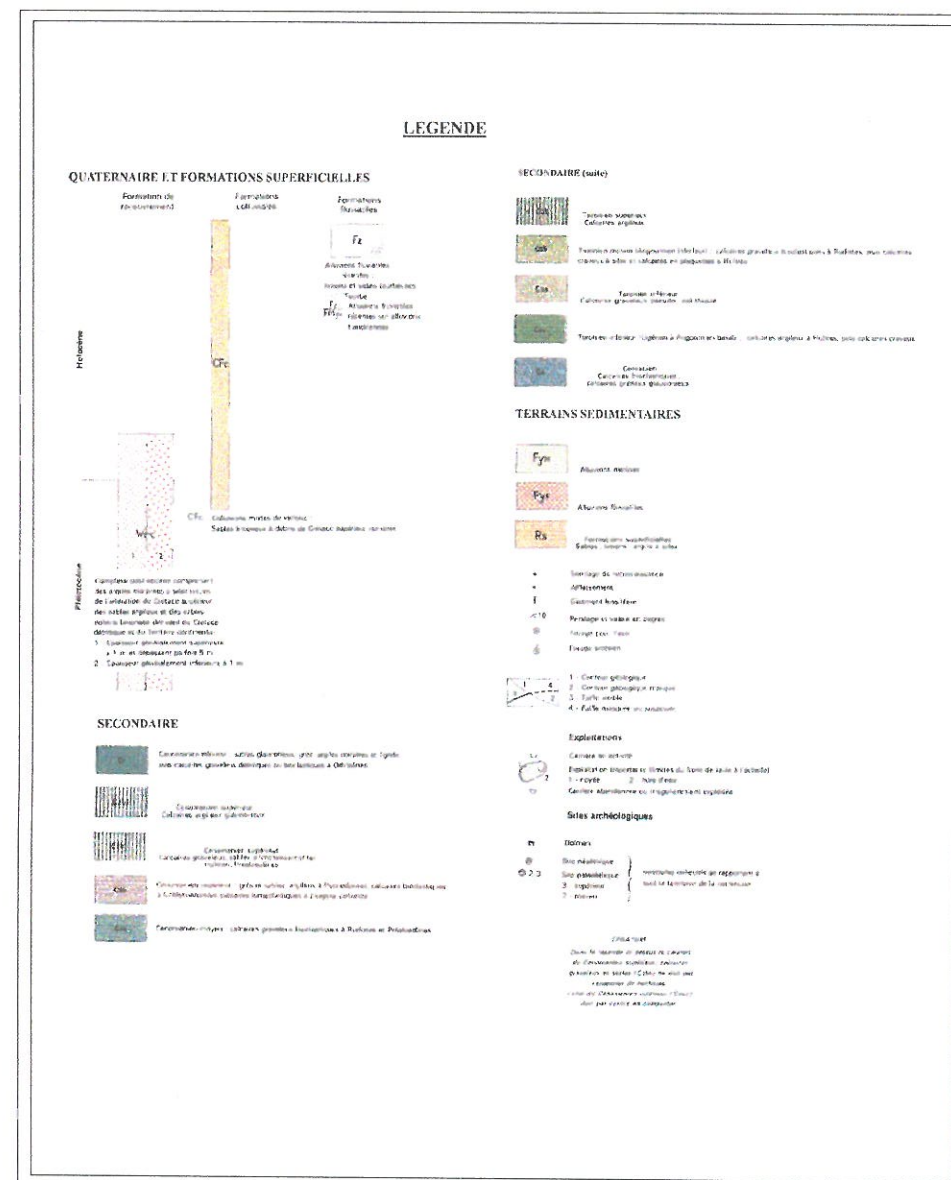
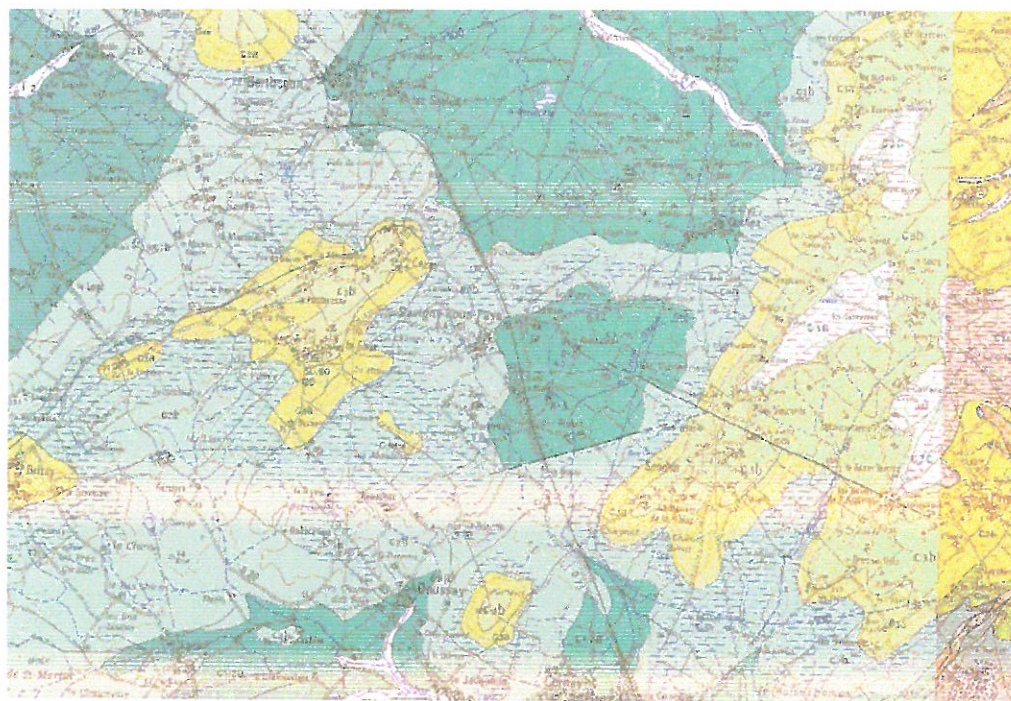
²Référentiel régional – IAAT – 30 septembre 1996.

1.2. Topographie (voir carte Unités paysagères)

Le point culminant de la commune est à 146 mètres (ligne de crête entre La Fuye et Cezay), tandis que la cote la plus basse se rencontre plus au nord avec 76 mètres (dans la forêt à proximité du lac Berteau) ce qui donne un dénivelé relativement important.

Ce dernier se traduit principalement par des points de vue lointains depuis les villages de Cezay, la Fuye ou encore Soudun (placés en sommet de colline).

1.3. Géologie.



1.4. Hydrographie

De nombreux ruisseaux parcourent la commune partant vers le bassin du Mâble ou le bassin de l'Envigne :

- Ruisseau le « Pré haut » (affluent du ruisseau le Mâble) : l'objectif de qualité correspond à la classe 1B, il est inscrit en domaine privé piscicole de 2^{ème} catégorie.
- Ruisseau « le Fond Giraud » (appelé le « Sentinet » plus en aval de son cours ; c'est un affluent du cours d'eau « l'Envigne »). l'objectif de qualité correspond à la classe 1B, il est inscrit en domaine privé piscicole de 2^{ème} catégorie.
- Les affluents du ruisseau « le Fond Giraud » : ce sont des ruisseaux à écoulement temporaire dont l'un est appelé « le Redour ». Certains d'entre eux sont alimentés par des sources ou fontaines. L'objectif de qualité correspond à la classe 1B, il sont inscrits en domaine privé piscicole de 2^{ème} catégorie.

III. PAYSAGE ET PATRIMOINE

1. UNITES PAYSAGERES, COMPOSANTES IDENTITAIRES

Voir carte Paysage ci-après

Le paysage communal se traduit par différents éléments marquants qui reflètent les interactions entre conditions physiques et interventions humaines sur le milieu naturel. Ce paysage s'est façonné suivant différentes composantes allant du contexte topographique, en passant par l'usage des pratiques locales en terme d'architecture ou d'agriculture, des éléments arborés, des infrastructures

Quatre unités paysagères peuvent être distinguées :

- **Le plateau agricole ouvert** avec le bourg, essentiellement au centre et au sud de la commune : vaste paysage ouvert.
- **Les collines** qui coupent le territoire selon un axe Sud-Ouest / Nord-Est : paysage intime dans les villages, points de vue lointains, présence du château de la Plaine et de nombreuses cavités.
- **La trame boisée** : espace plus fermé au nord-est, essentiellement constitué du parc du château de Savigny.
- **Le Bourg, partie prenante du plateau agricole ouvert**

Commune de Savigny-sous-Faye Paysage



-  Principaux boisements
-  Colline
-  La plateau agricole
-  Le bourg
-  Vue
-  Vue spécifique sur le château ou le bourg
-  Le château de la Plaine
-  Le château de Savigny
-  La Ligne "Verte" (chemin randonnée)
-   Limite communale

Le plateau agricole :

Caractéristiques principales :

- C'est un ensemble très ouvert occupé par des espaces cultivés. Il couvre toute l'extrémité Sud et Ouest de Savigny-sous-Faye ainsi que quelques secteurs plus limités en contact avec la forêt à l'Est du territoire.

Le plateau agricole est caractérisé par son ouverture, sur cette plaine ouverte, **le regard porte loin et il reporte automatiquement sur le bourg resserré autour de son église qui émerge de la plaine cultivée.** Le bâti est relativement âgé et nous avons un ensemble homogène, cohérent où les pavillons modernes sont restés peu nombreux. Cette vision est valable sur 360° autour du bourg et elle constitue l'élément phare du paysage communal que la commune entend valoriser et pérenniser.

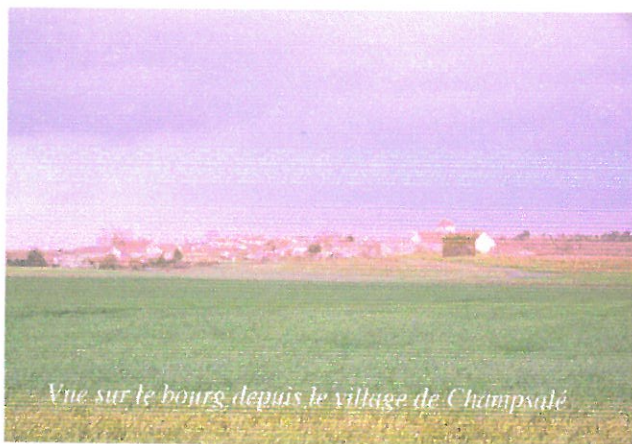
Il est important de noter l'absence de massifs boisés et de haies.

Valeur environnementale et menaces :

- La valeur agronomique des lieux explique son utilisation intensive.
- Présence de gibiers communément rencontrés sur ces secteurs (faisans, perdrix, lièvres et lapins,)
- Les haies constituent des éléments essentiels à leur protection : mais celles-ci sont très peu nombreuses : on citera les haies qui accompagnent la « ligne verte », cela crée une rupture visuelle importante dans le paysage.

Occupation urbaine :

- Des villages sont présents comme Le bourg, Champsalé et Rimort.
- Présence d'exploitations agricoles intégrées aux villages.
- Faible mitage.



Vue sur le bourg depuis le village de Champsalé



Vue sur Champsalé depuis la RD 73



Vue sur la plaine agricole depuis La Faye

Dynamique paysagère :

Savigny sous Faye bénéficie d'une dynamique paysagère intéressante, qui mérite d'être analysée pour être prise en compte dans le projet communal.

1. En premier point, un phare qui est le bourg avec son église visible de loin dans la plaine. Elle est liée à la topographie (situation de plaine), à l'inexistence de couvert boisé et de haies et à l'organisation de l'espace urbain qui isole le bourg de tout ensemble pavillonnaire moderne.

2. **L'inexistence du couvert végétal peut rendre brutale la transition entre l'espace agricole et l'urbanisation future.** C'est un point frappant, les bâtiments des fermes et les hameaux se voient. Ils ne sont pas « protégés » comme c'est souvent le cas dans la Vienne par une structure de haies hautes. Il est vrai que nous sommes plus dans un pays de culture que d'élevage.

3. Quelque soit le positionnement géographique, l'inter-visibilité est quasi permanente sur ce secteur : exemple entre Champsalé et le bourg. On notera également une inter-visibilité lointaine entre les villages du plateau et ceux situés sur les collines. Le faible vallonnement met en exergue les éléments bâtis.

Cet état de fait impose la définition d'un programme d'urbanisation qui prendra en compte l'aspect homogène et compact du bourg, relativement préservé de l'urbanisation récente. On s'efforcera de limiter les impacts négatifs sur l'environnement et le paysage : en préconisant par exemple le comblement des « dents creuses » dans les villages.

○ Les collines :

Caractéristiques principales

- Cette situation de relief marque fortement le paysage communal.
- Une urbanisation limitée aux écarts de Cezay et la Fuye sur la colline Ouest et à Soudun sur la colline Est,
- Maillage de haies intéressant,
- Présence du château de la Plaine sur Soudun.

Valeur environnementale et menaces :

- Les quelques haies et bois encore présents sur les villages.
- Présence de nombreuses cavités dans ces villages : intérêt patrimonial de celles-ci quant à l'histoire de la commune mais contraintes quant à l'urbanisation.

Occupation urbaine :

- Des villages sont présents : de nombreux corps de ferme prennent position sur ces villages,
- Faible mitage : peu d'urbanisation nouvelle.

Dynamique paysagère :

1. Elle est liée à la topographie (situation de colline dominante), au couvert boisé du parc du château de la Plaine ou sur Cezay.
3. le long des voies routières, on observe des vues intéressantes vers la plaine en contrebas et en particulier vers le bourg ou le château de Savigny.



○ Les Boisements :

- Ensemble boisé d'importance. Il couvre la totalité du quart Nord-Est de la commune. Le parc du château constitue la majorité du boisement. Le taux de boisement est de 22% contre 16 % pour la moyenne départementale.
- Une urbanisation limitée au château de Savigny et à de petits écarts en lisière de forêt : la Pinaudière, la Mirebalaise, la Gibaudière.

Valeur environnementale et menaces :

- La valeur économique des lieux par l'exploitation forestière.
- Présence de gibiers communément rencontrés sur ces secteurs.
- Les bois constituent des éléments essentiels à leur protection.
- Valeur touristique : la ligne verte longe, puis traverse en partie, la forêt (à partir du Nord du bourg).

Occupation urbaine :

- Des villages sont présents en lisière mais ceux-ci sont de taille très limitée.
- Faible mitage.



○ LE BOURG

Localisation

Le bourg se situe au centre du territoire communal ; au croisement de plusieurs voies routières dont la départementale n°73 et la départementale n°72.

La principale particularité est la situation semi-dominante du bourg par son positionnement haut par rapport à la plaine agricole; en différents points du bourg on domine le paysage de plaine. **Visible presque sur 360° les vues actuelles sur le village revêtent un caractère stratégique dans la réflexion des extensions urbaines (voir photographies ci après).**

Le bourg est dominé par les villages de Cezay, la Fuye ou encore du Haut-Champsalé, il y a de 10 à plus de 30 m de dénivelés entre ces villages et le bourg.

L'église est un repère visuel dans le paysage : elle caractérise le bourg ce qui s'accroît par la position dominante du bourg sur la plaine agricole.

Une caractéristique importante du bourg est l'âge des constructions. On observe un bâti ancien groupé (forte densité bâtie) avec un très faible nombre de constructions d'après 1949. En particulier peu de pavillons placés au centre de leur terrain avec des haies hautes masquant les arrières plans. Cette configuration particulière donne une image patrimoniale préservée du bourg que la commune entend conserver.

Caractéristiques paysagères :

- Intérêt paysager à travers les vues lointaines sur la plaine agricole et les collines.
- image patrimoniale du bâti aux caractéristiques régionales.

