



Bureau d'études et de maîtrise d'œuvre

Environnement - Eau - Sol
Assainissement - Epandage
Aménagement - Urbanisme

DÉPARTEMENT DES DEUX-SÈVRES

COMMUNE DE

CHIZÉ

Préfecture des Deux-Sèvres
05 OCT. 2004

CARTE COMMUNALE

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

ADDITIF

*Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal
en date du 23/09/2004*

Le Maire,



NIORT le 3 DEC. 2004
POUR LE PREFET

LE SECRÉTAIRE GÉNÉRAL DE LA PRÉFECTURE

Jean-Yves CHIARO

Société d'Étude des Sols pour l'Aménagement de l'Espace Rural

SIÈGE SOCIAL : Château Courrier, 17 Avenue de Paris, 86700 COUHÉ - Tél. : 05.49.37.69.69 - e-mail : info@sesaer.fr - Télécopie : 05.49.37.69.70

ANTENNE MIDI-PYRÉNÉES : Z.A. de Roumagnac, 81600 GAILLAC - Tél. : 05.63.57.19.09 - e-mail : sud@sesaer.fr - Télécopie : 05.63.57.12.92

ANTENNE AUVERGNE : 3 bis route de Parentignat, 63500 ISSOIRE - Tél. : 04.73.55.95.90 - e-mail : centre@sesaer.fr - Télécopie : 04.73.55.95.91

ANTENNE BOURGOGNE : 1 rue Saint-Marc, 89100 MAILLOT - Tél. : 03.86.65.46.63 - Télécopie : 03.86.65.89.91

SARL au capital de 449 918 €

Site internet : www.sesaer.fr

SOMMAIRE

PREAMBULE	4
A - DIAGNOSTIC - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	7
1. Présentation de la commune	8
1.1 Contexte général	8
1.2 Rappel historique et patrimoine	9
1.3 Structures intercommunales	9
2. Analyse du territoire communal	11
2.1 Cadre naturel	11
2.2 Patrimoine bâti	15
2.3 Bilan : analyse paysagère et occupation de territoire communal	21
3. Démographie - Economie - Logement	22
3.1 Analyse socio-démographique	22
3.2 Analyse socio-économique	25
3.3 Logement et construction	27
4. Services et équipements publics - Associations	30
4.1 Services publics - Santé - Action sociale	30
4.2 Equipements scolaires	30
4.3 Autres équipements	31
4.4 Associations	31
5. Réseaux - Déchets - Défense incendie	32
5.1 Voies de communication	32
5.2 Alimentation en eau potable	32
5.3 Assainissement	33
5.4 Collecte et traitement des déchets	33
5.5 Electricité	34
5.6 Défense incendie	34
B - ENJEUX - PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT	35

1. Enjeux	36
1.1 En termes d'urbanisation et d'évolution de la population	36
1.2 En termes d'équipements et de réseaux	36
1.3 En termes de perspectives économiques	36
1.4 En termes d'environnement, de patrimoine et de paysage	37
1.5 En termes de protection des biens et des personnes	37
2. Prévisions de développement	39
C - JUSTIFICATIONS ET DISPOSITIONS - INCIDENCES	40
1. Justifications et dispositions de la carte communale	41
1.1 Justifications du zonage de la carte communale	41
1.2 Conditions d'occupation et d'utilisation du sol	45
2. Incidences des choix retenus - Préservation et mise en valeur de l'environnement	46
2.1 Les milieux naturels (faune et flore), les paysages et l'espace agricoles	46
2.2 L'eau	46
2.3 La circulation routière, l'air, le bruit	47
2.4 Le patrimoine bâti intéressant	47

Annexes

PREAMBULE

Située dans le sud des Deux-Sèvres, à proximité d'axes routiers qui la rapprochent de l'agglomération niortaise, la commune de Chizé avait envisagé la mise en place de MARNU (Modalités d'application du règlement national d'urbanisme) qui n'a jamais abouti ; le nouveau cadre de la loi SRU a aidé la municipalité à faire le choix de l'élaboration d'une carte communale.

De plus, la municipalité souhaite aujourd'hui mieux « organiser » la commune :

- en aménageant le bourg de Chizé avec amélioration des circulations automobile et piétonne (sécurité - accessibilité), et restructuration des espaces publics (salle des fêtes, halles) ;
- en protégeant et en mettant en valeur l'environnement : forêt de Chizé, forêt d'Availles, vallée de la Boutonne, tertre du château ;
- en permettant les constructions nouvelles tout en « maîtrisant » l'urbanisation de manière à éviter le développement linéaire le long des voies, et en prenant en compte le fait que les habitations anciennes posent des problèmes de réhabilitation (la mise aux normes n'est pas toujours possible) et le fait que l'activité économique locale (entreprises, CNRS, etc.) génère des emplois et donc des demandes en termes de logement.

RAPPELS LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES :

Extraits du Code de l'Urbanisme :

Cartes communales

(L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 6)

Art. L. 124-1 (L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 6) :

Les communes qui ne sont pas dotées d'un plan local d'urbanisme peuvent élaborer, le cas échéant dans le cadre de groupements intercommunaux, une carte communale précisant les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L. 111-1.

Art. L. 124-2 (L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 6) :

Les cartes communales respectent les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1.

Elles délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à

l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Les cartes communales sont approuvées, après enquête publique, par le conseil municipal et le préfet. Elles sont approuvées par délibération du conseil municipal puis transmises pour approbation au préfet, qui dispose d'un délai de deux mois pour les approuver. A l'expiration de ce délai, le préfet est réputé les avoir approuvées. Les cartes communales approuvées sont tenues à la disposition du public.

Elles doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer, de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat.

Les objectifs généraux de la carte communale peuvent être définis comme suit :

- prévoir le développement de l'urbanisation future,
- sauvegarder les espaces naturels (sites, paysages, espaces agricoles).

L'élaboration de la carte suppose dans un premier temps, une connaissance approfondie de l'environnement physique et humain de la commune.

Cette analyse de la situation actuelle (diagnostic) est indispensable à la définition des perspectives de développement.

L'élaboration d'une carte communale est, pour le conseil municipal, l'occasion de réfléchir à l'avenir de la commune et d'affirmer un certain nombre de politiques communales :

- les perspectives démographiques,
- les perspectives économiques,
- la politique agricole,
- la politique d'environnement,
- la politique de l'habitat,
- la politique foncière,
- la politique d'équipements publics,
- la politique financière.

Art. R. 124-1 :

La carte communale après un rapport de présentation comprend un ou plusieurs documents graphiques. Le ou les documents graphiques sont opposables aux tiers.

Rapport de présentation

Art. R. 124-2 (D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 1er) :

Le rapport de présentation :

1° Analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique ;

2° Explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L. 110 et L. 121-1, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées ; en cas de révision, il justifie, le cas échéant, le changements apportés à ces délimitations ;

3° Evalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Documents graphiques

Art. R 124-3 :

Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

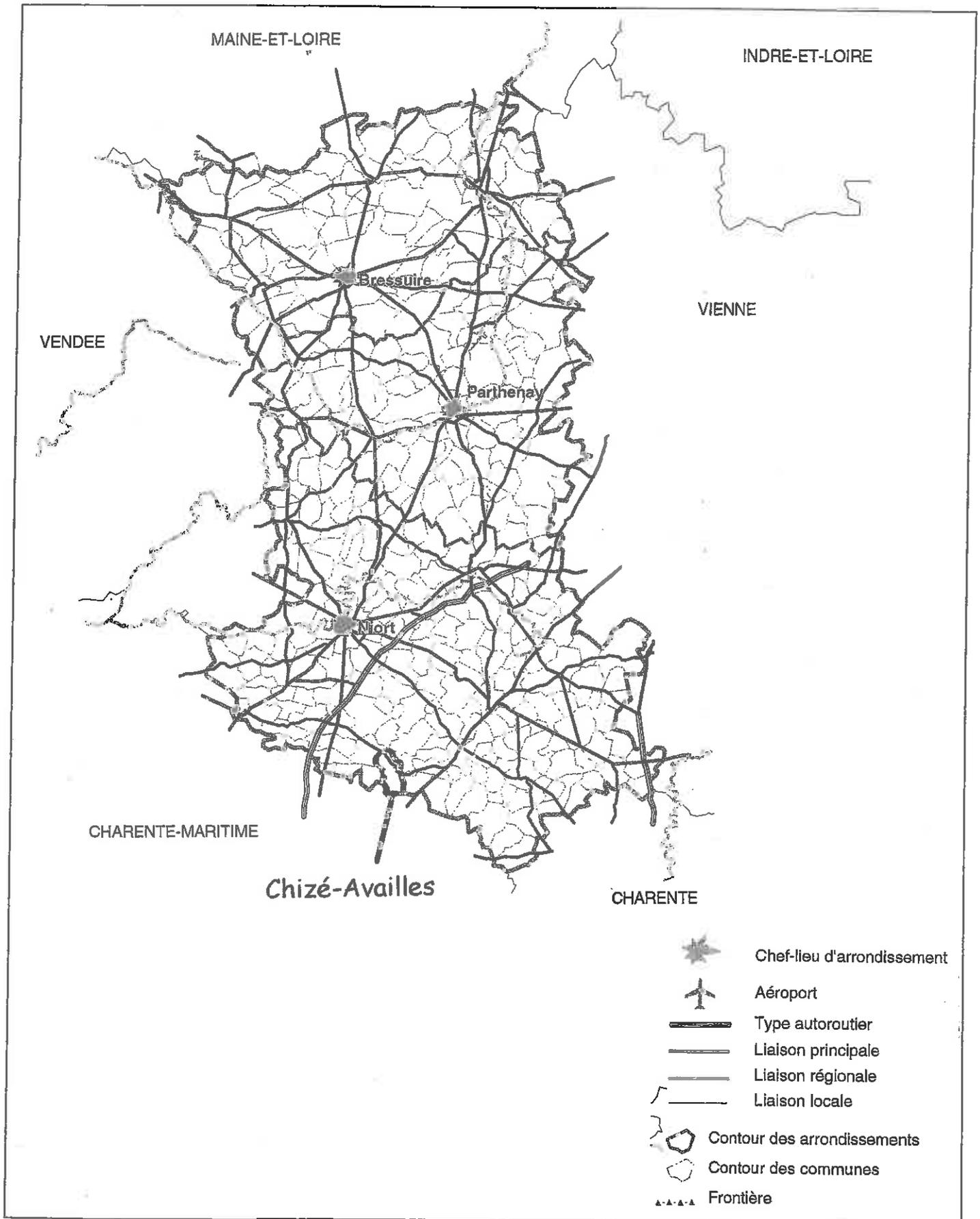
Ils peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Ils délimitent s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée. (...)