Ce chapitre est approfondi dans la partie consacrée à l'analyse urbaine.

Evolutions – Enjeux

Le bourg constitue un des secteurs de projets : la centralité existante – bâti essentiellement, équipements, tourisme et loisirs – et les données techniques

comme les réseaux, sont autant d'arguments qui militent pour une préservation des cônes visuels sur cet ensemble homogène et très représentatif de ce que fut ce territoire.



Vue du bourg en position dominante sur la plaine agricole.

2. PATRIMOINE BATI, CULTUREL ET HISTORIQUE

2.1. Monuments

- **Eglise Saint-Pierre** : Elle est située en centre bourg. Datée du XII^e siècle, elle fut fortement remaniée à l'époque gothique. Les clefs de voûte, aux armes d'un Dauphin de France, Comte du Poitou, peuvent remonter au XV^e. Elle joue un rôle important dans plusieurs séquences d'entrée de bourg.

Elle est classée au Monuments Historiques depuis le 4/03/1994.

- **Le château de la Plaine** : Construit au début du 19^e siècle, sous la Restauration, le château de la Plaine dispose des volumes, de la luminosité et des éléments de décor propres à cette époque : toutes les pièces habitables sont éclairées par de larges fenêtres percées dans la façade exposée au midi qui, au delà des pelouses du parc, donnent des vues sur la campagne environnante dans un rayon d'environ 15 kilomètres.

- **Le château de Savigny** : Se positionne dans un parc boisé de 17 ha non loin du bourg, il est de style Renaissance. Aujourd'hui, ce château privé est transformé en hôtel de haut standing.

2.2. Petit patrimoine bâti :

- Un ensemble de petit patrimoine religieux (croix, calvaire, arbres, etc..) a été recensé et pourra être protégé au titre des articles R421-17^e et R421-23i.
- L'ancienne gare ferroviaire venant prendre place le long de la ligne « Verte » aujourd'hui (chemin de randonnée pédestre, cycliste et équestre).

Ce patrimoine, situé sur le bourg et sur le territoire communal, personnalise sur le plan patrimonial la commune et constitue une des composantes paysagères caractéristiques du territoire.

2.3. Patrimoine bâti régional

Il caractérise fortement l'espace urbain communal et participe à une image attractive sur le plan touristique.

Il est un des éléments essentiels à la constitution du paysage dans sa globalité.

Il donne une unité architecturale de qualité qu'il est essentiel de sauvegarder en tant que patrimoine à transmettre aux générations futures.

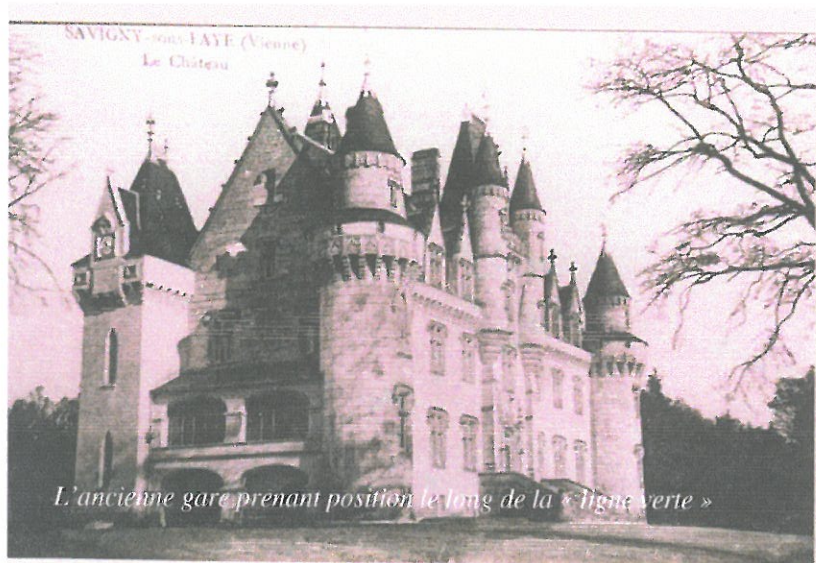
On notera en premier lieu l'ensemble bâti du bourg autour de son église. L'ensemble des corps de ferme avec leur grange et des maisons anciennes constitue également un patrimoine architectural important pour la commune.

On n'oubliera pas également des éléments architecturaux qui viennent accompagner le bâti et donnent toute la richesse du paysage rural : ce sont les murs en pierres ou les porches des entrées de logis.

On citera également les cavités sur plusieurs villages ; Les entrées de caves font partie également du paysage communal en étant un témoin historique de l'activité de l'extraction de la pierre.

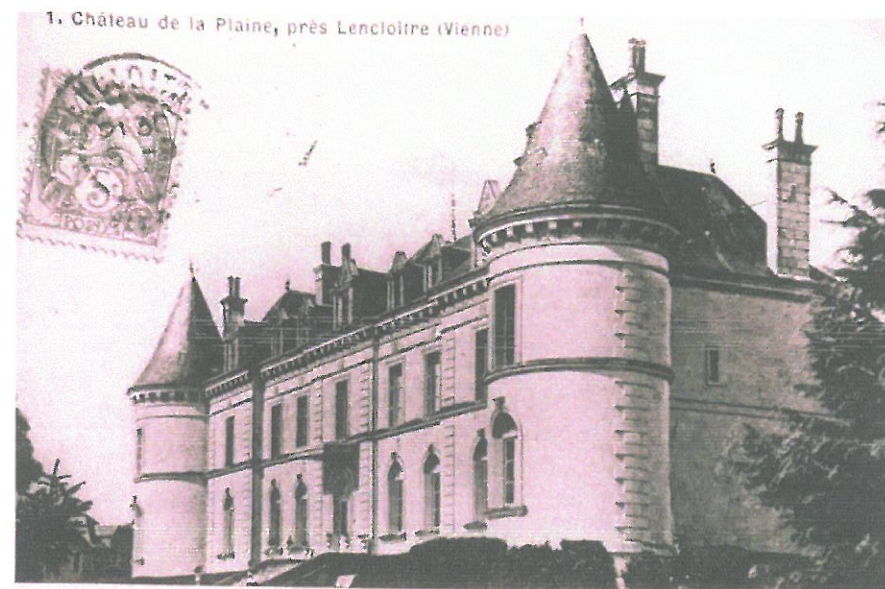


Le château de Savigny



GEO-RM, 68 rue de Poitiers – 86 130 JAUNAY – CLAN

Le château de la Plaine





Une ancienne bâtisse récemment restaurée sur Cezay



Un porche d'entrée d'un coprs de ferme ancien (village de Soudun).



Une ancienne grange sur la Pinaudière.



Le mur d'enceinte du parc du château de la Plaine



*Vues sur les cavités
présentes en particuliers
Sur Cezay et la Fuye.*

IV. ANALYSE URBAINE

1. EVOLUTION ET ORGANISATION URBAINE

La commune présente une distribution urbaine très lisible :

- **Le territoire agricole** est ponctué de plusieurs écarts répartis à l'Est et à l'Ouest sur des points hauts du territoire (Cezay, la Fuye, Soudun). On retrouve quelques petits écarts sur les environs du bourg (Soreterie, la Gare, ...). Ils sont desservis par de nombreuses voies communales. Une grande partie de ces écarts possèdent des exploitations agricoles (Soudun, la Fuye, Champsalé ...).

Particularités :

- Les villages ont un développement urbain linéaire le long des voies = « village rue » constitués de fermes et d'habitations.

- Ils ne se développent pas en profondeur et ne possèdent pas d'espace central = difficulté à se repérer / frontière urbaine floue.
 - Trame d'implantation du bâti ancien très forte : ce sont principalement des bâtiments d'anciennes fermes qui viennent s'implanter, par tradition, perpendiculairement à la rue et à l'alignement de celle-ci. Ce sont des fermes en longueur ou organisées autour d'une cour.
 - On note plusieurs *dents creuses* dans ces villages (parcelle sans construction entre deux habitations) et des vides urbains dûs au développement urbain linéaire. Certaines dents creuses s'expliquent par la présence de cavités souterraines dans les villages.
 - Les villages en position haute, comme Cezay ou Soudun, génèrent par leurs dents creuses des *fenêtres* dans le paysage : sur Soudun on a un panorama intéressant en direction du bourg et du château de Savigny / sur Cezay on a des perspectives lointaines sur le bourg ou encore sur le bourg de Berthegon.
 - Très peu d'habitations récentes : le caractère vernaculaire des villages est préservé par l'absence totale de lotissement sur tout le territoire.
- **Le bourg**, situé au croisement de plusieurs voies communales et des RD73 et RD72, possède un bâti ancien dense regroupé le long des voies en continu dans sa majorité.

Particularités :

- Plusieurs équipements publics implantés particulièrement à l'entrée Est du bourg (mairie, école, ateliers, camping, salle des fêtes)
- Vues dégagées sur le pourtour du bourg : absence de végétation écran excepté à l'Est.
- 3 parkings : salle des fêtes, à côté du bar restaurant et à proximité de l'église.
- Un bourg très concentré sur lui-même évitant ainsi le mitage du territoire.
- Des points de vue à préserver sur l'église (voir carte).
- Un développement urbain contemporain qui se limite à quelques constructions.
- Un pôle loisirs a pris place à l'Est du bourg, il se compose du camping municipal et d'un terrain de loisirs et d'un espace vert constitué d'alignement d'arbres.
- Présence de terrains en friche (pente prononcée) le long du chemin rural du Bois de Plantes.
- Plantation en alignement de tilleuls (de quelques années) le long de la rue des Tilleuls : intérêt paysager avec la vue lointaine sur l'église.
- En venant du château : bourg en position dominante avec l'église.

Cette évolution urbaine :

- *résulte en partie de l'histoire agricole de la commune.*
- *n'a pas conduit à un mitage du territoire grâce à un faible taux de constructions.*
- *a permis au bourg de préserver son image « village carte postale » en particulier à l'Est.*

Ainsi, les enjeux de développement urbain seront concentrés sur les secteurs proches du bourg (mais non dans le bourg) plus quelques opportunités sur certains villages.



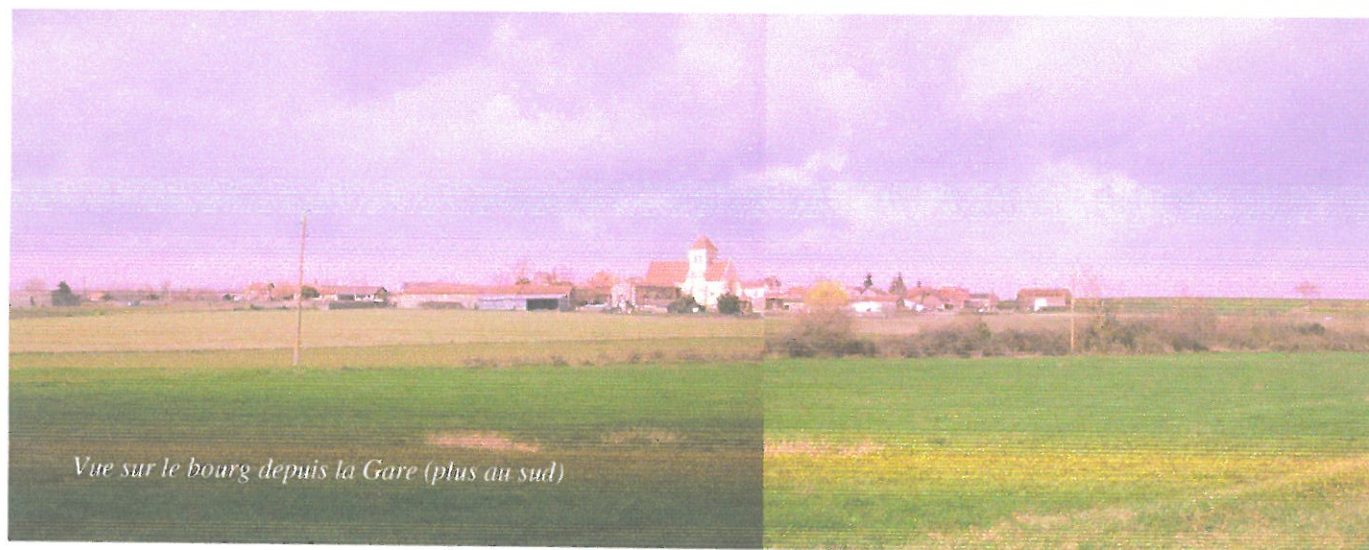
Vue depuis la rue des Tilleuls : en arrière plan , vue sur le clocher de l'église



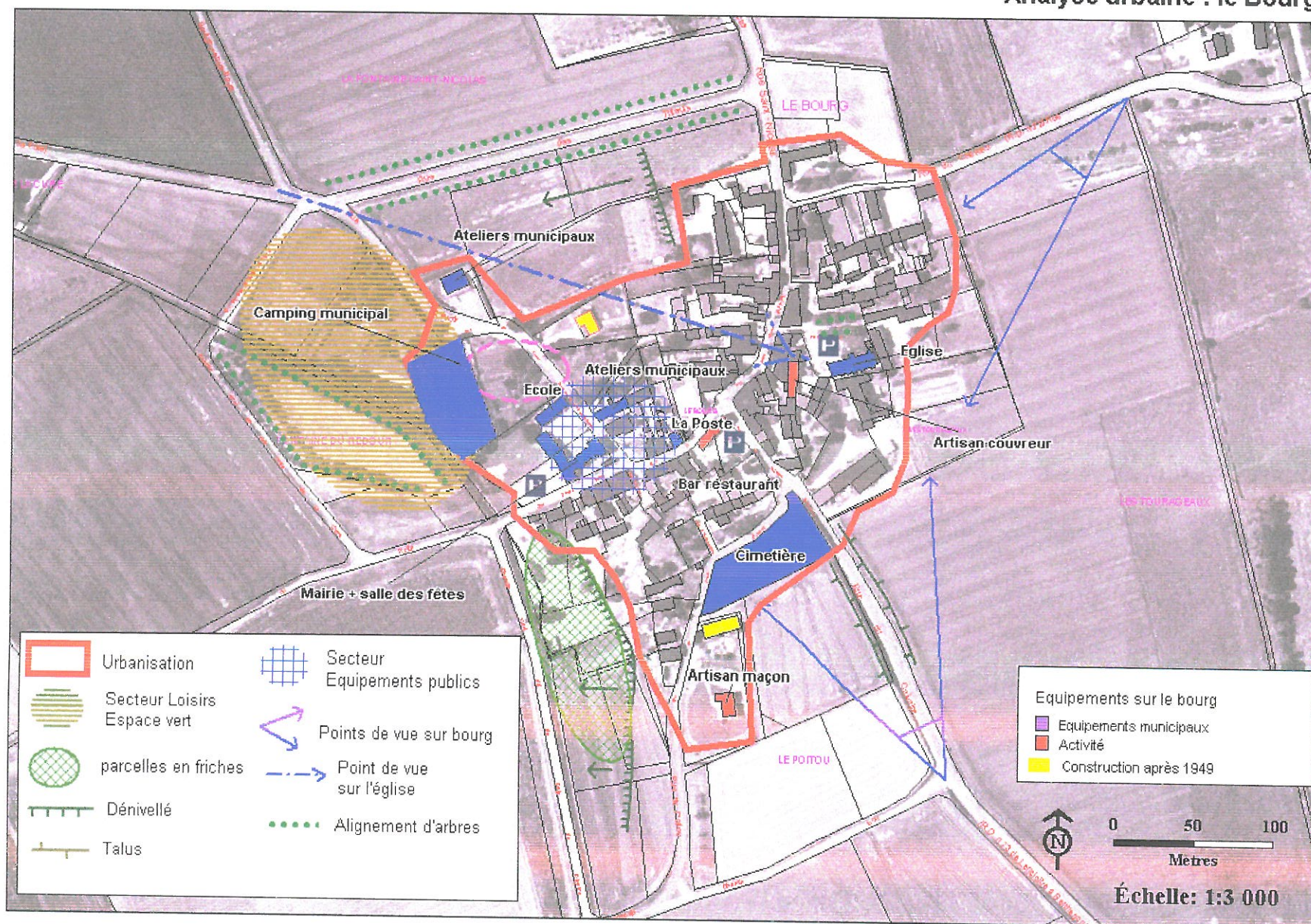
Vue sur le bourg depuis le nord (rue St Nicolas)



En venant du château : position dominante de l'église



Analyse urbaine : le Bourg



2. MORPHOLOGIE ET CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

2.1. Le bourg



<i>Forme urbaine et implantation</i>	<i>Traits principaux</i>	<i>Aspects spécifiques</i>
- Position dominante du bourg sur sommet de vallon = vue dégagée. - Bâti homogène et ancien qu'il est souhaitable de préserver. - Eglise : monument repère dans le paysage - Parcellaire de petite taille et de forme assez irrégulière - Implantation à l'alignement de la rue, fronts bâtis, densité bâtie importante.	- Façade sur rue le plus souvent - Bâti R+1 ou R+2 (petites ouvertures au niveau grenier. - Architecture simple dans ses volumes et son ornementation. - façades en pierre apparente ou enduite. - Toiture en tuiles courbes	- Présence de murets le long de certaines rues - Place Saint Fort qui donne un intérêt urbain au centre bourg avec la vue sur l'église. - Points de vue lointains vers le nord et le sud. - Fort caractère minéral en cœur de bourg.