A - DIAGNOSTIC - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

- 1. PRESENTATION DE LA COMMUNE**
- 2. ANALYSE DU TERRITOIRE COMMUNAL**
- 3. DEMOGRAPHIE - ECONOMIE - LOGEMENT**
- 4. EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS - ASSOCIATIONS**
- 5. RESEAUX - DECHETS - DEFENSE INCENDIE**

SITUATION de CHIZE-AVAILLES DANS LES DEUX-SEVRES



Source : Inventaire communal 1998. INSEE-SCEES/IGN 1998

1. PRESENTATION DE LA COMMUNE

1.1 - CONTEXTE GENERAL (CF. CARTE DE SITUATION)

- N° INSEE : 79090
- Superficie : 2350 hectares
- Population : 879 habitants en 1999 (population dite « sans double-compte »)
- Densité : 37 habitants par km² en 1999 (densité moyenne du département en 1999 : 57 hab./km²).

Chizé, commune du canton de Brioux-sur-Boutonne (composé de 19 communes : Asnières, Brieuil-sur-Chizé, Brioux-sur-Boutonne, Chérigné, Chizé/Availles, Ensigné, Les Fosses, Juillé, Luché-sur-Brioux, Lusseray, Payzay-le-Chapt, Périgné, Secondigné-sur-Belle, Séligné, Vernoux-sur-Boutonne, Le Vert, Villefollet, Villiers-en-Bois, Villiers-sur-Chizé), se situe à l'extrême sud du département des Deux-Sèvres, dans le Pays Mellois, à 30 km au sud-est de Niort. Elle est composée de deux communes associées depuis 1972 : Chizé et Availles-sur-Chizé.

Etiré en longueur, le territoire de Chizé est partiellement recouvert de bois et forêt comme la forêt domaniale de Chizé au nord et les bois d'Availles au sud.

Il est traversé en son milieu et d'est en ouest par la rivière La Boutonne, affluent de la Charente, qui matérialise l'ancienne limite territoriale entre Chizé et Availles-sur-Chizé.

Le bourg est situé dans la partie est du territoire communal, sur le coteau qui borde la rive droite de La Boutonne et s'étend aujourd'hui sur le plateau et le long des voies de communication principales.

La commune de Chizé est limitrophe :

- au nord de la commune de Les Fosses,
- à l'ouest des communes de Villiers-en-Bois, Le Vert et Dampierre-sur-Boutonne (17)
- au sud des communes de La Villedieu (17)
- à l'est des communes de Brieuil-sur-Chizé, Villiers-sur-Chizé.

1.2 - RAPPEL HISTORIQUE ET PATRIMOINE

[Référence : « Histoire des communes des Deux-Sèvres - Pays Mellois » - Maurice Poignat ; « Melle et sa région : Brioux-sur-Boutonne/Celles-sur-Belle/Chizé/Chef-Boutonne/Lezay : mystères de leur histoire » - Jacques Pineau]

Le nom de la commune semble être d'origine romaine : il est cité sous l'appellation « *Dominium de Chezaco* » (domaine du Gallo-romain *Catus*) en 960. On trouve le patronyme « *Chizé* » à partir du XVI^e siècle.

L'origine du bourg est vraisemblablement un gué sur La Boutonne proches de routes rejoignant les voies romaines de Saintes à Poitiers et de Saintes à Angers. Une petite agglomération se développe alors autour d'une villa gallo-romaine.

Dès le début du Moyen-Age, une tour de défense est édiflée sur le coteau. La proximité de la forêt permet le développement d'une bourgade (attraction de bûcherons, marchands de bois et charpentiers) dotée d'une enceinte à l'abri de laquelle se réfugiaient les habitants de la plaine. La tour est ensuite remplacée par un château relativement important.

Domaine des Comtes de Poitou aux XI^eme et XII^eme siècles, Chizé passe sous domination anglaise au cours de la Guerre de Cent Ans (en 1360). Elle ne sera reprise qu'en 1373 par Du Guesclin (Bataille de Chizé).

L'église romane mentionnée dans une bulle du Pape en 1164 fut en partie détruite lors du siège de la ville par Du Guesclin.

Vers 1570, après une ordonnance royale, le château est démoli.

A la Révolution, le domaine de Chizé fut compris dans la vente des biens nationaux à l'exception de la forêt qui resta propriété de l'Etat et des restes du château acquis par la commune (et qui furent nivelés afin de permettre l'aménagement d'un champ de foire).

A partir de la deuxième moitié du XIX^eme siècle Chizé connut un fort exode : sa population passa de 806 habitants en 1851 à 565 en 1921. Depuis la deuxième moitié du XX^eme siècle, ce phénomène s'est inversé.

1.3 - STRUCTURES INTERCOMMUNALES

La commune de Chizé est comprise dans le Pays Mellois qui intègre 78 communes du sud-est du département. L'origine du Pays remonte à 1976 avec la création du Syndicat mixte pour l'aménagement du Pays Mellois. Le Pays met en œuvre un contrat de territoire et porte un programme Leader + (2000-2006) sur le thème « amélioration de la qualité de la vie dans les zones rurales ».

Chizé fait également partie de la Communauté de Communes du Val de Boutonne (CdC) qui regroupe les communes du canton de Brioux-sur-Boutonne. Elle a été créée en 1994 par transformation du SIVOM et SIVU préexistants.

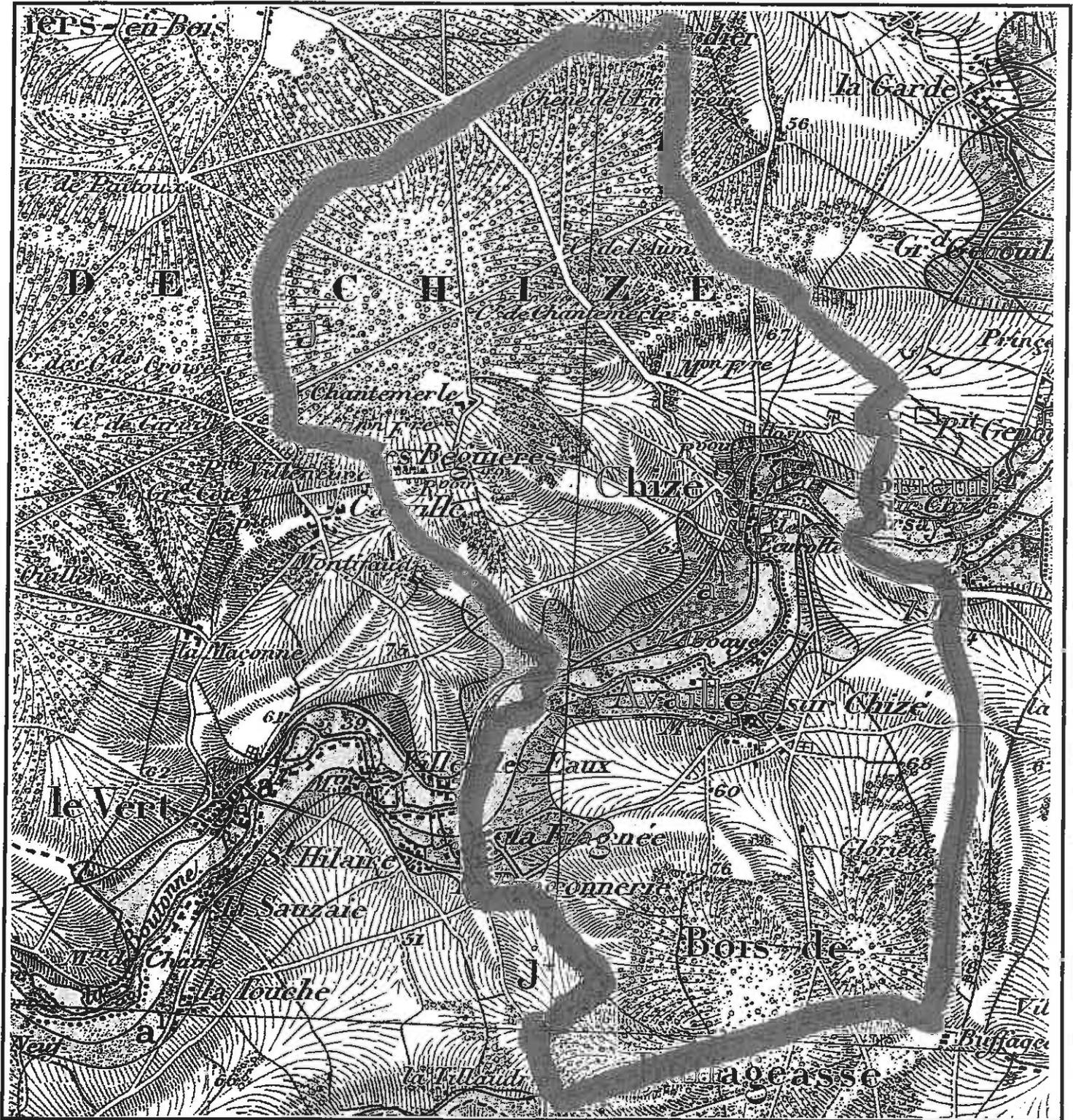
Elle exerce les compétences suivantes :

- l'aménagement de l'espace (élaboration et suivi du Schéma de Cohérence Territoriale, définition des voies de communication d'intérêt communautaire) ;
- le développement économique communautaire (ZAC d'intérêt communautaire, promotion et commercialisation des zones de développement économique et commercial d'intérêt communautaire, tourisme) ;
- la protection et la mise en valeur de l'environnement (collecte des déchets, traitement des déchets délégué au SICTOM de Loubeau, construction et gestion des déchetteries, étude et mise en place d'un zonage d'assainissement, contrôle des installations d'assainissement individuelles, gestion et aménagement de La Boutonne et de ses affluents délégués au Syndicat Mixte du Bassin de La Boutonne) ;
- la politique du logement et du cadre de vie (réhabilitation et aménagement de logements à l'usage des jeunes travailleurs, Programme Local de l'Habitat) ;
- l'action sociale (épicerie sociale, gestion des aides à domicile et des gardes à domicile, portage de repas à domicile, gestion du centre de loisirs, Contrat Educatif Local, etc.) ;
- autres compétences : le transport scolaire, l'équipement informatique des écoles, le matériel pour activités sportives, la gestion et le fonctionnement de la piscine de Brioux.

La commune de Chizé est également membre :

- du Syndicat intercommunal à vocations multiples de Chizé (SIVOM) qui exerce ses compétences dans le domaine scolaire (écoles maternelles et primaires) ;
- par l'intermédiaire de la CdC, du Syndicat de La Boutonne (SMBB) qui réalise des études hydrauliques ;
- du Syndicat d'eau « des Fosses de Beth et Bellefond » pour la production et la distribution d'eau potable (SIAEP) ;
- du Syndicat Intercommunal d'Énergie des Deux-Sèvres (SIEDS) dont la Régie est principalement chargée de la construction et de l'exploitation du réseau de distribution de l'énergie électrique sur le territoire des communes adhérentes.

CARTE GEOLOGIQUE



Source : BRGM, Cartes géologiques 1/80000 n° 153 Saint-Jean d'Angely - 1965

Echelle : 1/40000^{ème}



**TERRAINS
SÉDIMENTAIRES**

a²
Alluvions fluviales
modernes

a¹
Alluvions anciennes
et dépôts de pente

a¹¹
Limon des plateaux

j*
Séquanien

2. ANALYSE DU TERRITOIRE COMMUNAL

2.1 - CADRE NATUREL

a. Topographie - Hydrographie (Cf. Carte géologique et Carte d'analyse)

Le territoire communal est constitué d'un « plateau » en partie recouvert de massifs boisés au nord et au sud, d'altitude moyennée comprise entre 50 et 80 m ; il est entaillé en son milieu par la vallée de La Boutonne, rivière de première catégorie piscicole, et par de nombreux talwegs.

Le point le plus bas se situe à 38 m dans la « Prairie de la Fragnée » à proximité de la Boutonne et le point le plus haut à 104 m dans le Bois d'Availles au sud du territoire.



La Boutonne depuis le pont de l'entrée est du bourg
par la RD 1 (SESAER 2003)

b. Géologie - Pédologie

- **Le sous-sol (Cf. Carte géologique)**

Les principales formations recensées sur le territoire de Chizé sont les suivantes :

- des formations alluviales récentes (alluvions modernes) qui occupent le fond de la vallée de La Boutonne ; ce sont des dépôts argilo-sableux contenant des intercalations tourbeuses. Elles contiennent fréquemment des éléments provenant des grèzes calcaires (dépôts de pente calcaires) ;
- des formations alluviales anciennes qui jalonnent la vallée de La Boutonne et sont représentées par des galets arrondis, des sables limoneux et des graviers calcaires très émoussés ; et des dépôts de pente ou grèzes calcaires (graviers calcaires plats emballés dans une gangue calcaire mélangée à de l'argile) qui

tapissent les flancs et la tête des vallons secondaires et qui se sont accumulés lors des dernières glaciations quaternaires ;

- une formation du Tertiaire (Jurassique supérieur) : le Séquanien, représenté tantôt par un calcaire compact, tantôt par des marnes sableuses.

- **Les sols**

Les principaux types de sols représentés sur la commune sont les sols bruns calcaires sur calcaire, sur calcaire marneux et sur marnes : ces sols sont de faible épaisseur et ont une texture argilo-limono-sableuse à argileuse ; ils contiennent souvent des cailloux calcaires et sont sains à moyennement hydromorphes.

c. Risques naturels

[Référence : site internet « www.prim.net » et Porter à connaissance de l'Etat]

La commune de Chizé a subi dans le passé des inondations, et la tempête de fin 1999 (qui a touché de nombreuses communes françaises).

Un Dossier Communal Synthétique, qui a pour objectif d'informer la population communale sur les risques naturels et technologiques encourus et sur les mesures de sauvegarde pour s'en protéger, est envisagé.

La commune est concernée par le risque inondation. Un atlas des zones inondables des Deux-Sèvres a été réalisé à partir d'observations de terrain (zones inondées). Des zones inondables ont été cartographiées de part et d'autre de La Boutonne.

La commune est concernée par le risque sécheresse lié au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux ; une carte d'aléa a été établie sur le secteur.

d. Intérêt faunistique et floristique

*[Source : DIREN Poitou-Charentes et Porter à connaissance de l'Etat]
(Cf. Annexe 1 : Données environnementales)*

Le commune est concernée en partie par :

- le site Natura 2000 n° 45 (directive « habitats ») dit « Vallée de la Boutonne », future zone spéciale de conservation en cours d'étude qui est constitué de l'ensemble du réseau hydrographique formé par la vallée de la Boutonne et de ses affluents qui abrite un certain nombre d'espèces animales liées au milieu aquatique (comme la loutre d'Europe, l'Écrevisse à pieds blancs, etc.) ;

- le site Natura 2000 n° 48 (directive « habitats ») dit « Massif de Chizé-Aulnay » : vaste ensemble forestier développé sur calcaire et constitué de blocs successifs plus ou moins importants (Forêt de Chizé, Bois d'Availles, etc.) qui abrite des espèces animales d'intérêt communautaire (chauves-souris, rapaces, mammifères, etc.).

D'autre part, ont également été inventoriées sur le territoire communal :

- une Zone d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I (c'est à dire un territoire de superficie limitée caractérisé par son intérêt biologique remarquable) : n° 356 dite « Bois d'Availles - Bois de Buffageasse » ;
- deux ZNIEFF de type II (c'est à dire des grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques intéressantes) : n° 419 dite « Forêt domaniale de Chizé » et n° 598 dite « Bois de la Villedieu et d'Availles ».

Les Bois d'Availles (couverts par deux ZNIEFF) sont représentés par le massif forestier situé au sud d'Availles-sur-Chizé, principalement constitué de taillis de chênes entrecoupés de pelouses sèches. L'intérêt biologique réside dans la présence de plantes à affinités méridionales dont certaines sont très rares en Poitou-Charentes (comme : Scorzonère hirsute, astragale de Montpellier, Porcelle maculée, etc.). Sept de ces plantes sont également protégées de par leur rareté au niveau régional ou national.

Dans la Forêt domaniale de Chizé, trois chênes ont été recensés au titre des arbres remarquables des Deux-Sèvres

e. Végétation

La couverture végétale varie en fonction de la topographie et de la nature des sols ; on distingue deux types de végétation : la végétation liée à l'activité agricole (culture - élevage), et la végétation naturelle (prairies - bois et forêts).

◦ Espaces cultivés

Les espaces cultivés (céréales et oléagineux), se trouvent sur le plateau de part et d'autre de la vallée de La Boutonne. Ils sont majoritairement représentés sous forme de grandes parcelles ; quelques haies subsistent parfois, notamment entre les parcelles et les axes routiers.

→ *Paysage ouvert*



Un espace cultivé au sud de la commune, au fond, les Bois de La Gloriette (SESAER 2003)

- **Espaces en herbe et friches**

On trouve dans la vallée de La Boutonne des prairies qui sont soit utilisées pour le pâturage du bétail, soit laissées à l'état naturel ou rarement à l'abandon. Ces prairies constituent souvent des milieux humides (voire des marais) et sont la plupart du temps encadrées de haies qui ferment le paysage et lui confèrent un aspect bocager.

→ *Paysage semi-ouvert*

- **Bois - Forêts**

Les surfaces boisées couvrent 701 hectares, soit 30 % du territoire communal.

Le massif boisé le plus important de la commune, situé au nord, est constitué par une partie de la Forêt domaniale de Chizé qui est gérée par l'Office Nationale des Forêts. Ce massif, qui dans sa totalité couvre une superficie de 4830 hectares, est principalement constitué de futaies de hêtre. Les boisements sont fragiles du fait d'une situation dans une région où les conditions climatiques sont sèches. En outre, la forêt a successivement subi en 1999 une tornade puis la grande tempête de décembre 1999.

L'autre espace boisé important est recensé au sud de la commune : les Bois d'Availles (Cf. p. 13).

On trouve également quelques petites parcelles boisées (peupleraies notamment) sur les rives de La Boutonne.

→ *Paysage fermé*

2.2 - PATRIMOINE BATI

a. Organisation du bâti

Le bâti est assez concentré : principalement sur la commune de Chizé, puis sur la commune d'Availles, et les villages de L'Isle et de La Fragnée. On recense peu de formes d'habitat isolé.

• Le bourg

Le bourg de Chizé constitue le pôle principal d'urbanisation de la commune. Le bourg originel est situé sur le « coteau » qui surplombe la rive droite de La Boutonne (il est d'ailleurs visible par l'intermédiaire du clocher de l'église depuis de nombreux axes routiers) ; il s'est ensuite développé sur le plateau le long des voies de communication routière et en rive gauche de La Boutonne : Les Ecurolles constitue aujourd'hui une « avancée » du bourg de Chizé.



L'entrée est du bourg - RD 1 (SESAER 2003)

L'urbanisation du bourg est très dense dans sa partie la plus ancienne, et les rues sont assez étroites. Sur le coteau, le bourg originel est construit « en terrasse » et suit la topographie des lieux. Les constructions situées dans la vallée sont la plupart du temps alignées par rapport aux voies ; de nombreuses impasses situées entre les constructions permettent d'accéder aux prairies humides et à la rivière.