2.2 Les opérations contemporaines

Celles-ci sont très peu nombreuses sur la commune : on dénombre quelques habitations très récentes et une vingtaine d'habitations environ datant des années 50 à 2000. Il n'existe aucun lotissement sur la commune, ce qui a permis de préserver le cadre architectural ancien des villages et du bourg. Il n'y a donc pas d'exemple communal à présenter dans le rapport.



<i>Forme urbaine et implantation</i>	<i>Traits principaux</i>	<i>Aspects spécifiques</i>
- Constructions réalisées ponctuellement - Parcellaire de taille moyenne et de forme régulière - Maison individuelle implantée au centre de la parcelle avec une marge de recul par rapport à la voie - Densité moins importante que dans le bâti ancien -	- Habitat pavillonnaire généralement d'un seul niveau - Standardisation de la maison, pavillon (volume, couleur des enduits, ouvertures, matériaux) - Présence végétale domine sur le minéral, besoin d'intimité des occupants - Garage accolé au bâti le plus souvent	- La voirie de desserte est l'espace public principal

2.3. Les villages et écarts



Quelques exemples d'architecture vernaculaire avec l'emploi de matériaux traditionnels tels que la pierre, la tuile de terre cuite.

<i>Forme urbaine et implantation</i>	<i>Traits principaux</i>	<i>Aspects spécifiques</i>
- Urbanisation disséminée sur le territoire agricole, - Habitat plus ou moins dense - Parcellaire de forme irrégulière - Anciennes fermes = implantation des bâtiments perpendiculaire à la voie. - Urbanisation ancienne le long des voies routières. - Bâti ancien presque exclusivement	- Bâti à un niveau et bâti R+1 - Présence d'exploitations agricoles - Architecture aux caractéristiques rurales : petites ouvertures au deuxième niveau (sous les combles), chaînages d'angle, pierre apparente, toiture à faible pente recouverte de tuiles canal en terre cuite) - Nombreuses granges à l'architecture préservée.	- Bâti traditionnel positionné en limite de propriété et d'ouvrant sur la cour. - Les murs de clôture créent une homogénéité à la rue dans les parties de villages les plus denses (sur le Bas Champsalé par exemple). - Quelques porches viennent compléter l'architecture vernaculaire des villages.

V. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

L'ensemble des données disponibles auprès de l'INSEE est mit en annexe de ce document.

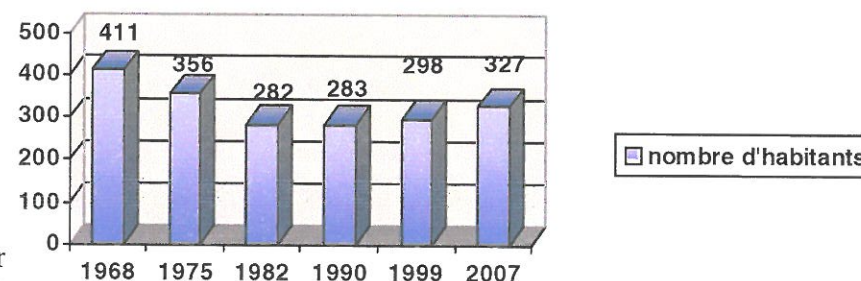
1. CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE

1.1 les soldes migratoires

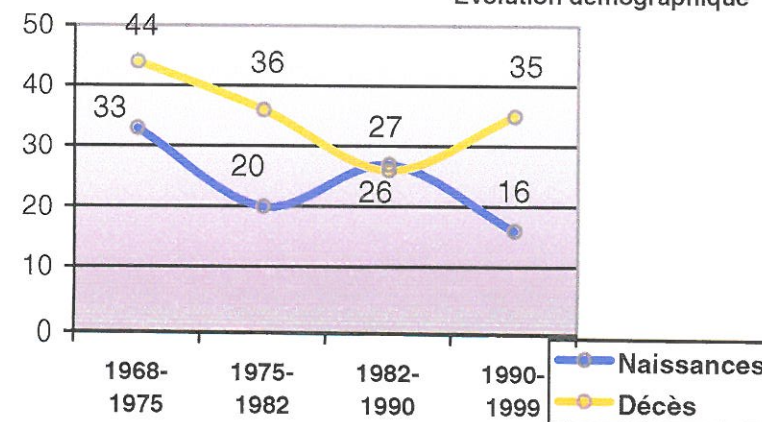
- Après une baisse constante entre 1968 et 1982, due au fait d'un solde migratoire et d'un solde naturel négatif. La population est estimée par la municipalité en 2007 à **327 habitants** : la remontée n'arrive toutefois pas à revenir au chiffre de 1975.
- Un taux de natalité en baisse avec 6.1 pour mille sur 1990-1999 contre 11.90 sur 1982-1990. Sur le canton le taux de natalité est de 9.88 pour mille en 1999 soit presque 3 points de plus que la commune. Les naissances n'arrivent pas à contre balancer les décès et ce, depuis la période 1968-1975.
- Le solde naturel est négatif** (excédent des naissances par rapport aux décès) avec une légère tendance à l'augmentation pour atteindre - 0.73 % (contre +0.04% en 1990 et - 0.70 % en 1982). Ce dernier combiné à un taux de mortalité toujours élevé (de 11.5‰ à 13.40‰ entre les deux dernières décennies) explique la régression de la population jusqu'au début des années 80 (alors que ce taux au niveau du canton est autour de 10 ‰ sur 82-90 et 90-99).

Le solde migratoire (déficit des entrées sur les sorties de population) explique quant à lui l'inversement du phénomène de baisse de la population; celui-ci est passé d'un taux fortement négatif dans les années 60 et années 80 (-5% et -2.55% respectivement) à un taux positif de 1.30% au recensement de 1999. Ce phénomène peut être rassurant pour la commune, surtout que les derniers chiffres du recensement intermédiaire (début 2007) montrent que la population est toujours en augmentation avec + 29 habitants depuis 1999.

Evolution de la population communale depuis 1968



Evolution démographique

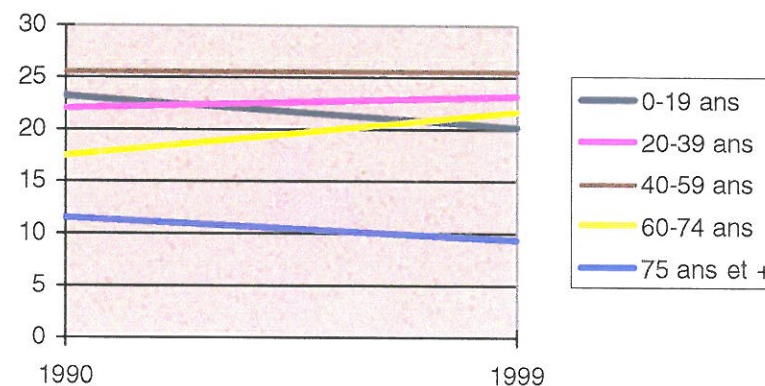


	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Solde naturel	19	-11	-16	1	-19
Solde migratoire	-144	-44	-58	0	34
Variation totale	-125	-55	-74	1	15

1.2. Une population qui vieillit

- La classe la plus jeune (de 0 à 19 ans) est en diminution entre 1990 et 1999 avec -1.1 point.
- Un indice de jeunesse en baisse (rapport entre le nombre des moins de 20 ans et celui des plus de 60 ans) qui est passé de 0.79 en 1990 à 0.64 en 1999 (de 0.84 pour le canton en 1999). Le solde naturel négatif (-19 personnes) peut expliquer ce phénomène.
- L'analyse de la structure par âges de la population souligne une population âgée : la part des + de 60 ans représente **31.2 %** de la population = tendance au vieillissement de la population communale.
- Sur le canton, la part des + de 60 ans est de seulement 27.1 %.

Classes d'âge en 90 et 99

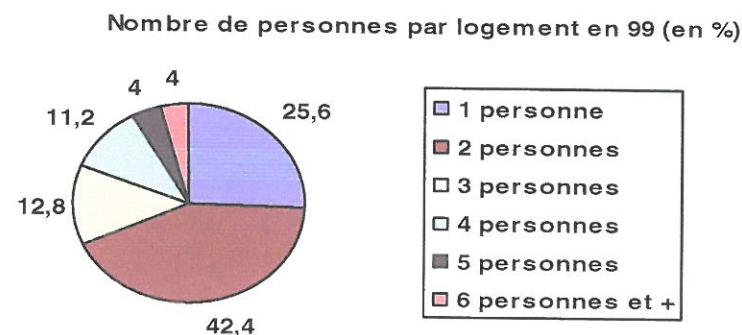


	1990 (%)	1999 (%)
0-19 ans	23.2	20.1
20-39 ans	22.1	23.2
40-59 ans	25.6	25.5
60-74 ans	17.5	21.8
75 ans et +	11.6	9.4

1.3. Une proportion majoritaire des ménages de 2 personnes

- Ceci est à mettre en rapport avec les données nationales :
La tendance au vieillissement de la population (personne âgée seule)
Le phénomène de décohabitation (mère vivant seule avec ses enfants, ...)

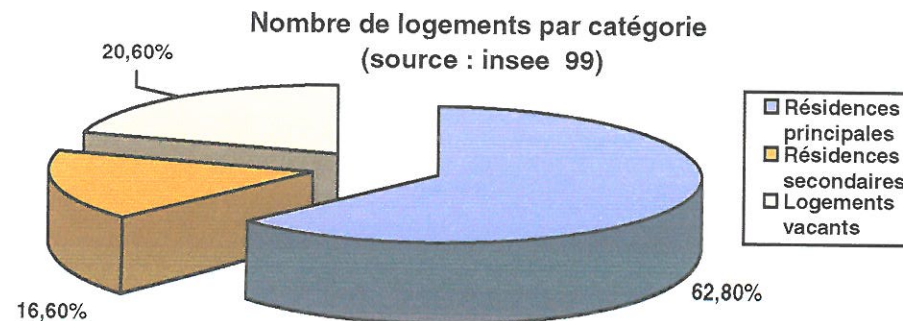
La taille moyenne des ménages reste stable avec 2.4 personnes contre 2.5 pour le canton. Il existait, en 1999, 125 ménages sur la commune.



2. SITUATION DU LOGEMENT

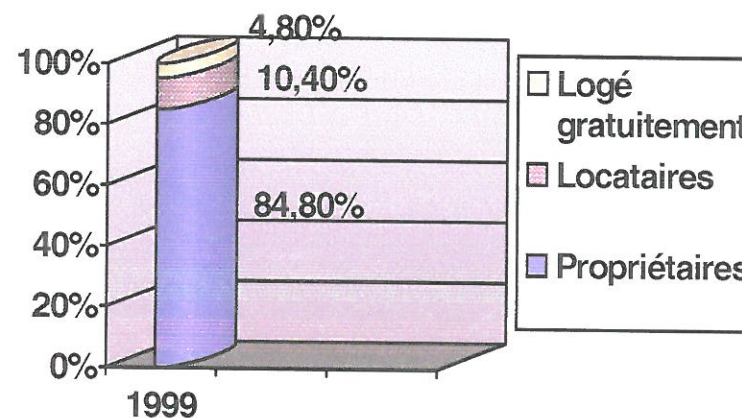
2.1. Principales caractéristiques des logements :

- Prépondérance des résidences principales avec une augmentation de +7.8 % depuis 1990, soit 125 logements sur les 199 logements au total.
- Le recensement de début 2007 dénombre 136 résidences principales sur 191 logements au total : soit + 11 habitations en 8 ans. Le nombre de résidences secondaires est stable avec 34 logements ; un chiffre relativement fort comparé au canton où seules 6.6% des résidences sont de type secondaires.



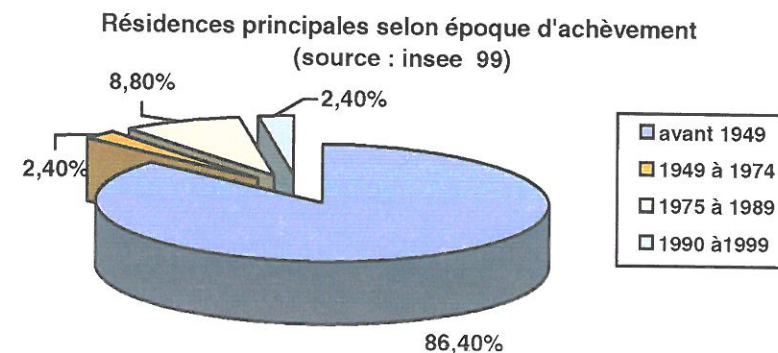
- Ce chiffre des résidences secondaires peut être associé en partie avec les réhabilitations du bâti vacant qui ont eu lieu sans doute sur la même période. On en répertorie 21 en 2007 (source mairie).
- Une augmentation forte des résidences secondaires avec 33 logements en 1999 (34 en 2007 : source mairie).
- Le nombre de logements vacants tend à diminuer avec 21 logements (soit – 20 logements depuis 1999) démontrant ainsi la demande sur le marché immobilier avec de nombreuses réhabilitations. Ce parc vacant est à mettre en relation avec le marché de l'immobilier ancien et peut être une offre intéressante pour répondre aux demandes de logements.
- Les logements sont de type individuel (aucun collectif).
- Il existe 1 seul logement social sur la commune.
- Le nombre de logements locatifs n'a pas évolué entre 1990 et 1999 avec 13 logements au total.
- A contrario, on observe une augmentation du nombre de propriétaires de 17,8 %, à mettre en parallèle avec le rythme des habitations nouvelles sur la même période.