L'urbanisation récente est moins dense et essentiellement représentée par la forme linéaire (Les Ecurolles, et au nord du bourg le long de la RD1) et par la forme « lotissement » (sur le plateau au nord ouest du bourg).



Le bourg ancien et l'église (SESAER 2003)
2003)



Le carrefour RD 1 / RD 106 / RD 103 (SESAER

Le bourg de Chizé est peu aménagé ; la circulation y est difficile voire dangereuse, notamment pour les piétons. D'autre part, les espaces publics (place du château, espace situé devant la mairie, accès aux commerces sur la RD 1, etc.) n'ont pas de véritable vocation clairement définie, ce qui entache la lisibilité du bourg et n'incite pas à l'arrêt.

La zone d'activités manque elle aussi d'un aménagement tant sécuritaire (carrefour RD 1 / RD 106 / RD 103) que paysager (bâtiments et stationnements peu qualitatifs).

- **Les villages**

L'Isle : traversé par la RD 1, le village de l'Isle se concentre entre la route et La Boutonne. Seule sa partie ouest se trouve sur le territoire communal de Chizé, l'autre partie se trouvant sur la commune de Villiers-sur-Chizé. On y recense un bâti rural de qualité construit à l'alignement par rapport à la voie (murs en calcaire) ; les terrains font le lien avec la rivière. Quelques constructions récentes se sont développées de manière linéaire de l'autre côté de la voie.

Availles-sur-Chizé : c'est un petit village où les constructions sont groupées autour d'une église et de la mairie-annexe ; il garde un caractère rural et on y trouve de beaux ensembles réhabilités souvent entourés de murs traditionnels en calcaire. Les jardins clos attenants aux constructions établissent une transition avec la zone agricole. Les réseaux électriques et téléphoniques sont aériens, ce qui dénature un peu le village.

On ne remarque pas de constructions récentes.



L'entrée nord du village d'Availles (SESAER 2003)



Un bâti rural en impasse à Availles (SESAER 2003)

La Fragnée : on recense dans ce village dense (constructions groupées), un bâti particulièrement qualitatif (et bien réhabilité) qui lui confère une forte identité rurale. Le parcellaire est matérialisé par des murs en pierre calcaire. Les rues sont étroites et le village est « enserré » entre le plateau agricole et la vallée bocagère. On ne remarque pas de constructions récentes.



L'entrée sud de La Fragnée (SESAER 2003)



La rue principale de La Fragnée (SESAER 2003)

• Les formes isolées : les écarts

On recense très peu de formes isolées sur le territoire chizéen. Elles sont en général constituées par une ancienne ferme ou une exploitation agricole encore en activité. La réhabilitation d'anciens bâtiments agricoles peut engendrer la « séparation » de ces bâtiments, l'installation de plusieurs foyers, et donc la formation d'un hameau (comme à La Gloriette ou aux Béguières).

b. Typologie des constructions

Plusieurs types de constructions se distinguent sur le territoire communal : l'ensemble rural, la maison de bourg et les constructions récentes.

- **L'ensemble rural**

Lié principalement à l'agriculture, l'ensemble rural se trouve soit sous forme isolée, soit dans les villages. Il est en général constitué d'une maison d'habitation (rez-de-chaussée +combles ou un étage + combles) et de bâtiments d'exploitation. Les matériaux utilisés sont ceux existants dans la région, la pierre calcaire essentiellement. Les toits possèdent deux à quatre pans et sont recouverts de tuiles canal ou romanes dont les couleurs varient entre le rose et l'ocre clair.

- **La maison de bourg**

Dans le bourg et certains villages, on retrouve des constructions imposantes, souvent à deux étages. Elles sont le plus souvent implantées à l'alignement par rapport aux axes de circulation. Les toitures ont deux ou quatre pans et sont recouvertes de tuiles canal ou romanes et plus rarement d'ardoises. Construites avec de la pierre calcaire apparente, certaines ont été recouvertes d'enduits couleur « sable ».



Une maison de bourg (SESAER 2003)

- **Les constructions récentes**

Le plus souvent construites dans le prolongement des sites d'urbanisation originaux (notamment en périphérie du bourg), les habitations récentes (édifiées après 1950) sont disposées de manière linéaire (comme aux Ecurolles) ou sous forme d'opérations groupées (lotissements sur le plateau ouest du bourg).

Implantées généralement en milieu de terrain, elles sont construites de plain-pied (pour les plus récentes) ou sur sous-sol (pour les constructions des années 1960-70 notamment). Les formes, les matériaux et teintes d'enduits utilisés respectent le plus souvent ceux du bâti ancien plus traditionnel. Les toitures ont en général deux pans et sont recouvertes de tuiles canal.



Le lotissement du Fief de l'Aumonerie (SESAER 2003)

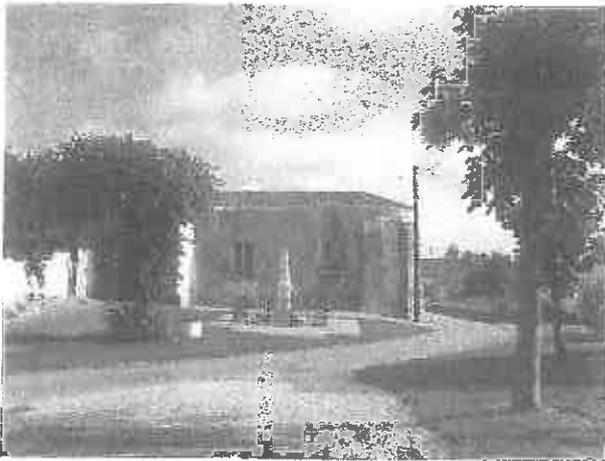


Une construction récente (SESAER 2003)

c. Patrimoine bâti intéressant

Si aucune construction de la commune n'est inscrite ou classée à l'Inventaire des Monuments Historiques, certains bâtiments et tout un « petit patrimoine » (lavoir, fontaine, etc.) assez caractéristiques du pays mellois, sont intéressants, d'autant plus lorsqu'ils sont réhabilités et bien entretenus.

On peut citer par exemple les églises du bourg de Chizé et du village d'Availles, le lavoir d'Availles, la Fontaine du Logis à La Fragnée, le Château de La Thibaudière (petit logis avec pavillon et deux tours du XVIIIème siècle), etc.



L'église d'Availles (SESAER 2003)



La Fontaine du Logis (SESAER 2003)

d. Constructions liées à l'activité économique

Les services et commerces sont essentiellement installés dans des constructions plus ou moins anciennes et qualitatives le long de l'axe principal qui traverse le bourg, la RD 1, ce qui n'invite pas à l'arrêt des automobilistes de passage et rend difficile la circulation des piétons.

Les bâtiments d'activités industrielles situés au nord de la commune sont peu intégrés dans le paysage environnant.

2.3 - BILAN : ANALYSE PAYSAGERE ET OCCUPATION DU TERRITOIRE COMMUNAL

L'analyse paysagère et l'occupation du territoire communal sont retranscrites dans la carte d'analyse ci-après.

3. DEMOGRAPHIE - ECONOMIE - LOGEMENT

3.1 - ANALYSE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

a. Evolution de la population

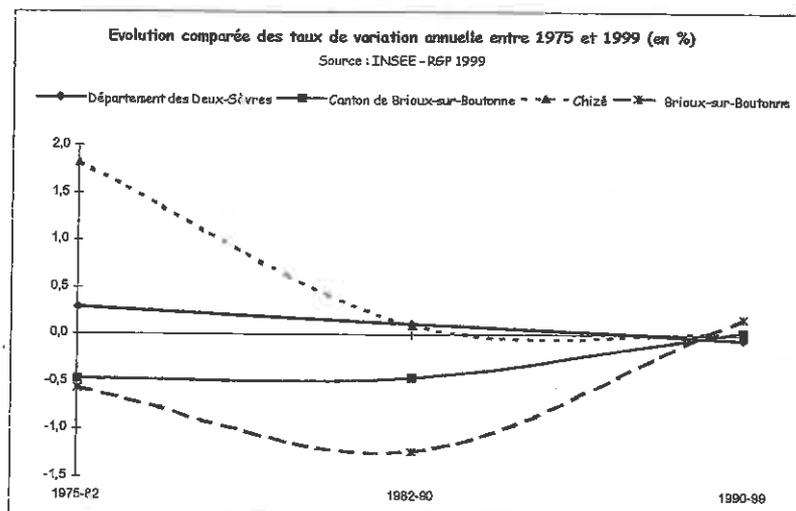
Avec 879 habitants recensés en 1999, Chizé est la troisième commune la plus importante du canton de Brioux-sur-Boutonne. La population moyenne du canton, composé de 19 communes, est de 334 habitants en 1999.

- Une certaine stabilité de la croissance

Si la commune a connu une forte augmentation de sa population entre 1975 et 1982 (+ 103 habitants), sa croissance s'est ensuite stabilisée et la population se maintient autour de 880 habitants depuis une vingtaine d'années.

Evolution de la population SDC de 1975 à 1999				
Source : INSEE - RGP 1999	1975	1982	1990	1999
Département des Deux-Sèvres	335829	342812	345965	344392
Canton de Brioux-sur-Boutonne	6766	6552	6319	6343
Chizé	768	871	878	879
Brioux-sur-Boutonne	1641	1577	1428	1451

Après avoir été relativement dynamique entre 1975 et 1982, la commune est confrontée à une « chute » assez spectaculaire de son taux de variation annuelle pour les deux périodes suivantes et se stabilise aux alentours de 0 (stagnation de la croissance).

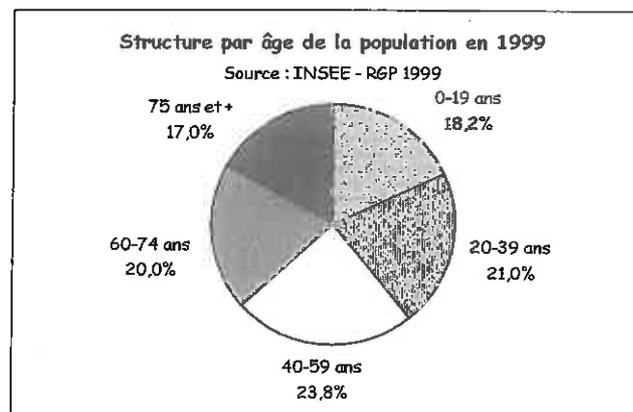


L'apport de population entre 1975 et 1982 est dû à un solde migratoire très positif (entrants > sortants) et exceptionnel pour le canton (certainement lié au développement de certaines activités économiques sur la commune). Depuis 1982, la commune conserve toujours une certaine attraction (migrants en provenance de Niort essentiellement), mais qui ne permet pas de compenser un solde naturel négatif (naissances < décès), même sans tenir compte des décès que l'on peut attribuer à la maison de retraite (environ 100 lits).

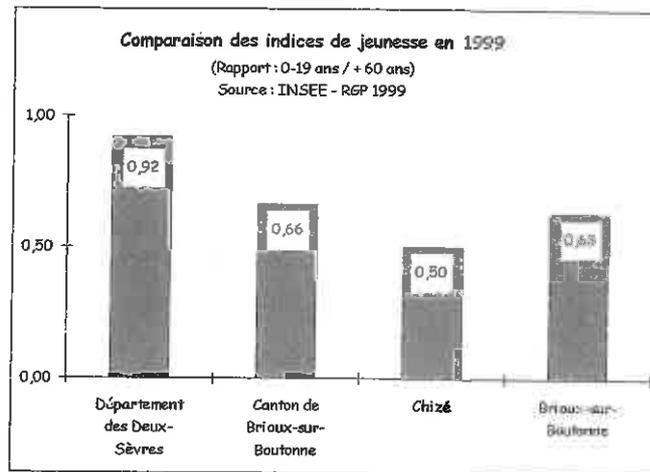
Evolution comparée du taux de variation annuelle entre 1975 et 1999 (en %)						
Source : INSEE - RGP 1999	Dû au solde naturel			Dû au solde migratoire		
	1975-82	1982-90	1990-99	1975-82	1982-90	1990-99
Département des Deux-Sèvres	0,33	0,21	0,07	-0,04	-0,09	-0,12
Canton de Brioux-sur-Boutonne	-0,45	-0,49	-0,49	0,00	0,04	0,53
Chizé	-1,84	-2,30	-1,78	3,65	2,40	1,79
Brioux-sur-Boutonne	0,16	-0,37	-0,76	-0,72	-0,86	0,94

b. Structure de la population

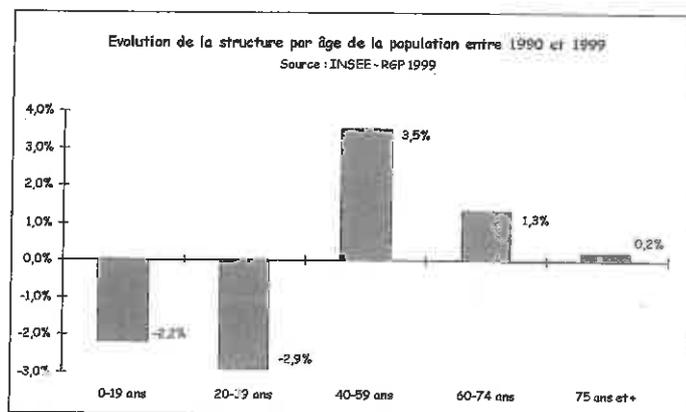
La structure par âge montre une population relativement âgée puisque plus de 60 % des habitants sont âgés de 40 ans et plus (avec 37 % de plus de 60 ans). Ces chiffres sont à relativiser du fait de l'arrivée d'habitants âgés à la maison de retraite.



L'indice de jeunesse inférieur à 1 (comme ceux du canton et de la commune de Brioux, et du département) indique que la commune est en phase de vieillissement. La présence de la maison de retraite peut expliquer le fait que l'indice de jeunesse de Chizé soit inférieur à ceux du canton et de la commune de Brioux-sur-Boutonne, dont le contexte est globalement le même.



La phase de vieillissement à laquelle est confrontée la commune de Chizé (comme un grand nombre de communes françaises) est confirmée par la diminution de la part des moins de 20 ans entre 1990 et 1999, au profit des 40-74 ans (et dans une moindre mesure des plus de 75 ans, pensionnaires majoritaires de la maison de retraite).



Le renouvellement de la population chizéenne n'est donc plus totalement assuré puisque la commune semble attirer majoritairement des personnes qui n'ont plus l'âge d'avoir des enfants (plus de 50 ans) et qui vieillissent et décèdent sur la commune. Ce constat est renforcé par le fait que la taille moyenne des ménages chizéens a nettement diminué au cours des vingt dernières années (de 2,6 personnes par ménage en 1982 à 2,3 personnes par ménage en 1999 ; pour la France, cette moyenne est de 2,4 personnes par ménage en 1999).

3.2 - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

a. Population active

La part des chômeurs par rapport à la population active totale de Chizé (43 sur 313 personnes actives) est légèrement supérieure aux moyennes française, départementale et cantonale ; la situation de Chizé a tendance à se rapprocher de celle d'une commune urbaine.

Part des chômeurs par rapport à la population active totale en 1999	
Source : INSEE - R6P 1999	
France	12,9%
Département des Deux-Sèvres	11,1%
Niort	14,9%
Canton de Brioux-sur-Boutonne	12,5%
Chizé	13,7%
Brioux-sur-Boutonne	10,7%

b. Activités

Chizé présente un tissu d'activités assez développé.

Le commerce et les services sont représentés par une épicerie-boucherie, une boulangerie, un restaurant, une droguerie, deux coiffeurs, un bureau de tabac, un garage, une station-service, une banque, un office notarial.

On recense également sur la commune plusieurs professions libérales : médecins généralistes, dentiste, infirmières, kinésithérapeutes et pharmacien.

Tous les principaux corps de métiers de l'artisanat sont représentés : un électricien, un peintre, , un menuisier, un maçon, , deux plombiers, une entreprise de peinture, une entreprise de maçonnerie et une entreprise d'entretien d'espaces verts sont présents sur la commune.

Les services publics sont aussi générateurs d'emplois : les écoles maternelles et primaires (12 personnes), la cantine scolaire (3 personnes), la mairie, la poste et la maison de retraite qui est l'employeur le plus important de la commune (80 personnes).

Deux entreprises « industrielles » participent également au maintien d'une vie économique active : l'établissement GYRLAND, l'usine de confection SOCOFA qui emploient chacune une quarantaine de personnes.

Type d'activité	Nombre d'emplois
Commerces - Artisans - Services	
Industrie	> 110
Services publics	> 95
Exploitations agricoles	15 UTA (équivalent temps plein)

Source : Mairie, mai 2003 - RGA 2000

On peut également signaler la présence sur la commune voisine de Villiers-en-Bois d'une antenne du CNRS et du Zoorama de la Forêt de Chizé ainsi que la maison de convalescence du Château de Parsay à Brieuil-sur-Chizé, qui emploient des habitants de Chizé.

- **Agriculture**

L'activité agricole est présente sur la commune, toutefois, le nombre d'exploitations a nettement diminué entre 1988 et 2000 (-10 exploitations). Six exploitations professionnelles étaient recensées en 2000 ; elles ne seraient plus que cinq aujourd'hui.

La surface agricole utilisée (SAU) est de 657 hectares, soit 29% du territoire communal, avec 580 hectares de terres labourables et 71 hectares toujours en herbe.

La culture de céréales et oléagineux (blé, maïs, colza, tournesol) constitue l'activité majeure des agriculteurs présents sur la commune. On peut également signaler l'existence d'une salmoniculture à Availles.

c. Bassins d'emplois

Avec plus de 200 emplois recensés sur son territoire, la commune de Chizé constitue un petit bassin d'emploi non négligeable.

Elle dépend également du bassin de l'agglomération de Niort.

3.3 - LOGEMENT ET CONSTRUCTION

a. Structure du parc de logements

Avec 82% de résidences principales, Chizé est une commune à caractère résidentiel à l'image du canton. La part des résidences secondaires, légèrement inférieure à la moyenne cantonale, est tout de même importante, ce qui indique l'existence d'un cadre de vie apprécié par une population saisonnière.

Le taux de vacance est quant à lui au dessus des taux cantonal et départemental : on en déduit une reprise moyenne des logements sur la commune due peut-être au fait que ces logements sont en mauvais état et que leur mise aux normes est particulièrement difficile à réaliser (techniquement et financièrement).

Nombre de logements par catégorie en 1999				
Source : INSEE - RGP 1999	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	Total logements
Département des Deux-Sèvres	87,7%	5,2%	7,1%	158863
Canton de Brioux-sur-Boutonne	82,3%	10,4%	7,4%	3041
Chizé	81,9% soit 317	8,5% soit 33	9,6% soit 37	387
Brioux-sur-Boutonne	86,9%	6,1%	7,0%	671

Le type de logement est exclusivement individuel (94%), à l'image du canton et de la commune de Brioux-sur-Boutonne. Cette typologie est caractéristique des communes rurales où les immeubles collectifs sont quasiment inexistantes.