Résidences principales selon le statut d'occupation



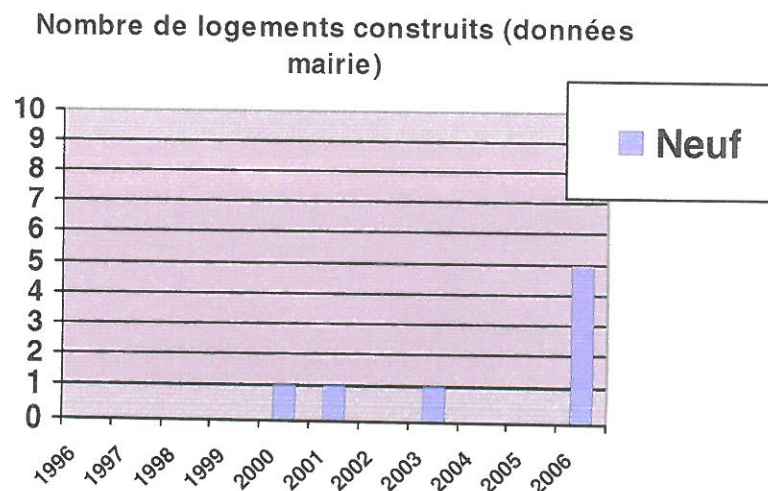
2.2. Un parc de logements relativement ancien

- Le parc des résidences principales est majoritairement ancien : 86.4 % des logements ont été construits avant 1949 (soit 172 logements) contre 46.2% pour le canton. Cette répartition des logements souligne le caractère bâti préservé sur la commune.
- Le parc très récent (après 1990) représente que 2.4 % de l'ensemble du parc soit 5 résidences, C'est très en dessous des données cantonales avec 9.6 %.



2.3. Un rythme de la construction neuve très faible

- On note un rythme très faible de la construction, avec au maximum 1 construction neuve par an jusqu'en 2005. Ce rythme retranscrit une part majoritaire des personnes âgées qui sont déjà propriétaires de leur logement et n'ont aucun besoin à bâtir. On notera toutefois un pic de la construction en 2006 avec 5 logements construits qui ont amené la commune à définir un projet communal à travers la carte communale.
- Ce rythme reflète l'évolution démographique de la commune : flux migratoire positif et augmentation démographique depuis 1999. La baisse des ménages avec enfants (en particulier ceux de 4 personnes avec -26.3%) peut expliquer ce faible rythme de la construction : ce sont le plus souvent les jeunes couples avec enfants qui font bâtir, ces derniers sont insuffisants sur la commune.
- Le solde migratoire positif « tire » la construction neuve vers le haut avec, en 2006, 5 nouveaux logements.



3. ACTIVITES ECONOMIQUES ET DYNAMIQUE LOCALE

3.1. La population active

En 1999, la population active ayant un emploi diminue au fil des années pour arriver à 101 personnes soit 34% de la population totale : une partie de ce chiffre est directement en lien avec l'augmentation du nombre de personnes âgées.

La population active totale de la commune est stable entre 1990 et 1999 avec 76.6 % en 1999.

Le taux d'activité du canton de Lencloître est de 83.4%.

Le taux de chômage pour la commune est de 13.7% en 1999, il est supérieur à celui du canton de Lencloître avec 11.8 % en 1999.

En 1999, 35 actifs ayant un emploi travaillent et résident sur la commune contre 69 en 1990 montrant le phénomène de mobilité des actifs.

3.2. Activités artisanales, industrielles et commerciales :

L'artisanat est représenté par :

- 1 charpentier couvreur (place St Fort)
- 3 maçons (la gare, rue du Poitou et Soudun)
- 1 fabricant de tables décoratives (la gare)

L'activité industrielle est représentée uniquement par une société de machines à bois au Champsalé. On observe également l'implantation de l'entreprise de transports « Laland » au Champsalé.

On note la présence également de deux activités commerciales : un bar restaurant (rue du lavoir sur le bourg) et un hôtel restaurant 4* (le château de Savigny).

3.3. Activité agricole (*recensement agricole 2000 / données mairie*)

9 sièges d'exploitations sont répertoriés sur la commune en 2007 (données mairie) contre 10 en 2000 (source : recensement général agricole de 2000). Elles se répartissent essentiellement sur les villages de La Fuye, de Soudun et la Gare (voir carte évolution urbaine). Le nombre d'actifs familiaux en 2000 était de 26 personnes contre 53 en 1988.

Ces exploitations dont certaines sont en contact avec l'espace urbain constituent une contrainte par rapport à l'urbanisation future (nuisances vis-à-vis des tiers) que se devra de prendre en compte la carte communale à travers les choix d'urbanisation future. Réciproquement, certaines exploitations peuvent rencontrer des difficultés dans leur évolution de par la législation imposant une protection réciproque de l'habitat et des exploitations agricoles.

Le nombre d'exploitations a diminué de moitié entre 1988 et 2000. L'âge moyen des exploitants est de 49 ans en 2007 (données mairie).

La SAU (superficie agricole utilisée) est de 980 ha.

La SAU moyenne (toute exploitation) est de 89 hectares (RGA 2000).

Les superficies agricoles sont essentiellement en terres labourables avec 962 ha. On note une forte baisse des superficies toujours en herbe passant de 135 ha en 1988 à 17 ha en 2000.

Il est à noter que la commune a fait l'objet d'un aménagement foncier sur 1200 ha, achevé en 1989.

Il existe 5 élevages : bovins et ovins, chevaux, lapins et canards. L'élevage de chevaux (village le Haut Champsalé) doit cesser son activité dans le courant de l'année 2007. Particularité : la présence d'un chenil sur le village du Rimort, restant éloigné des principaux villages et du bourg.

On observe également une superficie boisée importante avec 329 ha au total (principalement de feuillus) : 140 ha de bois appartiennent à des parcs ou enclos de chasse. Le taux de boisement de 22% est supérieur à la moyenne départementale (16%).

Source : Mairie

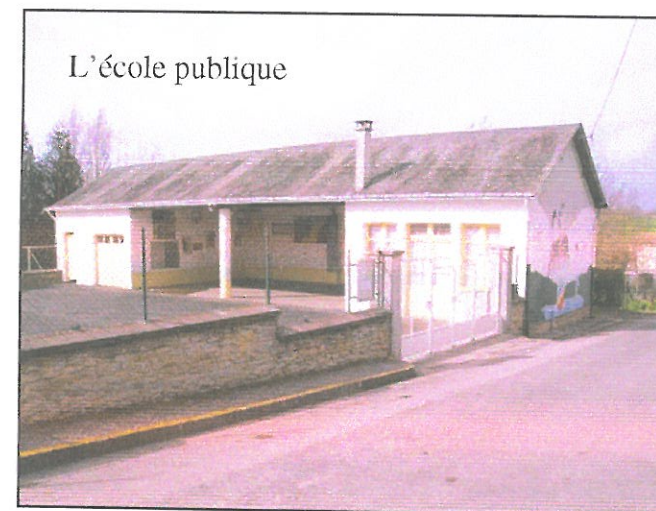
Siège	Spécialisation	Taille (nbre de têtes, surface)	Age de l'exploitant (2008)
N°1 : La Grande Pinaudière	Polyculture / élevage bovins, ovins	105 ha	51 ans
N°2 : Le Haut Champsalé	Commerce de paille, Elevage de chevaux	-	57 ans
N°3 : Soudun	Elevage de lapins	1 ha	45 ans
N°4 : La Fuye	Polyculture Gavage de canard	80 ha	46 et 43 ans
N°5 : La Gare	Céréaliers	110 ha	56 ans
N°6 : La gare	Céréaliers	49 ha	23 ans
N°7 : Soudun	Céréaliers	191 ha	53 et 51 ans
N°8 : La Fuye	Céréaliers	101 ha	56 ans
N°9 : La Fuye	Céréaliers	61 ha	56 ans
N° 10 : Rimord	Chenil	x	x

3.4. Equipements et vie locale

- Administration : Mairie située sur le bourg, rue du lavoir + un atelier communal face à cette dernière.
- Services : La poste (rue du lavoir)
- Enseignement : l'école est en regroupement pédagogique intercommunal de 5 classes avec Orches et Doussay. La commune accueille une classe, soit 24 élèves à la rentrée 2006/2007. Les effectifs sont relativement stables depuis 2003 : de 19 à 23 élèves entre 2003 et 2004, entre 23 et 25 élèves en moyenne depuis 2004.
Les élèves poursuivent leurs études au collège Arsène Lambert à Lencloître et aux Lycées de Châtellerault, Loudun et Poitiers un service de transport scolaire existe, mis en place par le Conseil Général.
- Lieu de culte et de sépulture : l'église en plein centre du bourg (place St Fort) et le cimetière (rue du Poitou).
- Plusieurs terrains communaux : rue des Tilleuls et Le poitou.
- Loisirs et culture : une salle des fêtes, un terrain de camping (rue du lavoir) et un étang (route de la fuye).

Associations : il existe 6 associations sur la commune dans les domaines culturels, sociaux, de loisirs ou encore du sport. Leur présence montre la dynamique sociale (et indirectement économique) présente sur la commune.

- ACCA (association Communale de Chasse)
- Comité des Fêtes
- Aire de loisirs (pêche)
- Amicale Savignoise (association des Savigny de France)
- La joie de Vivre (club 3^{ème} âge)
- Racing Team (moto)





Place Saint Fort : vue sur l'église



La salle des Fêtes

3.5. Tourisme

La principale activité touristique sur la commune est la randonnée : Un chemin de randonnée pédestre, cycliste et équestre (au départ de la mairie) sur 13 km permet de découvrir le territoire communal avec son patrimoine naturel et bâti. L'autre point d'intérêt est la présence d'un chemin de randonnée dit de la « Ligne verte » sur la commune. Celle-ci reprend une ancienne ligne de chemin de fer reliant Châtellerault à Loudun : il permet de traverser 6 des 9 communes du canton soit 17 km. La piste est idéale pour la randonnée cycliste.

Il existe deux lieux d'hébergement sur la commune : le camping « les Iris » (2*) qui se situe à l'entrée Ouest du bourg (rue du Lavoir) et un hôtel-restaurant au château de Savigny dans un parc de 18 ha (classé 4 *, il possède 10 chambres).

Sur le Canton on observe un patrimoine bâti important à découvrir : patrimoine religieux (ex : église d'Ouzilly, de Doussay ...), patrimoine bâti (ex : moulin de Feneau à St-Genest d'Ambière, le Donjon et le château de Scorbé-Clairvault), patrimoine industriel avec l'ancienne usine à chanvre sur Ouzilly.

Un Office du tourisme du Canton de Lencloître (situé à Lencloître) permet de fédérer l'activité touristique du territoire cantonal.



L'entrée du camping municipal



Vue sur l'ancienne voie ferrée reconvertie en chemin de randonnée

VI - RESEAUX

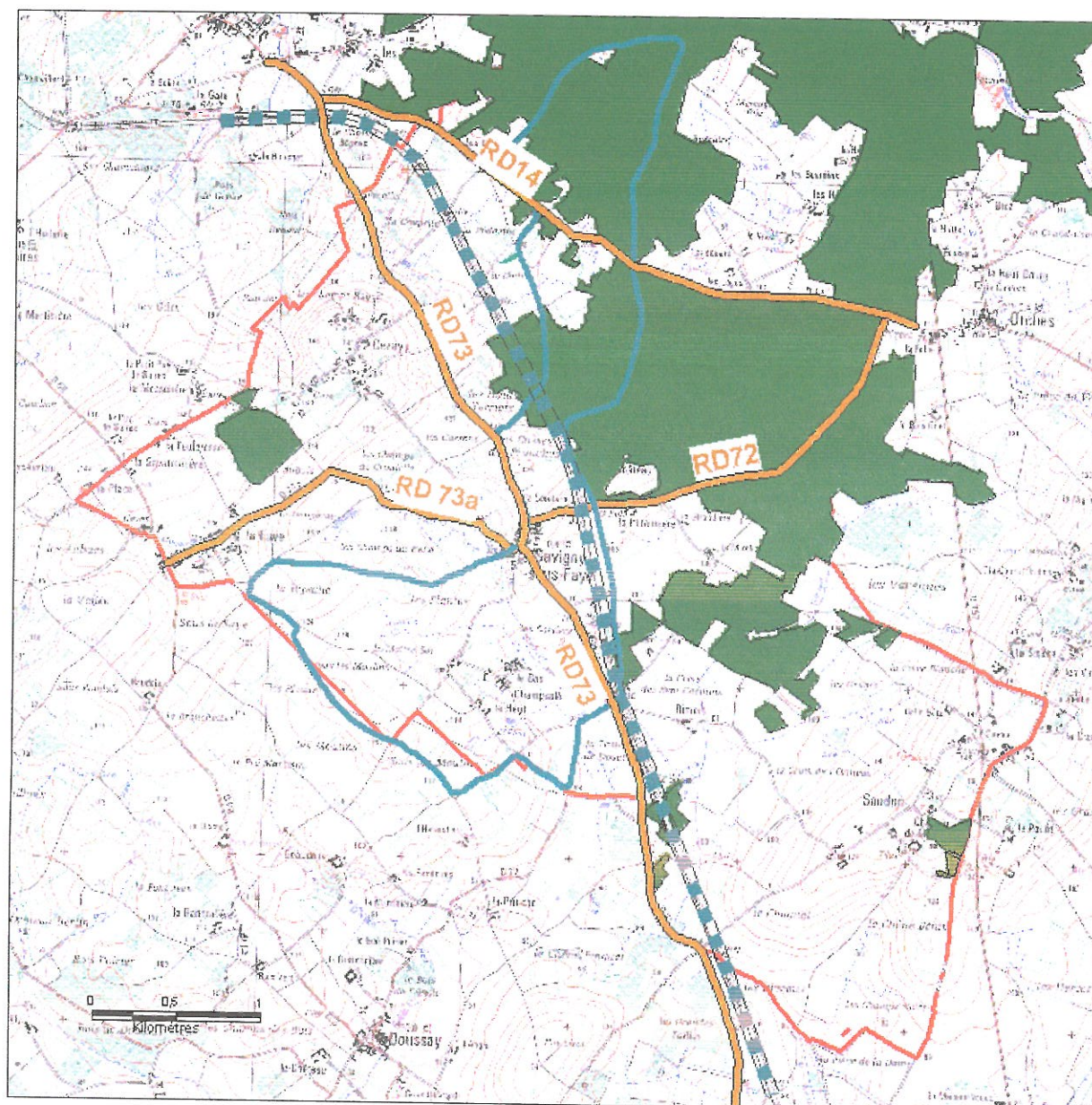
1. VOIES DE COMMUNICATION *(voir carte)*

Bien que située à l'écart des grandes voies de circulation, la commune est relativement bien desservie par un réseau de voies routières qui s'échelonnent de la façon suivante :

- Les voies départementales :
 - La D14 reliant Loudun à Châtellerault (axe transversal Est-Ouest)
 - La D72 rejoignant la commune d'Orches à l'est et Doussay à l'Ouest via la D73a.
 - La D73 (axe Nord / Sud) joignant les communes de Berthegon à Cernay
 - La D73A.

Sur une période de 5 ans, un seul accident a été recensé sur la commune : RD 73 hors agglomération et hors intersection, le 23/08/2003.

- Un réseau de voies communales dessert l'ensemble du territoire.
- A noter la présence de deux sentiers de randonnée (voir « Tourisme » page précédente). Ces sentiers permettent de valoriser la commune sur le plan touristique et favorise les échanges pédestres, cyclistes et équestres entre les hameaux communaux et ceux des communes voisines.



Savigny-sous-Faye : Voies de communication

-  Route départementale
-  Sentier de randonnée du "lac Berteau"
13 km
-  Chemin de randonnée
dit de la "Ligne verte"
-  Principaux boisements

  Limite communale

2. ASSAINISSEMENT.

Source : rapport de synthèse du schéma directeur d'assainissement de septembre 2005 (Cabinet C.O.E, 86330 ANGLIERS)

Un schéma directeur d'assainissement a été élaboré en 2000 et finalisé en 2005. Seul le bourg est actuellement prévu en assainissement collectif. L'enquête publique s'est déroulée du 26/01/2006 au 24/02/2006. Ce schéma est approuvé par une délibération du Conseil municipal.

On note la présence de plusieurs secteurs où l'assainissement individuel est contraignant, au vu de la nature argileuse des sols ou de la présence des caves. Sur ces secteurs la commune devra rester vigilante sur la constructibilité et s'assurer de la possibilité d'exutoire pour l'évacuation des eaux usées (à voir avec le service technique pour le contrôle pour l'assainissement non collectif).

La carte communale devra être cohérente et en harmonie avec les éléments relevés.
Une nouvelle étude est en cours réalisée par C.O.E.

3. AUTRES RESEAUX

Suite aux réponses au questionnaire qui a été envoyé aux concessionnaires réseaux ou aux données de la Mairie.

Eau potable et protection incendie :

La majeure partie de la commune est alimentée par le Syndicat d'Eaux du Bas Loudunais. Seul le village de Soudun est alimenté par le Syndicat d'Eaux de Lencloître.

Syndicat d'eau du Bas Loudunais : la gestion de l'eau est assurée par le SIVEER.

Syndicat d'eau de Lencloître : la gestion de l'eau assurée par SAUR France.

On note pour les deux ressources une dureté importante de l'eau.

La consommation d'eau moyenne s'élève à 72 m³ /an en moyenne.

La commune ne possède pas de périmètre de protection de captage d'eau potable sur son territoire.

Le bilan 2007 de la qualité des eaux distribuées de la DDASS est joint en annexe

Rappel : La défense incendie relève de la commune et des pompiers. Une couverture aux normes doit être assurée.

Syndicat du Bas Loudunais

Commune de Savigny sous Faye

Code INSEE 257

Mise à Jour le : 12/01/2006



N°Hydrant	Adresse lieu-dit	Pression statique en Bars	Pression dynamique en Bars	Débit normalisé en m3/h	Débit maxi en m3/h
1	Carrefour du Centre	5,00	1,00	80	90
2	Route de Cernay - La Gare	5,50	1,00	75	90
3	Le Bas Champsalé 70mm	3,00			50
4	La Fuye - Entrée du Village venant de Savigny	3,00	1,00	55	65
5	Carrefour de la Route de Doussay - Saires	3,50	1,00	60	70
6	Cezay - Carrefour face à la Route de Savigny	3,50			40
7	Cezay - Côté Ouest	4,00			40
8	Soudun	Alimenté par le Syndicat de Lencloître			

La défense incendie est normalisée si le débit est au minimum de 60 m3/h sous une pression d'au moins 1 bar, pendant 2 heures.
 Pression statique est la pression de distribution en l'absence de consommation.
 Pression dynamique est la pression mesurée lorsque le poteau d'incendie est ouvert, elle doit être supérieure à 1 bar.
 Le débit normalisé est le débit mesuré avec une pression dynamique supérieure ou égale à 1 bar.
 Le débit maximum est un débit mesuré sans aucune contrainte de pression pendant une durée limitée, il est donné à titre indicatif.
 L'absence de valeurs (pression dynamique et débit normalisé) indique que la défense incendie n'est pas normalisée.

En observant le tableau on peut remarquer que 3 hydrants (n°3,6 et7) ne respectent pas les normes en vigueur à savoir : un débit de 60 m3/h au minimum. Une mise aux normes est à recommander vivement sur les villages concernés en particulier si des constructions nouvelles prennent place au vu du zonage futur de la carte communale.

La défense incendie peut être assurée par le réseau d'eau potable ou par des bâches, des citernes d'une capacité minimale de 120 m3.

Dans le cadre de son développement, la commune devra veiller à ce que les secteurs d'urbanisation projetés puissent disposer d'une couverture incendie satisfaisante et adaptée à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales : Source : Diagnostic pour l'étude en cours du schéma d'assainissement.

On retrouve de petits tronçons de réseau pluvial sous forme notamment de coupure de routes, sur l'ensemble de la commune de Savigny-sous-Faye.

Le réseau de fossés ouverts est, lui aussi, relativement bien développé sur la commune.

Télécommunications :

L'état de la couverture en téléphonie mobile est jugé bon : les antennes relais se trouvent sur les communes voisines.

L'Internet en haut débit est disponible depuis 2006.

Electricité :

Le réseau est opéré par la Sorégie, il ne nous a pas été rapporté de problème particulier le concernant. Les extensions prévues restant très succinctes.

Eclairage public :

L'infrastructure d'éclairage public est la propriété de la commune.

Celle-ci est décisionnaire pour ce qui concerne :

- les extensions,
- les programmes d'enfouissement du réseau d'alimentation,
- les rénovations,
- les remises aux normes électriques.

Ordures ménagères :**Ordures traditionnelles :**

Le ramassage s'effectue une fois par semaine par la Communauté de Communes du Lencloîtrais. Le tonnage moyen annuel par habitant sur la communauté de communes est de 541kg soit 4444 tonnes au total collectées en 2005.

Les déchets non recyclés (54%) sont enfouis au centre d'enfouissement technique de St Sauveur.

Les autres déchets :

Il existe un point de collecte sélective de type colonnes pour le verre, les emballages et le papier ; celui-ci se trouve sur le parking de la salle des fêtes. La déchetterie la plus proche est celle du canton qui se situe sur la commune de Doussay au Gué Fontevrault.

Il n'existe pas de décharge sur la commune.

Les réseaux de transports :

Une ligne de transport des voyageurs : STAO qui relie Châtellerault à Loudun.

Une ligne de transport scolaire : Ramassage pour les écoles du RPI + un ramassage pour le collège de Lencloître.

VII - SYNTHÈSE DES CONTRAINTES A PRENDRE EN COMPTE POUR LES ZONES CONSTRUCTIBLES ET ENJEUX

1. SERVITUDES ET ELEMENTS A PRENDRE EN COMPTE

Le code de l'urbanisme et les lois d'aménagement et d'urbanisme sont les bases réglementaires de tout document d'urbanisme.

S'ajoutent à celles-ci des servitudes d'utilité publique qui se sur-imposent aux documents d'urbanisme. Au-delà, d'autres contraintes propres au territoire communal s'imposent et influent sur le projet de développement.

1.1. Servitudes d'utilité publique (*voir plan et réglementation annexés*)

AC1 – servitude de protection des monuments historiques : Eglise St-Pierre sur le bourg, elle est classée Monument Historique depuis le 4 mars 1994. Un périmètre de protection d'un rayon de 500 m autour du monument soumet tous travaux à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France : cela concerne l'ensemble du bourg.

EL7 – Circulation routière – servitudes d'alignement :

- RD 73 : approbation le 3 avril 1894 (traversée de Savigny-sous-Faye)
- RD 73a : approbation le 23 septembre 1915 (traversée de la Fuye)

Si la commune le souhaite, ces plans anciens ne sont pas à prendre en considération compte tenu du bâti actuel. De plus, aucun projet routier nouveau n'est à envisager à ce jour.

I4 – servitudes relatives aux canalisations de transport d'énergie électrique : Lignes HTA à 20 KV gérée par la SOREGIES.

1.2 Eléments liés à l'environnement, au paysage et au patrimoine

- **Les sites archéologiques :** Ils sont au nombre de 11. Ils n'empêchent pas d'urbaniser, cependant tout projet les concernant nécessitera une consultation préalable de la Direction Régionale des Affaires Culturelles : il est toutefois recommandé l'inconstructibilité de ces zones pour limiter l'impact financier et les délais d'autorisation. Dans les zones naturelles, il serait préférable de les protéger.
- **Parcelles boisées :** la destruction de l'affectation forestière d'une parcelle boisée est soumise à autorisation préfectorale dès lors qu'elle est incluse au sein d'un massif boisé de plus d'un hectare d'un seul tenant (article L311-1 et suivants du Code forestier complétés par l'arrêté préfectoral du 3/02/2005).

- **ZNIEFF de type I du massif de Sérigny :**

Il s'agit d'un inventaire scientifique qui a répertorié sur le territoire communal une ZNIEFF de type 1 qui correspond à une ou plusieurs unités écologiques homogènes (abritant une espèce ou un habitat remarquable ou rare).

Bien que ce classement ne protège pas réglementairement les territoires concernés, le projet de carte communale devra veiller à assurer la pérennité de la ZNIEFF conformément aux lois (Art. 1 de la loi du 10 juillet 1976 sur la protection de la nature ou encore Art. 1 de la Loi du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement)

- **Risque « sécheresse » :** L'ensemble de la commune est concerné par la présence d'argile dans le sous-sol. Ces dernières « gonflent » en présence d'eau et « se rétractent » quand la teneur en eau diminue. Cela peut conduire à des mouvements de terrains qui peuvent entraîner des désordres aux constructions. On note par exemple que le secteur constitué du bourg et du village du Champsalé sont en zone fortement exposée.
Les terrains concernés ne sont pas inconstructibles mais les futures constructions doivent respecter des prescriptions techniques adaptées (par exemple sur le dimensionnement des fondations). Une carte de l'aléa est jointe en annexe.

- **Le SDAGE du bassin Loire Bretagne :**

Il fixe les objectifs à atteindre, notamment par le moyen des SAGE.

Les 7 objectifs vitaux du SDAGE :

- 1/ Gagner la bataille de l'alimentation en eau potable
- 2/ Poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface
- 3/ Retrouver des rivières vivantes et mieux les gérer
- 4/ Sauvegarder et mettre en valeur les zones humides
- 5/ Préserver et mettre en valeur les écosystèmes littoraux
- 6/ Réussir la concertation notamment avec l'agriculture
- 7/ Savoir mieux vivre avec les crues

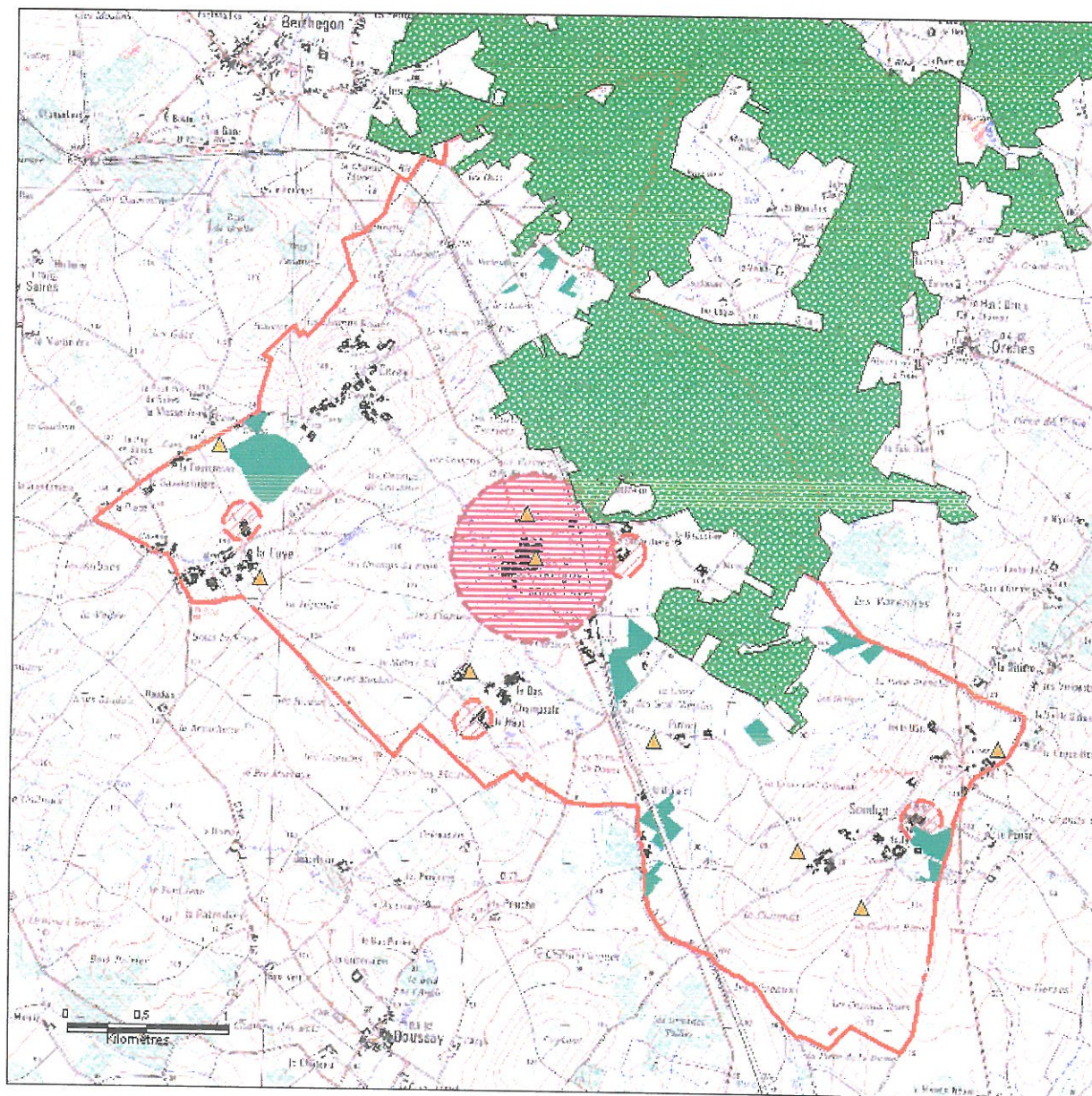
Le SDAGE interdit les affouillements et exhaussements du sol dans les zones humides et inondables

- **Cavités :** De nombreuses carrières souterraines abandonnées sont signalées à l'Est et à l'Ouest de la commune (confère carte) principalement sur les villages de Cezay, la Fuye et la Crouaillerie. Il y a lieu d'éviter l'implantation de constructions dans les zones répertoriées. Les informations fournies sont à l'échelle du 1/25000 et trop peu lisibles pour être reportées sur le document graphique. Il y a lieu pour chaque construction réalisée dans les secteurs compris d'une façon large où se trouvent des cavités de réaliser une étude spécifique.
- **Plomb :** la commune est incluse dans une zone exposée au plomb ; De ce fait toute transaction afférentes à des logements d'avant 1948 fait produire un état des risques d'accessibilité au plomb.

- **Termites :** La commune est située dans une zone contaminée par les termites (ou susceptible de l'être à court terme dans le département). Voir l'arrêté préfectoral n°2002/D2/B3-137 en annexe du dossier carte communal.
- **Sismicité :** La commune n'est pas concernée actuellement par le risque sismique au regard de la carte nationale du zonage sismique actuellement en vigueur en application du décret n°91-461 du 14/05/1991. Toutefois, la réglementation est cours d'évolution. Pour favoriser la bonne information du public, la note « programme de prévention sismique » est jointe en annexe du rapport de présentation : elle fournit une carte actualisée de l'aléa sismique.

1.3. Eléments liés à l'activité humaine

- **Les exploitations agricoles** (en particulier celles pratiquant l'élevage) sont à prendre en considération. La loi d'orientation agricole impose une règle de réciprocité s'appliquant sur une distance minimale de 50 ou 100m (suivant le nombre de têtes et le type d'élevage) entre les bâtiments d'élevage et les zones urbanisables. Elle a pour but de protéger d'une part l'activité agricole et son développement, et d'autre part les espaces résidentiels des nuisances potentielles issues des activités agricoles.
Cette précaution est prise même dans le cas où l'exploitation n'est pas classée (suivant la réglementation du Règlement sanitaire départemental) car celle-ci peut évoluer dans l'avenir (reprise de l'exploitation et évolution de la production, ou augmentation du cheptel par exemple).
- La cohabitation de zones à vocation incompatible entre elles (habitat/activités artisanales ou industrielles) est à éviter.
- **Plan d'épandage des boues :** Les boues proviennent de la station de traitement des eaux usées de Lencloître. Il est préconisé d'éloigner autant que faire se peut les nouvelles constructions de ces secteurs d'épandage (autour de la Fuye et de Soudun par exemple) compte tenu des risques de nuisances olfactives. Le plan fourni par la D.D.A.S.S provient du porter à la Connaissance de l'Etat.
- **Le zonage d'assainissement :** la carte communale devra prendre en compte les recommandations de l'étude à travers les choix des espaces à urbaniser. Il y a aujourd'hui quelques « discordances », à la marge entre le schéma d'assainissement et la carte communale. La parcelle à l'Est du bourg ne sera pas raccordable au réseau d'assainissement collectif qui est en cours de réalisation (2009). Les secteurs ruraux urbanisables où l'étude ne spécifie pas de filière feront l'objet d'une étude à la parcelle.