Typologie des résidences principales en 1999		
Source : INSEE - RGP 1999	Maison individuelle	Immeuble collectif
Département des Deux-Sèvres	85,9%	11,7%
Canton de Brioux-sur-Boutonne	96,2%	1,4%
Chizé	94,0%	4,1%
Brioux-sur-Boutonne	93,8%	2,7%

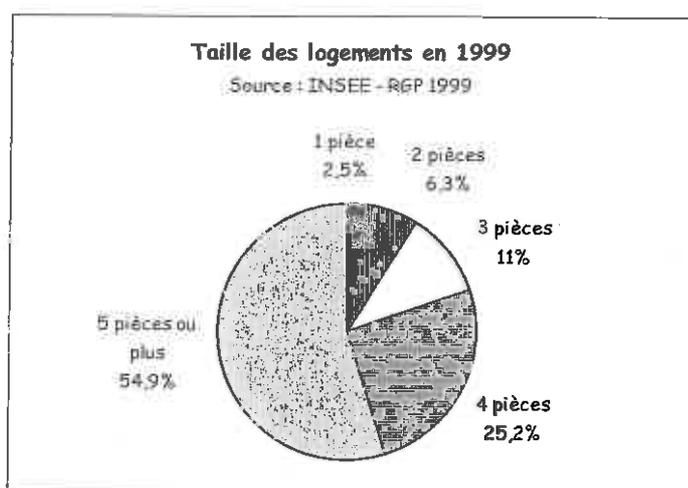
b. Statut d'occupation du parc principal

La majorité des occupants du parc principal est propriétaire de son logement. Toutefois, Chizé, comme Brioux-sur-Boutonne, possède un important parc de logements locatifs (32 % soit 102 logements dont 33 maisons HLM appartenant à la Société Melloise et 5 logements appartenant à la commune) largement supérieur à la moyenne cantonale. Ce profil est assez rare dans les communes rurales. Cette part de logements en location est donc très satisfaisante pour la commune de Chizé.

Statut d'occupation du parc principal en 1999				
Source : INSEE - RGP 1999	Propriété	Location	Logement gratuit	Total logements
Département des Deux-Sèvres	66,1%	30,4%	3,5%	139323
Canton de Brioux-sur-Boutonne	72,2%	22,1%	5,7%	2503
Chizé	62,8% soit 199	32,2% soit 102	5% soit 16	317
Brioux-sur-Boutonne	60,4%	34,8%	4,8%	583

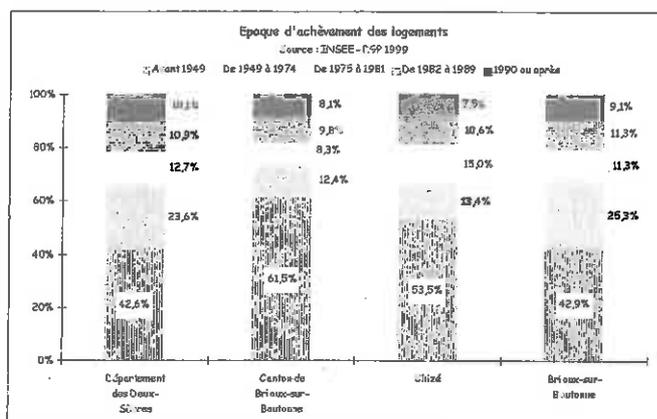
c. Taille des logements

La commune dispose de plus de 50 % de très grands logements (5 pièces ou plus) ; ce parc peu diversifié en termes de taille des logements peut-être un inconvénient pour attirer de nouvelles populations, notamment de jeunes couples en âge d'avoir des enfants qui n'ont pas toujours les moyens financiers pour s'installer dans un grand logement.



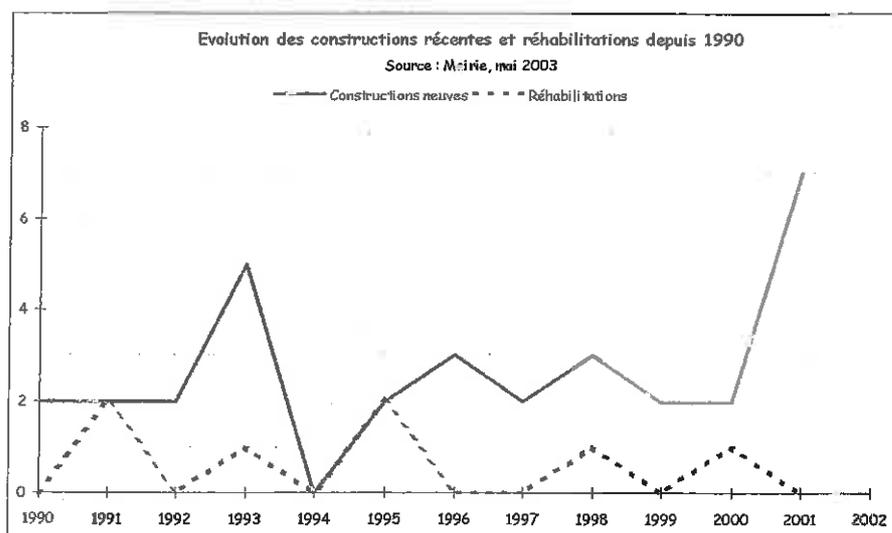
d. Age du parc de logements

Le parc de logements est relativement ancien puisque plus de 50% des logements ont été construits avant 1949 ce qui est assez courant dans les communes rurales. Si un renouvellement régulier des logements est perceptible entre 1949 et 1981, il a tendance à s'essouffier à partir de 1982, et n'atteint plus que 7,5 % des logements après 1990.



• Constructions neuves et réhabilitations

32 logements neufs et seulement 7 réhabilitations ont été réalisés entre 1990 et 2001, selon un rythme assez régulier, sauf en 2001 où 7 logements neufs ont été construits.



Rythme des constructions neuves : 2,5 par an

Rythme des réhabilitations : 0,5 par an

4. SERVICES ET EQUIPEMENTS PUBLICS - ASSOCIATIONS

4.1 - SERVICES PUBLICS - SANTE - ACTION SOCIALE

Les services publics sont représentés à Chizé par la mairie (et les ateliers municipaux) et la mairie-annexe d'Availles, la poste, le centre de secours, la maison de retraite et la maison forestière (ONF).

En termes de santé, la commune dispose d'une bonne « autonomie » (les communes voisines sont d'ailleurs dépendantes de Chizé) ; on recense un cabinet médical (trois médecins généralistes), trois infirmières, un cabinet dentaire (un dentiste), une pharmacie et deux kinésithérapeutes.

En termes d'action sociale, la commune dispose d'une maison de retraite - foyer de vie (103 lits - 28 places en 2003) ; d'autres actions ont été mises en place par l'intermédiaire de la Communauté de communes du Val de Boutonne (Cf. supra p. 11).

4.2 - EQUIPEMENTS SCOLAIRES

La commune de Chizé dispose d'une école maternelle et primaire d'une capacité d'accueil totale de 150 élèves. En 2003, 102 élèves sont inscrits (48 en maternelle et 54 en primaire) dont une cinquantaine vient des communes voisines : ce chiffre est à peu près constant depuis 10 ans. Les enfants sont répartis selon leur âge dans 5 classes.

Un bus de ramassage scolaire, un terrain de jeux, une cantine (d'une capacité d'accueil de 120 demi-pensionnaire) et une garderie périscolaire complètent les équipements scolaires. Un logement de fonction est également à la disposition d'un instituteur.

En ce qui concerne l'enseignement du premier cycle (collège), les élèves doivent rejoindre le collège de Brioux-sur-Boutonne ; pour le second cycle, ils doivent se rendre à Melle. Un système de ramassage a été mis en place pour le collège et le lycée.

4.3 - AUTRES EQUIPEMENTS

Les autres équipements publics existants sur la commune de Chizé sont :

- deux salles socio-éducatives communales, une à Chizé d'une capacité d'accueil de 250 personnes, l'autre à Availles d'une capacité d'accueil de 80 personnes,
- une salle de cinéma,
- un terrain de football et un terrain de boules situé au nord-ouest du bourg de Chizé,
- un terrain de tennis situé dans le nouveau lotissement du « Fief de l'Aumonerie »,
- une aire de pique-nique sobrement aménagée au bord de La Boutonne,
- un espace vert sur le tertre du château.

La commune est également traversée par de nombreux chemins de randonnée, dont le chemin de Grande Randonnée n° 36, inscrits au PDIPR (Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée).

4.4 - ASSOCIATIONS

La vie associative compte une quinzaine d'associations qui touchent à des domaines divers :

- les sports et loisirs : Détente et Loisirs de Chizé, Etoile bouliste chizéenne (boules en bois), 3^{ème} âge (Club rural des aînés - l'Espérance), chasse (ACCA Chizé et ACCA Availles-sur-Chizé), pêche (Anguille chizéenne), Amicale des sapeurs-pompier, jardinage (Les amis des lauriers roses), Comité des fêtes, musique (Sanguenitou) ;
- l'éducation : Association des parents d'élèves ;
- l'entraide : Amicale des donneurs de sang ;
- autres : édition d'un journal local (La Cornuelle), environnement (APIEEE = association de protection d'information et d'études de l'eau et de son environnement), vie économique (ACAPL = association des commerçants, artisans et professions libérales).

Ces associations contribuent à l'animation de la vie communale et favorisent l'intégration des habitants.

5. RESEAUX - DECHETS - DEFENSE INCENDIE

5.1 - VOIES DE COMMUNICATION (CF. SUPRA CARTE D'ANALYSE)

La commune de Chizé/Availles est traversée par plusieurs voies départementales :

- la RD 1, qui traverse le bourg de Chizé, relie Brioux-sur-Boutonne à Beauvoir-sur-Niort,
 - la RD 106, qui traverse la commune du nord au sud, relie Aiffres à l'axe Poitiers/Saintes,
 - la RD 506, au sud, relie Availles à Dampierre-sur-Boutonne,
 - la RD 103, qui traverse la commune, rejoint Le Vert au sud et Périgné au nord ;
- et par un réseau de voies communales et de chemins ruraux qui quadrillent le territoire et permettent de rejoindre les différents villages et écarts disséminés sur la commune.

D'autre part, trois axes de circulation majeurs se trouvent à proximité de Chizé :

- l'autoroute A 10, à l'ouest, dont l'échangeur le plus proche se situe à moins de vingt kilomètres,
- la route nationale RN 150 à l'ouest qui relie Niort à Saintes,
- la route départementale RD 950 à l'est qui relie Lusignan à Saint-Jean-d'Angely (axe Poitiers/Saintes).

5.2 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

La commune de Chizé/Availles adhère au Syndicat d'alimentation en eau potable « des Fosses de Beth et Bellefond » (la distribution est déléguée à la société SAUR) et est alimentée en eau potable par trois captages dits du Beth (1 captage situé à Availles-sur-Chizé) et de Bellefond (2 captages situés à Chizé) dont les eaux proviennent (en partie pour le captage de Beth) de la nappe d'accompagnement de La Boutonne.

Un seul des deux captages de Bellefond (Pré de la Rivière 2) fait l'objet de périmètres de protection immédiat, rapproché et éloigné (arrêté préfectoral du 26 mai 1981). Le captage du Beth ne possède pas de périmètres de protection (Source : DDASS - Janvier 2004).

Toutefois, un avis hydrogéologique établi en 1995 remet en cause cette situation et propose de nouveaux périmètres ainsi que des prescriptions particulières pour tous ces captages, notamment en termes d'assainissement collectif ; ces propositions n'ont à l'heure actuelle toujours pas été validées par arrêté préfectoral (Source : DDASS - Mars 2004).

Le réseau et le système de traitement collectifs qui ont été mis en place à Chizé respectent les prescriptions de l'hydrogéologue agréé.

Il est important de signaler la présence d'une canalisation de grand diamètre destinée au transport d'eau sous pression pour l'alimentation d'autres communes voisines de Chizé. Cette canalisation traverse l'ouest du bourg depuis la station de pompage de Bellefond (Cf. Carte des réseaux). Pour des raisons de sécurité, il est préconisé de ne pas établir de constructions à moins de 5 m de cette canalisation.

5.3 - ASSAINISSEMENT

Le zonage des techniques d'assainissement a été approuvé en 1999.

Il définit le bourg et les villages d'Availles et de l'Isle en assainissement collectif. Toutes les tranches opérationnelles n'ont pas encore été réalisées : à l'heure actuelle, seul le bourg est collecté ; restent à équiper les villages d'Availles et de l'Isle.

La station d'épuration est récente (2000) et dimensionnée pour 1100 EH (équivalents-habitants).

Le reste de la commune est traité en assainissement non collectif et fonctionne avec des filières d'assainissement individuel qui fonctionnent plus ou moins bien selon les cas.

5.4 - COLLECTE ET TRAITEMENT DES DECHETS

La collecte des déchets est assurée par la Communauté de communes du Val de Boutonne. Les déchets sont collectés une fois par semaine sur toute la commune de Chizé.

Le tri sélectif (verre, papiers, plastiques, etc.) est réalisé par apport volontaire dans des conteneurs disséminés sur le territoire communal.

Les Chizéens ont également accès à la déchetterie intercommunale située sur la RD 103 en direction du Vert.

Le traitement des déchets et du tri est assuré par le SICTOM de Loubeau qui dispose des structures nécessaires.

5.5 - ELECTRICITE

La distribution d'électricité est assurée par le Syndicat intercommunal d'énergie des Deux-Sèvres (SIEDS). Les zones urbanisées de Chizé sont toutes desservies par le réseau électrique (bourg, villages, écarts).

5.6 - DEFENSE INCENDIE

Sur le territoire de Chizé, la défense incendie est assurée dans les zones urbanisées (bourg et villages).

F - ENJEUX - PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT

1. ENJEUX

2. PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT

1. ENJEUX

1.1 - EN TERMES D'URBANISATION ET D'EVOLUTION DE LA POPULATION

Les analyses statistiques ont montré que la population de Chizé est relativement stable depuis 1982 ; toutefois, cette population a tendance à vieillir et pourrait éprouver quelques difficultés à se renouveler au cours des décennies à venir.

Il s'agit donc d'attirer une population plus jeune et de faciliter son arrivée dans la commune, en lui proposant notamment la possibilité foncière de s'installer.

D'autre part, on recense de moins en moins de logements vacants « réhabilitables » sur le territoire communal.

Il paraît donc nécessaire d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation pour permettre la construction neuve à usage d'habitation, et par là même, l'installation de nouvelles familles.

1.2 - EN TERMES D'EQUIPEMENTS ET DE RESEAUX

La commune de Chizé dispose d'un certain nombre d'équipements (école, socio-éducatives, etc.) qui semblent suffisants pour l'accueil d'habitants supplémentaires. L'aménagement et la réorganisation de certains espaces publics dans lesquels se trouvent ces équipements (comme la place du château où se trouve la salle des fêtes, l'espace situé devant la mairie et l'école et la place des halles), sont en cours de réflexion.

Concernant les réseaux, l'ouverture de nouveaux secteurs de la commune à l'urbanisation nécessitera vraisemblablement des extensions de ces réseaux ; les travaux nécessaires seront à la charge de la collectivité. Les secteurs constructibles doivent donc être choisis de manière à ce que la commune puisse assumer le coût de réalisation des travaux.

1.3 - EN TERMES DE PERSPECTIVES ECONOMIQUES

Le tissu d'activités de Chizé est relativement développé et diversifié et la commune constitue à elle seule un petit bassin d'emploi par la présence de deux établissements industriels et d'une maison de retraite. Il semble intéressant pour la commune de prévoir l'installation éventuelle de nouvelles entreprises en agrandissant de manière mesurée la zone d'activités située au nord, à l'écart des

zones d'habitations de manière à limiter les éventuelles nuisances pour les habitants.

L'activité agricole est encore présente sur le territoire communal ; il est donc indispensable de préserver les espaces qu'elle occupe, de manière à conserver une certaine dynamique économique et environnementale (entretien des paysages, etc.). D'autre part, le choix des zones urbanisables doit tenir compte des installations agricoles, de manière à permettre à ces exploitations de fonctionner sans générer de conflits dus à d'éventuelles nuisances (bruits, odeurs, poussières, etc.).

1.4 - EN TERMES D'ENVIRONNEMENT, DE PATRIMOINE ET DE PAYSAGE

Chizé est concernée par des milieux naturels intéressants, notamment la forêt de Chizé, les bois d'Availles et la vallée de la Boutonne. Le paysage est également façonné par l'activité agricole.

La commune est également concernée par un petit patrimoine bâti non négligeable. Il est important de protéger et mettre en valeur ces richesses naturelles et anthropiques - qui constituent un potentiel identitaire et attractif de la commune - de manière à préserver le cadre de vie des habitants et à permettre aux générations futures d'y avoir accès.

Les zones urbanisables ne doivent pas avoir d'impact négatif non compensable sur ces sites.

1.5 - EN TERMES DE PROTECTION DES BIENS ET DES PERSONNES

- **Sécheresse**

La commune est concernée par le risque sécheresse : retrait-gonflement des sols argileux qui peut provoquer des fissures dans les constructions. Une carte d'aléa a été réalisée, mais aucun Plan de Prévention des Risques (PPR) n'a encore été prescrit ; toutefois, ce risque doit être pris en compte dans le choix des secteurs ouverts à l'urbanisation (recommandations pour l'édification des constructions nouvelles).

- **Inondations**

La commune est également concernée par le risque d'inondation dans la vallée de la Boutonne. Un atlas des zones inondables des Deux-Sèvres a été réalisé ; les zones concernées sont le bourg de Chizé situé dans la vallée ainsi que les villages d'Availles et de l'Ile. Ce risque doit être pris en compte dans le choix des secteurs ouverts à l'urbanisation (interdiction de nouvelles constructions dans les zones

d'aléa fort ; prescriptions pour l'édification de nouvelles constructions dans les zones d'aléa moyen).

- **Défense incendie**

Les secteurs ouverts à l'urbanisation doivent être couverts par la défense incendie.

- **Sécurité routière**

La circulation est difficile dans la traversée du bourg : rue principale étroite, croisements de poids-lourds, trottoirs étroits et circulation piétonne peu sécurisée, carrefour dangereux (RD 1 / RD 106 / RD 103).

Des travaux d'aménagement de cette traversée sont envisagés afin d'améliorer la sécurité des usagers et le cadre de vie des habitants.

2. PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT

Au vu du diagnostic (démographie - logement) et des demandes de terrains à bâtir enregistrées par la commune au cours des dernières années, les élus prévoient une croissance de la population d'environ + 10 % en 10 ans.

En prenant comme base le recensement INSEE de 1999, on obtient :

$$880 \text{ habitants} \times 10 \% = \underline{+ 88 \text{ habitants}}$$

2,3 personnes par foyer $\rightarrow 88 / 2,3 = 38$ foyers soit 38 logements supplémentaires

En prenant une surface moyenne des terrains à bâtir de 1500 m^2 (ce qui paraît raisonnable en zone rurale), on en déduit la surface totale à ouvrir à la construction :

$$38 \text{ constructions} \times 1500 \text{ m}^2 = 57\,000 \text{ m}^2 \text{ soit } 5,7 \text{ hectares.}$$

Si l'on prend en compte la rétention foncière (surfaces qui ne seront pas construites au cours des dix ans car les propriétaires ne souhaitent pas vendre) estimée à 30 % et un besoin en espaces publics (voirie, etc.) estimé à 25 %, la surface à ouvrir à l'urbanisation est de :

$$57\,000 \text{ m}^2 + 30 \% \text{ de rétention foncière} + 25 \% \text{ d'espaces publics} = 88\,350 \text{ m}^2 \\ \text{soit } \underline{9 \text{ hectares}}$$

Ces prévisions sont à manipuler avec précautions ; de nombreux paramètres ne rentrent pas en compte dans ce calcul, comme la pression foncière réelle, etc.

Ces chiffres ne doivent donc pas être considérés comme « à ne pas dépasser ». Ils constituent une base de travail.

G - JUSTIFICATIONS ET DISPOSITIONS - INCIDENCES

**1. JUSTIFICATIONS ET DISPOSITIONS DE LA CARTE
COMMUNALE**

**2. INCIDENCES DES CHOIX RETENUS - PRESERVATION ET
MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT**

TERRITOIRE :

Trois unités paysagères :



- le plateau agricole ponctué par un reste de bocage très altéré ;



- la vallée de La Boutonne et les prairies humides plus ou moins boisées ;



- les massifs forestiers : la Forêt domaniale de Chizé et les Bois d'Availles



Des points de vue sur le bourg et sur la vallée de La Boutonne.