Savigny-sous-Faye : Principaux éléments à prendre en compte

Servitudes d'utilité publique :



AC1 : Eglise St-Pierre classée
monuments historique (4/03/1994)
périmètre de protection de 500 m

I4 : Ligne transport électricité HTA à 20 KV
(non représentée)

EL7 : servitude d'alignement
(non représentée) : RD73 (traversée du bourg)
et RD 73a (traversée de la Fuye)

Autres contraintes :



Site archéologique (confère annexe)



ZNIEFF de type I "massif de Sévigny"



autre boisement



Bâtiment d'élevage agricole :
périmètre de protection de 100 m



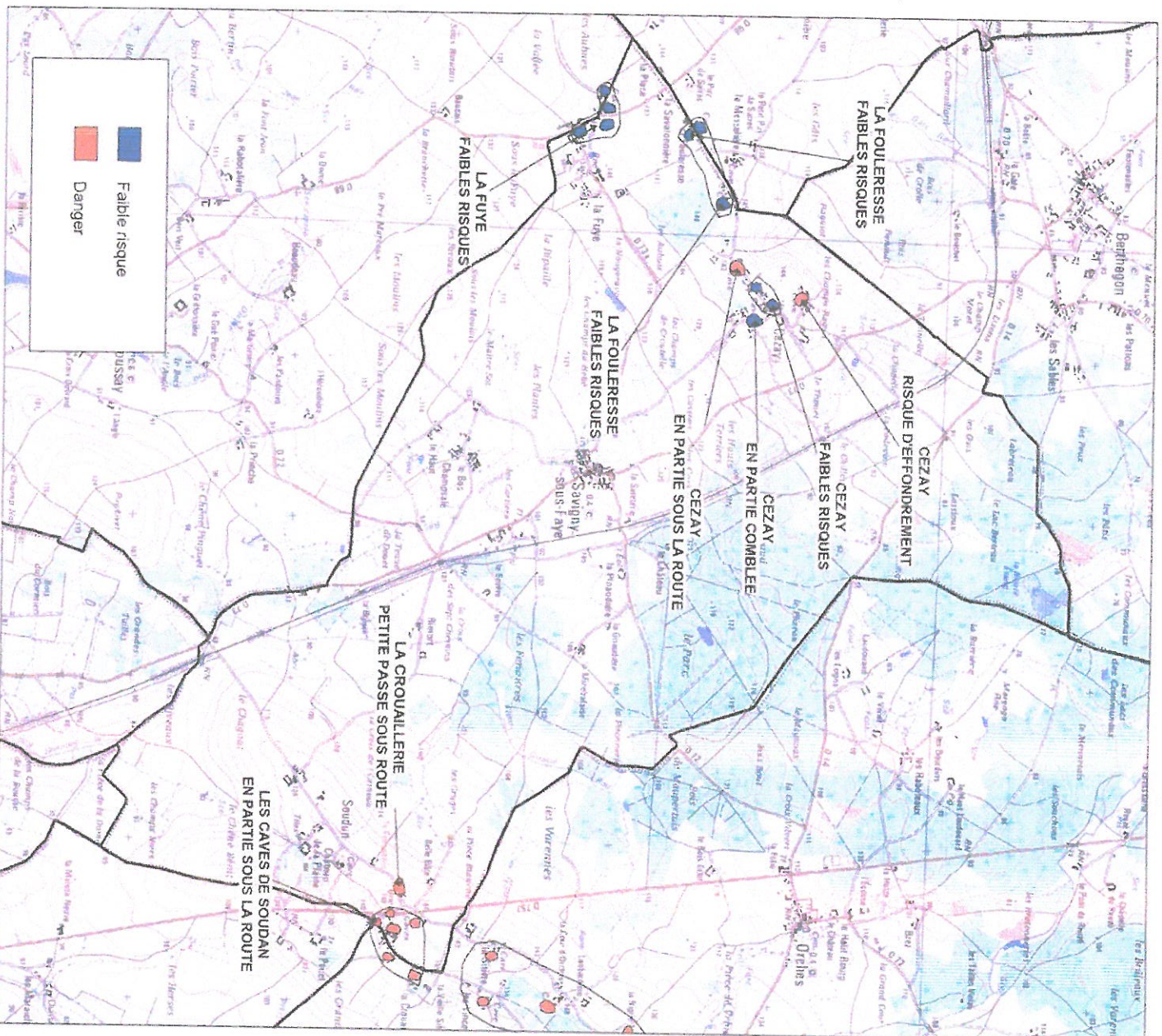
Limite communale

Source : IGN-SCAN25

Géo.RM 2007

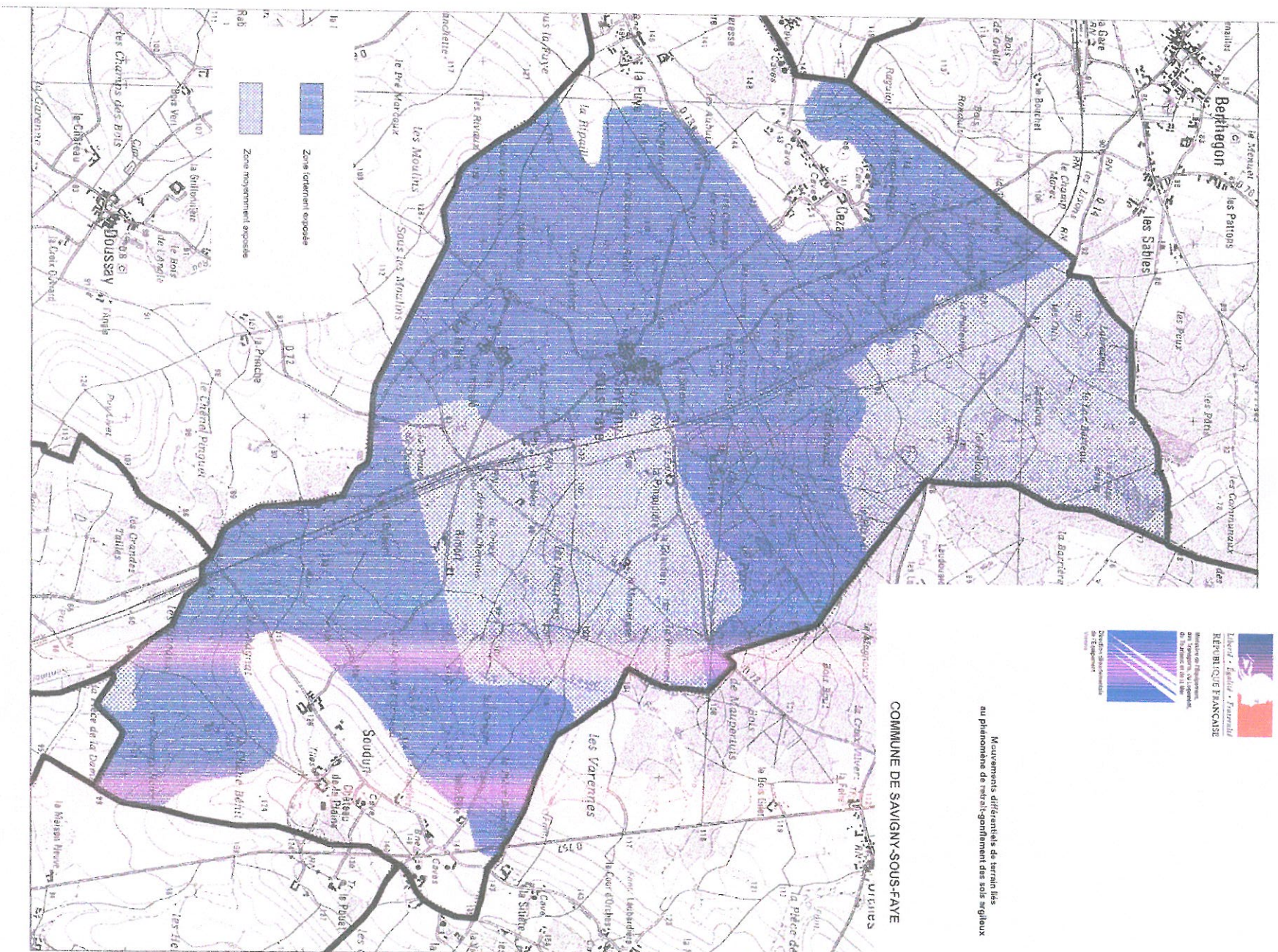


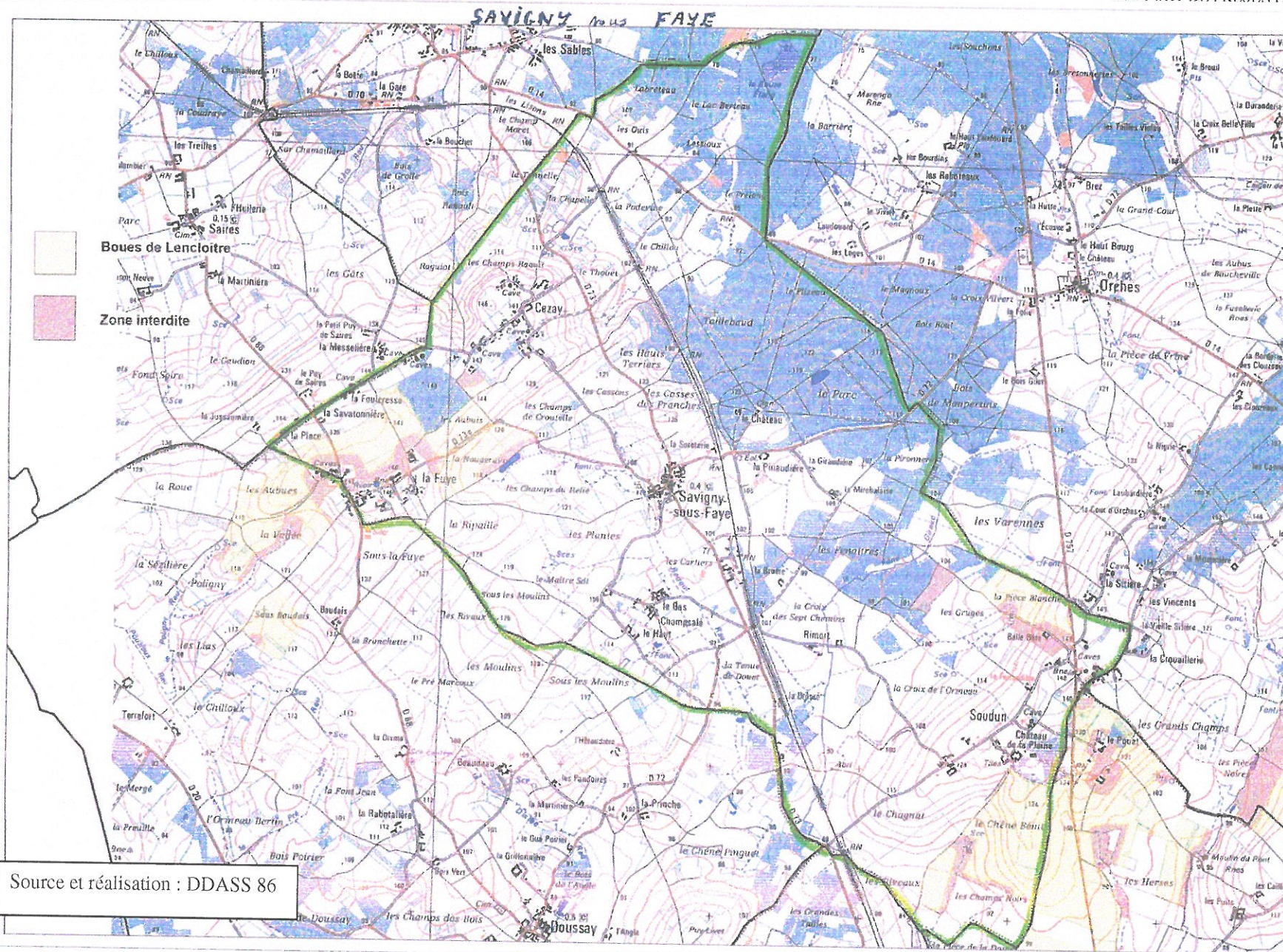
Carrières souterraines abandonnées Commune de Savigny-sous-Faye



SOURCES : IGN Saas - BD Carthage
BROM
REALISATION : DDE/SGAM/Tur
Mai 2005

Etude non exhaustive réalisée de 1994 à 1995.
Critères de danger :
- Carrière en mauvais état
- Présence des axes routiers ou d'habitations au dessus des vides





VIII LE PROJET ET LES CHOIX RETENUS POUR LES SECTEURS CONSTRUCTIBLES

1. Les objectifs communaux :

➤ *Les principaux enjeux de la carte communale sont :*

- *préserver ce qui fait la spécificité et l'originalité de la commune, à savoir la vision d'un bourg rural émergeant de la plaine agricole, le projet conduit donc à sanctuariser celui-ci et à développer l'urbanisation à sa périphérie principalement.*
- *d'avoir la cohérence entre la superficie des nouveaux espaces constructibles et les objectifs de la municipalité en terme d'accueil de population : le rythme vacillant de la construction ces dernières années mettant en garde contre tout projet disproportionné*
- *de préserver la qualité du cadre de vie en général par une politique prudente d'urbanisation et la préservation de l'intérêt environnemental.*
- *de limiter l'étalement urbain et la consommation abusive des espaces agricoles ou naturels au vu des caractéristiques paysagères de la commune : contrainte de vis-à-vis lointains due à la topographie par exemple.*
- *de continuer, autant que faire se peut, à remettre le bâti vacant sur le marché immobilier.*

Il est proposé d'établir les choix communaux sur une prospective de 10 ans au vu principalement des limites du document Carte Communale, en particulier lorsque la commune ne possède pas la maîtrise foncière des terrains rendus constructibles.

A / Accueil de la population :

La municipalité souhaite poursuivre sa politique d'accueil de la population des dernières années soit **entre 2 et 3 foyers par an**
En 2017, la population sera alors estimée à environ 400 habitants ou 166 ménages (327 habitants ou 136 ménages en 2007).

Volonté communale :

- ➡ **2 permis de construire par an (soit 5 habitants par an en moyenne)**
- ➡ **Superficie moyenne des parcelles de 1200 m² (comprend les espaces verts, les voiries éventuelles, etc..), il ne faut pas oublier que nous sommes généralement en assainissement individuel.**
- ➡ **Taux de rétention de 1.8,** Tous les terrains ne seront pas vendus et construits à l'issue des 10 ans. Ce taux, important, est choisi car les terrains potentiellement urbanisables sont enclavés et peuvent être en jardins que les propriétaires ne souhaitent pas vendre.

Soit : 2 permis x 1200 m² x 10 ans x 1.8 = 4.3 ha

Sur 10 ans, l'estimation des besoins en surfaces constructibles futures est d'environ 4.3 hectares.

Le projet communal d'accueil de population se traduit par l'extension et le confortement des principaux espaces bâtis déjà existants :

- **C'est-à-dire à proximité du bourg (quelques centaines de mètres), mais non contigu.**
- **Permettre le développement sur les principaux villages.** Il existe quelques écarts constitués le plus souvent par une exploitation agricole. La viabilité des exploitations agricoles sera préservée en tenant compte des distances réglementaires.

Les constructions hors secteur constructible de la carte communale sont soit des exploitations agricoles, soit des habitations situées dans des écarts.

Il faut noter que nous pouvons espérer, en plus de l'urbanisation nouvelle + 2 ou 3 réhabilitations qui permettront d'arriver à une trentaine de ménages supplémentaires sur 10 ans (en combinant constructions nouvelles et réhabilitations).

B/ Patrimoine et paysage :

Le quart Nord-Est de la commune est couvert par la forêt, constitué principalement par le parc du château. A cela on observe quelques boisements bien conservés à l'Est du village de la Gare ainsi qu'un bois entre les villages de la Fuye et Cezay.

L'ensemble de ces boisements constitue un élément paysager fort pour la commune. On rappellera qu'il n'existe que peu de haies bocagères sur le plateau agricole à l'exception de celles longeant « la ligne verte ».

On ajoutera également une haie bocagère au sud du Champsalé, ainsi qu'un arbre isolé à l'entrée du village de Soudun (un cyprès).

Sur le plan architectural, la commune a su conserver son caractère bâti ancien dans les villages et le bourg. De nombreux éléments architecturaux, parsemant le territoire communal, donnent toute son identité paysagère à Savigny-sous-Faye ; on citera par exemple les fours à pain, les pigeonniers, les porches des entrées de fermes ou encore un bassin d'eau sur le village de La Gare qui servait au début du siècle à approvisionner les locomotives à vapeur.

La volonté communale est, au vu de ce patrimoine encore présent, de protéger les différents éléments architecturaux et naturels mentionnés précédemment au titre des articles R421-17° et R421-23i du code de l'urbanisme.

2. Le projet communal

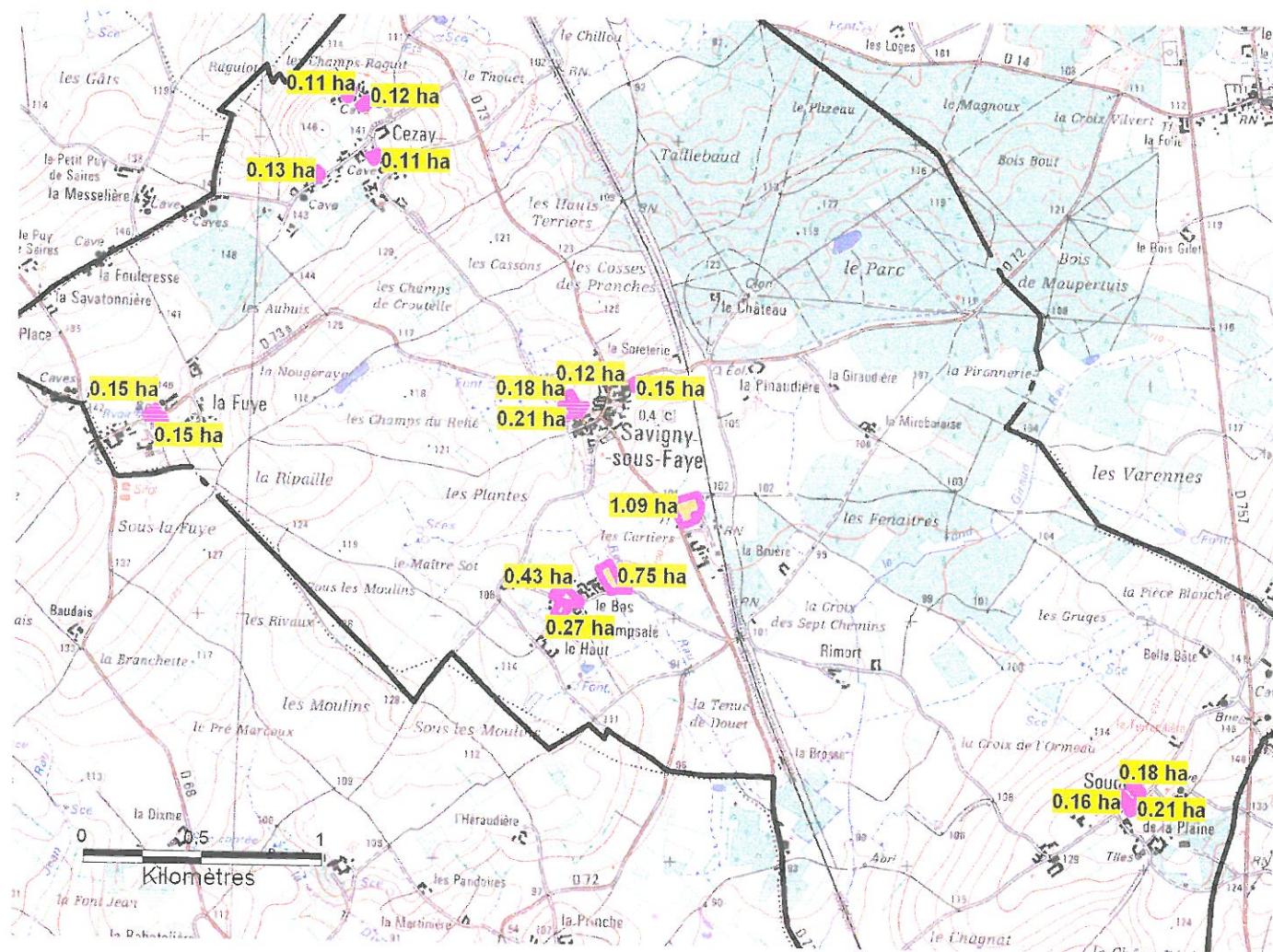
La sanctuarisation du bourg : seules les « dents creuses » du bourg sont urbanisées, une petite extension, à l'Est est tolérée, sur un secteur ne contredisant pas le parti pris d'aménagement et de sanctuarisation.

L'urbanisation proche du bourg : L'urbanisation nouvelle est principalement regroupée dans un rayon de 1 km du bourg, sur les villages de La Gare et de Champsalé. Ils sont ainsi à une distance raisonnable pour tous les déplacements.

Le développement des villages : les autres secteurs ont été choisis en raison des faibles contraintes, (Cavité, réseaux, etc..) et de la présence de dents creuses permettant une urbanisation « douce ».

Le projet communal inscrit un total d'environ 4.5 ha de surfaces potentiellement urbanisables.

Cette superficie légèrement plus élevée que le calcul théorique peut s'expliquer, en partie par le choix de parcelles existantes très dispersées et par la prise en compte, en fin de projet de l'enquête publique, qui néanmoins ne remet pas en cause l'équilibre du projet global.



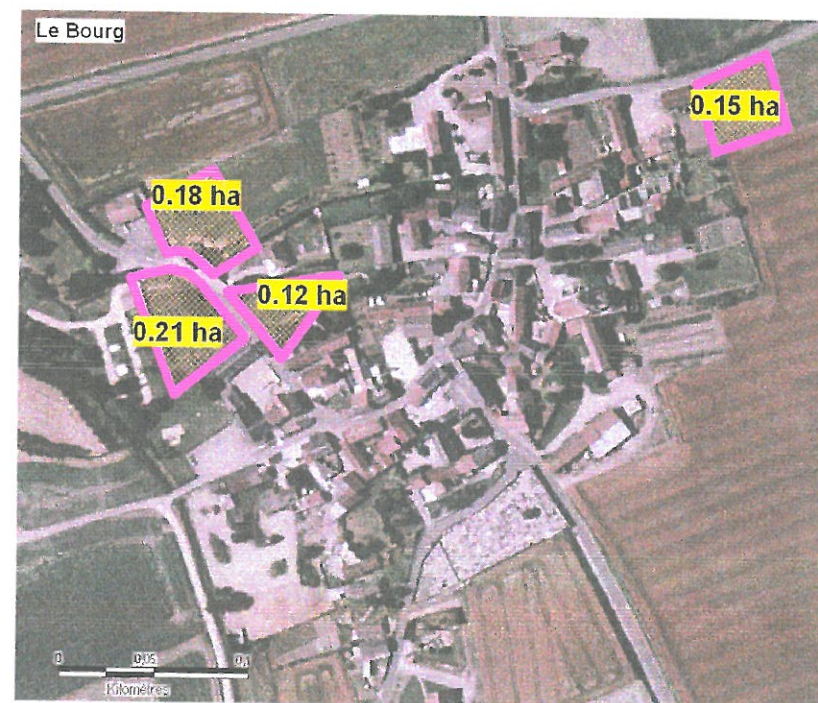
Sanctuarisation du bourg :

L'urbanisation récente est très peu développée sur le bourg : seules deux à trois constructions datent d'après 1949. Il s'agit d'un habitat pavillonnaire individuel pour ces constructions récentes et d'un habitat avec maisons jointives pour le bâti ancien majoritaire. On observe quelques dents creuses dans la trame urbaine en particulier à l'ouest du bourg.

La volonté communale est de conforter l'urbanisation du bourg sans créer de mitage dans le paysage et sans porter atteinte au bourg ancien (vues lointaines sur celui-ci, préservation des cônes de vue sur l'église). Pour cela il est décidé de rendre constructible uniquement les parcelles en dent creuse à l'intérieur de la trame urbaine du bourg (accès directs sur la voirie communale).

Au vu des contraintes que s'impose la municipalité pour les choix des secteurs constructibles (vues sur le bourg, assainissement, etc..), la commune décide de rendre constructibles les parcelles qui sont en contact direct avec la trame urbaine du bourg et qui permettent de préserver les vues sur le clocher de l'église. De plus, ces parcelles se trouvent à proximité d'équipements publics (Mairie, école publique). Elles seront raccordables au futur réseau d'assainissement collectif sauf la parcelle la plus à l'Est qui sera en assainissement individuel.

L'ensemble offre un potentiel urbanisable de 0.66 hectare.



La Gare :

Ce secteur proche du bourg (500m) le conforte sans impacter sur son environnement immédiat. Les habitants participeront néanmoins directement à la vie locale.

Une construction récente a pris place à l'entrée, le long de la RD 73.

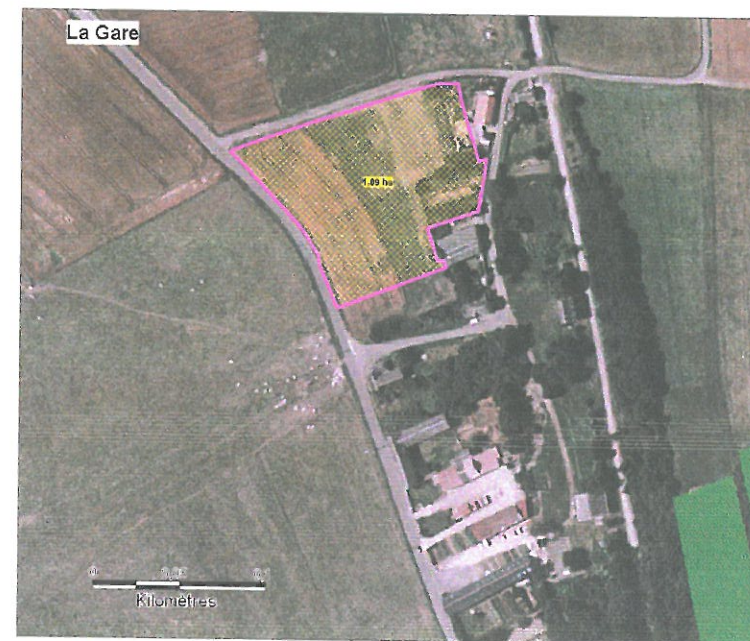
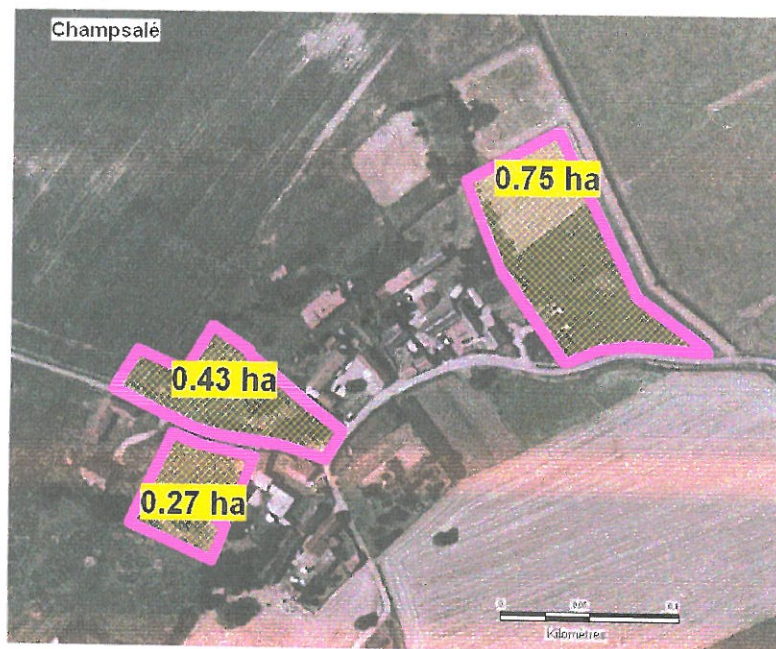
La Ligne Verte (voie piétonne et cycliste) longe le village sur sa partie Est.

On note la présence de l'ancienne gare de chemin de fer avec le bassin qui servait de réserve d'eau pour les locomotives à vapeur (protégé au titre du L421-17 et 23).

L'accès à la route départementale se fera de façon indirecte par une voie existante.

L'assainissement, non collectif, sera possible par filtre à sable vertical drainé.

Il reste un potentiel urbanisable de 1.09 hectare environ.

Champsalé :

Champsalé est un village proche du bourg (1km). De par sa situation et sa configuration il a été choisi pour conforter la population à proximité du bourg.

Le projet prévoit d'urbaniser principalement le Nord / Est du village, le secteur le plus proche du bourg. Ce projet s'assoit sur une haie existante et est facilement desservi par les réseaux. Il sera en assainissement individuel. De par sa taille la commune s'attachera à avoir un projet d'ensemble pour réaliser un ensemble cohérent (sans être uniforme). En particulier il sera recherché de limiter le nombre des accès aux routes.

Un tampon de 10m entre la zone urbanisable et le cours d'eau du Redour est instauré pour la protection de ce dernier.

L'étude d'assainissement actuelle ne prend pas en compte l'intégralité de la zone, une étude complémentaire devra être réalisée pour définir la filière d'assainissement sur la zone à bâtir.

D'autre part, il est aussi prévu de combler les dents creuses situées en partie Ouest du hameau.

L'ensemble offre un potentiel urbanisable de 1.4 ha hectare environ.

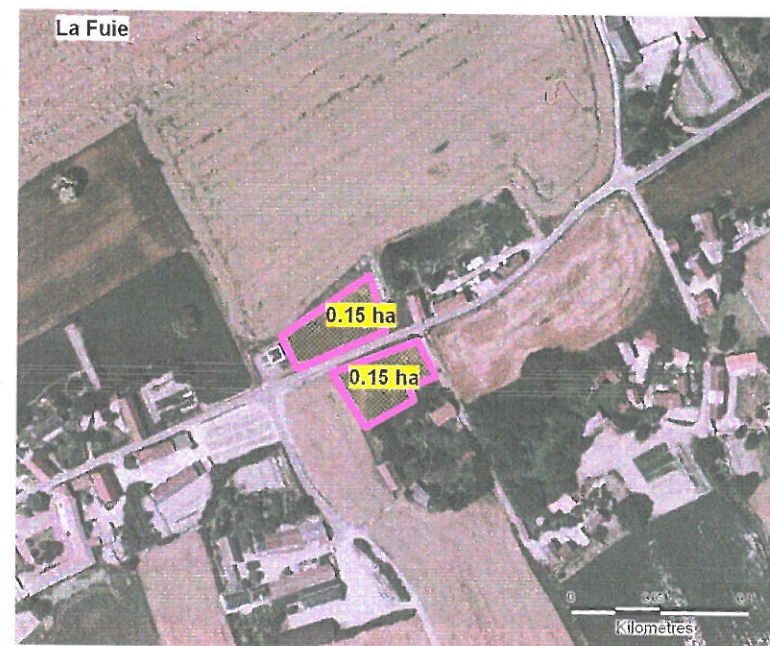
La Fuye :

Le village se caractérise par une urbanisation clairsemée de part et d'autre de la route principale. On note également une exploitation au nord du village, avec un élevage de canards.

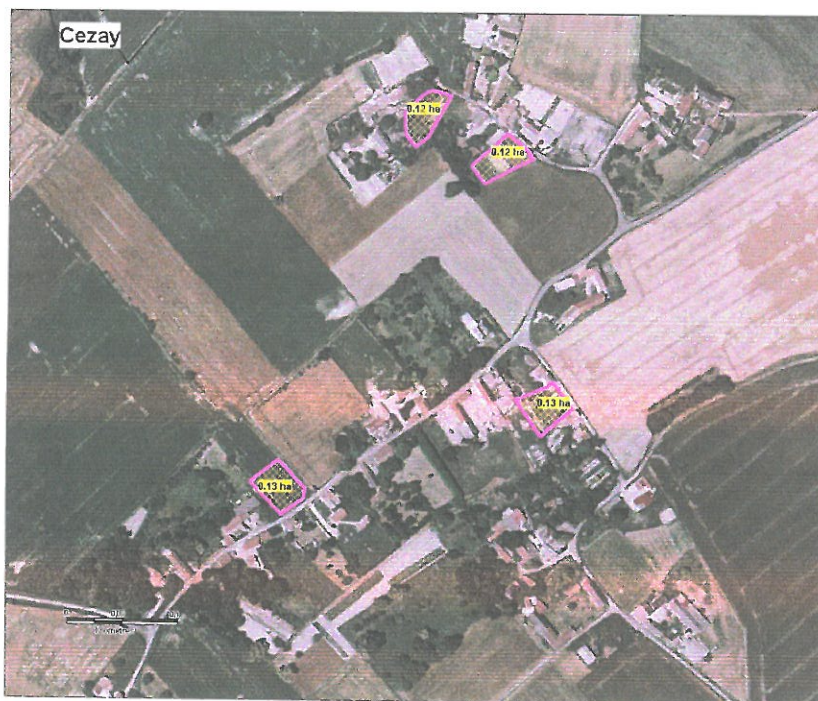
Afin de préserver les caractéristiques urbaines du village ainsi que ces contraintes (élevage, cavités souterraines), seules quelques parcelles sont ouvertes à l'urbanisation. Les secteurs ouverts à l'urbanisation nouvelle sont situés, selon les renseignements en notre possession et la connaissance locale en dehors de la zone de risques pour cavités souterraines. Par mesure de sécurité, tout projet de construction nouvelle devra faire l'objet d'une étude spécifique.

Selon l'étude, l'assainissement sera possible par la filière type filtre à sable vertical non drainé.

L'ensemble offre un potentiel urbanisable de 0.3 hectare environ.



Cezay :



Il s'agit du village accueillant le plus de constructions après le bourg. L'urbanisation se regroupe autour de plusieurs entités urbaines dont la principale s'étend le long de la voie communale n°1.

Le village se caractérise par la présence de plusieurs cavités présentes sur certaines dents creuses. Les opportunités trouvées en terme de parcelles constructives sont toutes intégrées dans l'urbanisation existante (dents creuses). Des risques ont été relevés, assez proches des zones ouvertes à l'urbanisation nouvelle. Il conviendra, pour chaque construction, de qualifier le risque réel. Par mesure de sécurité, tout projet de construction nouvelle devra faire l'objet d'une étude spécifique.

Selon l'étude, l'assainissement sera possible par la filière type filtre à sable vertical non drainé.

L'ensemble offre un potentiel urbanisable de 0.5 hectare environ.

➔ Soudun :

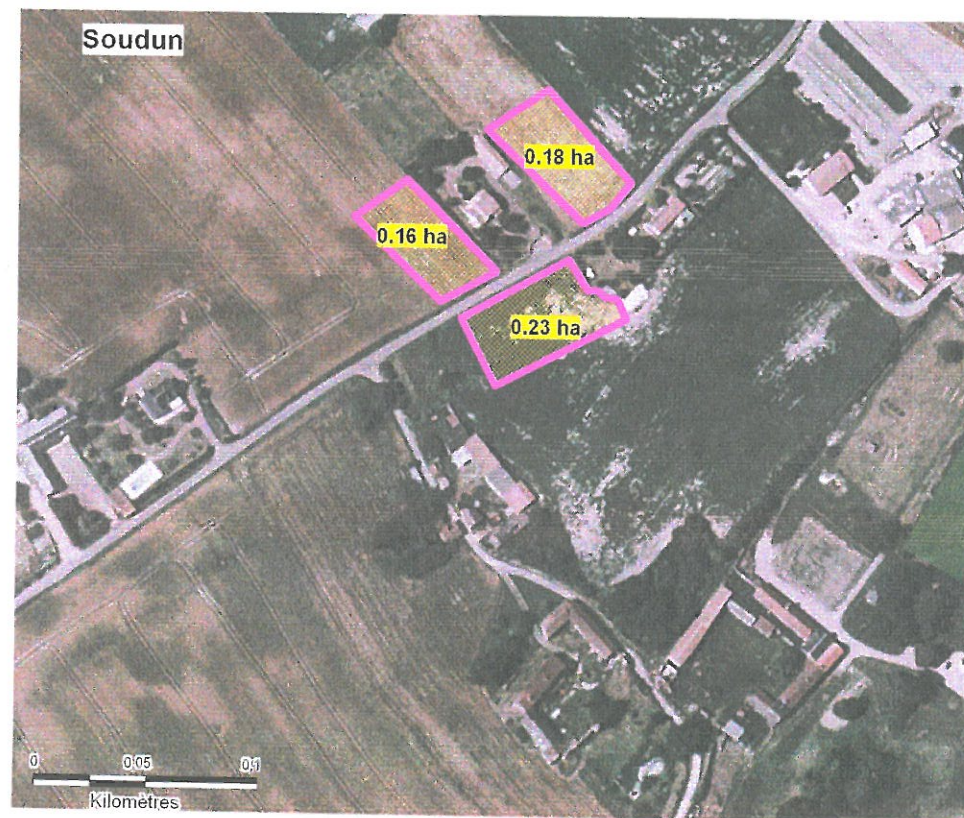
Même particularité urbaine que sur le village de la Fuye, avec un urbanisme clairsemé de part et d'autre de la route.

L'urbanisation prévue cherche au maximum à concentrer l'urbanisation nouvelle sur l'habitat déjà existant de manière à renforcer l'aspect « village » de ce secteur à l'urbanisation assez clairsemée.

Ce secteur est demandé car c'est l'un des plus proches de Lencloître, pôle local d'emploi et il offre un cadre valorisant avec le Château de la Plaine tout proche.

Selon l'étude, l'assainissement sera possible par la filière type filtre à sable vertical non drainé. Il n'a pas été noté de risque du aux cavités souterraine pour ce secteur ouvert à l'urbanisation.

L'ensemble offre un potentiel urbanisable de 0.57 hectare environ.



4/ Prise en compte de la spécificité du paysage communal :

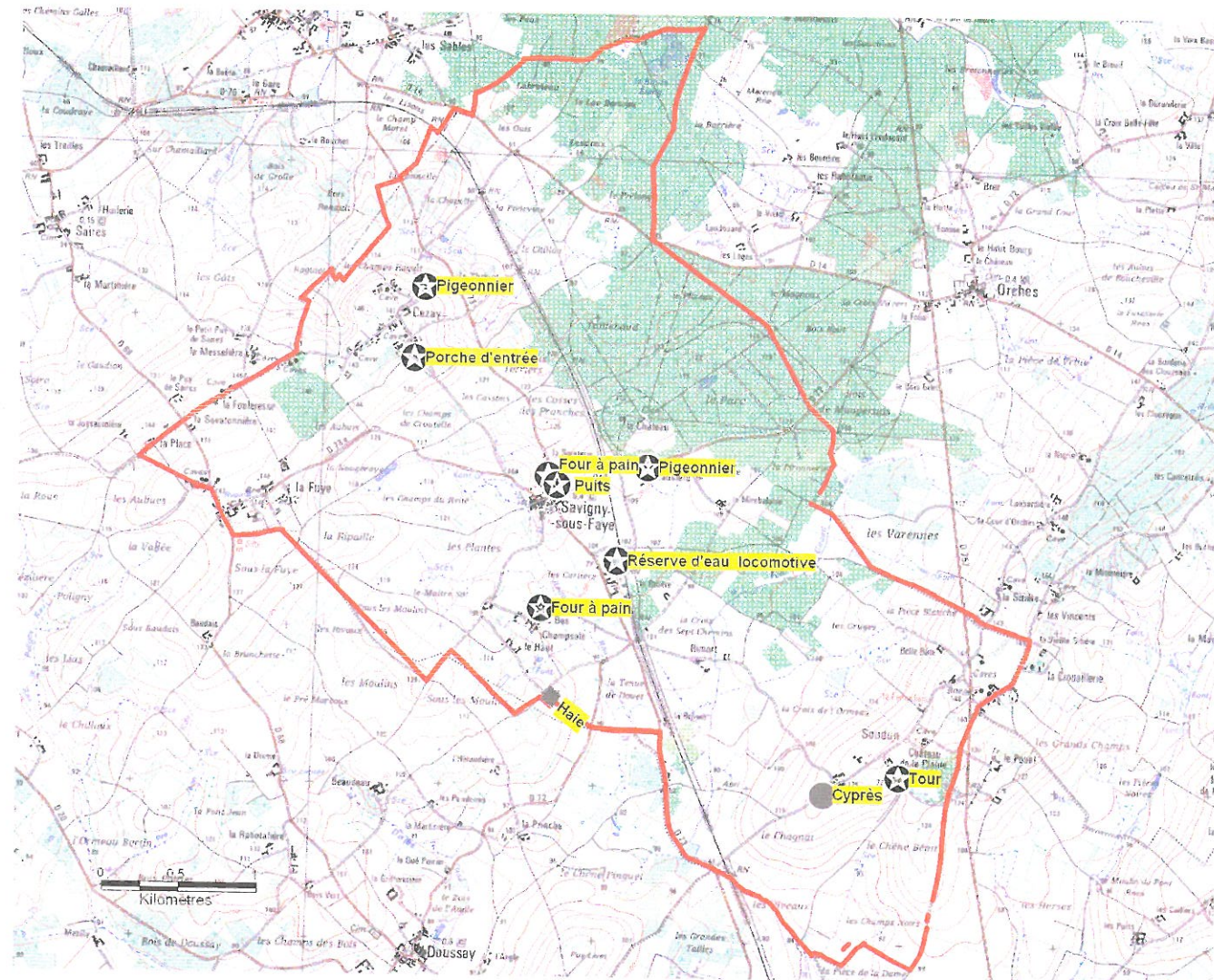
Les éléments paysagers protégés au titre des articles R421-17^e et R421-23i du code de l'urbanisme, sont :

Protection au titre des R421-17e et R421-23i

-  Arbre isolé
-  Patrimoine intéressant
-  Haies
-  Bois et boisements

Nota : la voie verte, propriété de la collectivité, ne nécessite pas de protection particulière (art R421-17^e et R42122-23i du CU).

Les textes ayant évolué au cours de l'étude de la carte communale et principalement en octobre 2007, la collectivité n'a pas souhaité modifier son projet initial car celui-ci aurait nécessité une nouvelle enquête publique pour pouvoir apporter des protections complémentaires, en particulier sur les quelques haies existantes.



Village de Cezay :

- Un pigeonnier
- Un porche d'entrée de ferme
(Pigeonnier)



Le bourg :

- Un puits
- Deux fours à pain



Village de la Gare :

- Un bassin : ancienne réserve d'eau pour les locomotives à vapeur.



La Pinaudière :

- Un pigeonnier (cour de ferme)



Château de Soudun :

- Une tour (cour de ferme)
- Un porche d'entrée de la ferme



Village de Soudun (entrée ouest) :

- Arbre isolé : un cyprès



Haie bocagère au Haut Champsalé : voie communale n°7



Village de La Mirebalaise :

- Four



Four à pain au Bas Champsalé :



Village de La Giraudière :

- Puits



La commune soumet ainsi à autorisation préalable (art R421-17° et R421-23i du CU) au titre des installations et travaux divers, des travaux non soumis à autorisation préalable qui auront pour effet de détruire ces éléments de paysage.

D'autre part, pour chaque construction il est préférable d'utiliser pour les haies et plantations les essences locales, totalement insérées dans le paysage et qui résistent le mieux dans la région. Une liste de la DDAF est jointe en annexe au présent document.

IX INCIDENCES DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT :

INCIDENCES	NATURE ET ORIGINE	MESURES DE COMPENSATION
SUR L'HYDROLOGIE	Imperméabilisation des sols liée aux zones urbanisées. Augmentation des eaux usées rejetées. Modification du régime d'écoulement des eaux.	Enjeu sur la qualité des eaux, notamment le traitement des eaux usées : Mise en place d'un assainissement collectif sur le bourg. Les autres secteurs restent en assainissement non collectif. Ils devront respecter le schéma directeur. <i>Les nouveaux dispositifs d'assainissement autonome devront être conformes à la réglementation en vigueur.</i>
SUR L'ACTIVITE AGRICOLE	Emprise des espaces résidentiels sur les terres agricoles.	Les choix retenus privilégient l'extension et le confortement des espaces bâtis existants (comblement des « dents creuses »). Les exploitations agricoles de la commune ont été prises en compte (concertation les exploitants agricoles).

INCIDENCES	NATURE ET ORIGINE	MESURES DE COMPENSATION
SUR LE MILIEU NATUREL	Extension et confortement des espaces bâtis existants.	La loi paysage est mise en œuvre pour des protections ponctuelles (arbre isolé, haie bocagère). Les ZNIEF existantes sont prises en compte (pas d'urbanisation dans et à proximité).
SUR LE PATRIMOINE BATI ET CULTUREL	Risque de disparition ou de détérioration du patrimoine existant	Les sites archéologiques ne sont pas touchés. L'intégrité du bourg est préservée. Le petit patrimoine est protégé au travers de la loi paysage (pigeonniers, porches, fours à pain, puits, tours, etc..)
SUR LE PAYSAGE	Extension et confortement des espaces bâtis existants.	La préservation des boisements et haies maintient un équilibre entre espaces bâtis et espaces à caractère naturel. Les nouveaux secteurs urbanisables sont choisis pour avoir l'intégration la meilleure et la plus aisée dans le paysage actuel.

INCIDENCES	NATURE ET ORIGINE	MESURES DE COMPENSATION
SUR LES DEPLACEMENTS ET LE CADRE DE VIE	Les extensions urbaines génèrent une augmentation de la population et donc des déplacements.	Prise en compte de la présence de routes départementales et des prescriptions qui s'y appliquent, en particulier : - sur les accès directs, - l'écoulement des eaux La vie locale nécessite d'être confortée pour garder un espace rural « vivant ». Le projet est trop succinct pour réellement impacter sur le cadre de vie et les déplacements.

Tableau des surfaces

Surface totale de la commune 1500 ha

Surface « constructibles » 19.7 ha dont 4.7 ha seulement peuvent potentiellement accueillir des habitations nouvelles.

ANNEXES