Des sites dévalorisants (bâtiment, silo, etc.).



Point haut



Point bas

INFRASTRUCTURES :



Les voies départementales principales (RD 1, RD 106, RD 103, RD 506)



Les voies secondaires (voies communales et chemins ruraux).

HABITAT :



Le bourg implanté dans la vallée de La Boutonne et sur le coteau qui la borde ; l'entrée est du bourg est matérialisée par un pont sur La Boutonne. La rivière apporte la présence forte et apaisante de l'eau. Le bourg originel est situé sur le coteau en rive droite du ruisseau. Les extensions récentes (> 1950) sont situées majoritairement sur le plateau au nord et à l'ouest du bourg.



Les villages au caractère rural et au bâti qualitatif.



Les écarts (habitat isolé) très minoritaires.

2

L'Isle

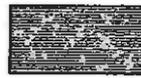
Echelle : 1/6 000



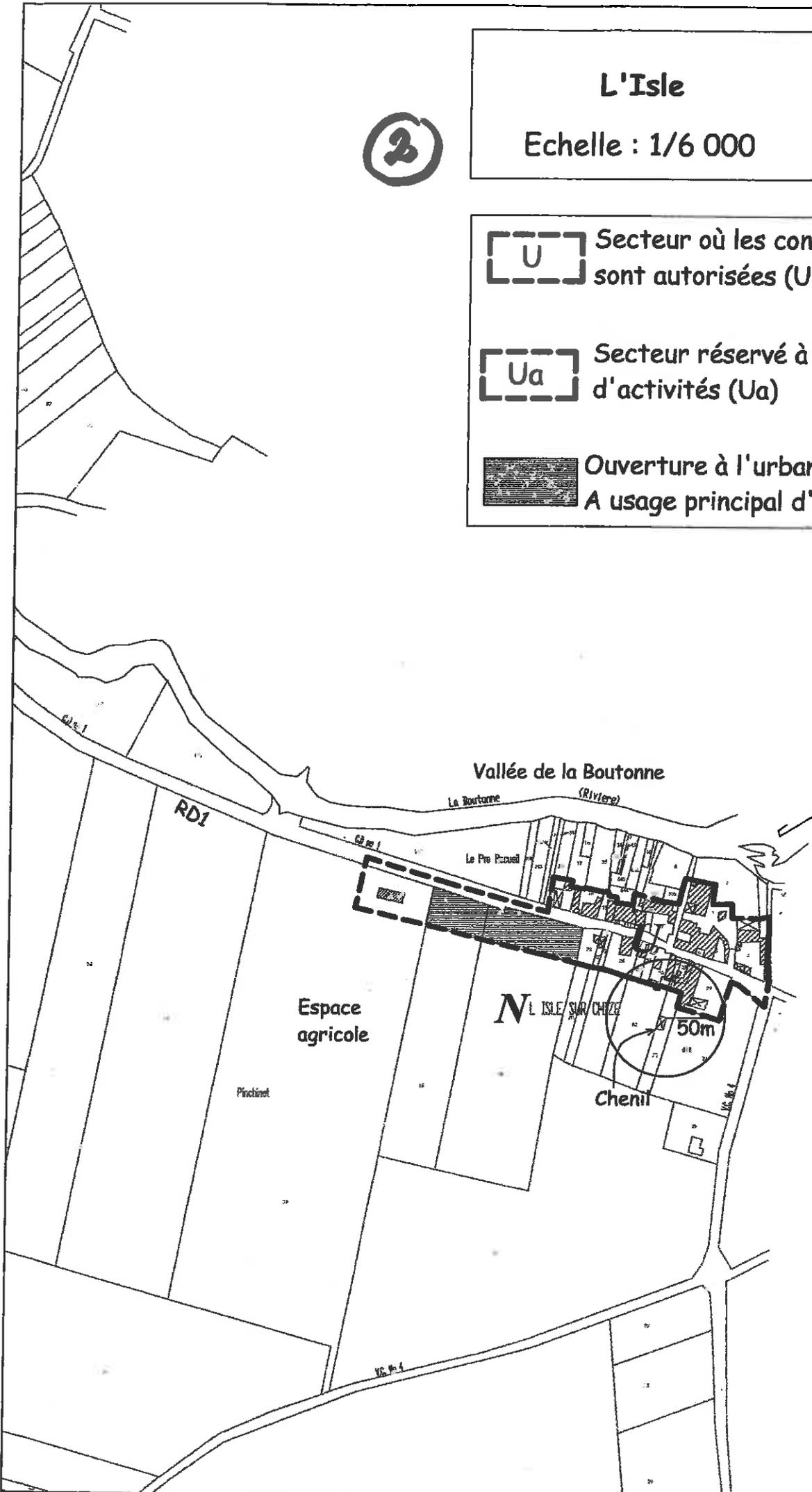
Secteur où les constructions sont autorisées (U)



Secteur réservé à l'implantation d'activités (Ua)



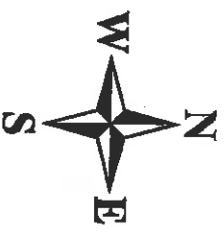
Ouverture à l'urbanisation-
A usage principal d'habitation





3

Availles
Echelle : 1/6 000



	Secteur où les constructions sont autorisées (U)
	Secteur réservé à l'implantation d'activités (Ua)
	Ouverture à l'urbanisation - A usage principal d'habitation

1. JUSTIFICATIONS ET DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE

1.1 - JUSTIFICATIONS DU ZONAGE DE LA CARTE COMMUNALE

a. Les zones urbanisables (U)

- **Rappel**

Les zones U sont les secteurs où les **constructions nouvelles sont autorisées**. D'autre part, un secteur peut être réservé à l'implantation d'activités - zone Ua - (notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées).

Dans le cadre de la gestion économe de l'espace (maîtrise des coûts - réseaux, voirie, etc. - et maîtrise de l'utilisation de l'espace), les élus de Chizé ont souhaité conforter le développement urbain sur le bourg, tout en permettant un développement limité autour des villages présentant le moins de contraintes afin de diversifier l'offre foncière. Seuls les villages de l'Isle et d'Availles ont été zonés en U ; les nombreuses contraintes qui concernent le village de la Fragnée (densité et caractère rural du bâti, installation agricole : bâtiment de transit de porcs, zone inondable de la Boutonne et espaces utilisés par l'agriculture qui encadrent le village) ont conduit les élus à ne pas favoriser de nouvelles constructions dans ce village.

- **Le bourg de Chizé (Cf. Extrait 1)**

Après analyse des potentiels d'urbanisation, des besoins et des contraintes, le développement du bourg s'oriente principalement vers l'ouest.

Ce choix est dirigé par plusieurs contraintes :

- ne pas permettre le développement dans la vallée de la Boutonne afin de protéger les habitants et les constructions (zone inondable) et de préserver le milieu naturel (vallée humide) ;
- éviter de développer des zones d'habitat à proximité des bâtiments industriels et agricoles pouvant générer des nuisances : bruits, odeurs, poussières, etc., (les silos du Four à Chaux).

Les zones susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions sont situées :

- à l'ouest du bourg, une zone facilement raccordable aux réseaux et à la voirie existants : elle est située en continuité du lotissement communal du Fief de

l'Aumonerie et du parc de la maison de retraite, à proximité de l'école ; elle permettrait l'implantation d'environ 20 constructions nouvelles ;

- au sud du bourg, la zone de la Croix de Pierre qui nécessite des travaux d'équipement (réseaux et voirie) ; elle permettrait l'implantation d'environ 12 constructions nouvelles ; cette zone a été préférée à celle du Fief de l'Aumonerie pour des raisons d'environnement, de cadre de vie et d'aménagement ;
- au nord-est du bourg, la zone urbanisable est limitée par la présence de silos agricoles susceptibles de générer des nuisances (une zone inconstructible de 100 m a été instaurée autour des silos afin de minimiser les risques de conflit avec de futurs habitants) ;
- par ailleurs, pour permettre l'accueil de nouvelles entreprises, la zone d'activités située au nord du bourg a été étendue (zone Ua) ; pour des raisons de sécurité, il serait préférable que l'accès à cette zone se fasse par le chemin situé à l'est et non par la RD 106 (afin de ne pas multiplier les accès sur cette voie empruntée).

- **La zone des Ecurolles (Cf. Extrait 1)**

Cette zone est située en continuité du bourg, dans la vallée de la Boutonne, avec des constructions de part et d'autre de la RD 1.

Les possibilités de développement de cette zone sont limitées par la zone inondable de la vallée de la Boutonne et par la RD 1, axe de circulation très emprunté (éviter le développement linéaire le long de cette voie).

Trois parcelles situées en retrait de la RD 1 (pas d'accès direct), hors zone inondable et desservies par les réseaux (eau potable, assainissement, électricité) et la défense incendie (accès à la Boutonne), permettraient l'implantation de 1 à 2 constructions nouvelles dans cette zone.

- **Le village de l'Isle (Cf. Extrait 2)**

Situé à cheval sur la commune de Chizé et sur celle de Villiers-sur-Chizé, le village de l'Isle est également construit dans la vallée de la Boutonne et de part et d'autre de la RD 1.

Les possibilités de cette zone sont limitées par la vallée de la Boutonne au nord, et la présence d'un chenil à l'est.

Deux terrains situés hors zone inondable et desservis par les réseaux (eau potable et électricité) et la défense incendie, permettraient l'implantation de 1 à 2 constructions.

Un réseau d'assainissement collectif devrait être mis en place progressivement à l'Ile ; dans l'attente de la réalisation des travaux, les constructions nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement individuel adapté.

Ces terrains étant situés le long de la RD 1, il serait préférable qu'ils aient un accès commun sur cette voie de manière à limiter le nombre d'accès sur cette route.

- **Le village d'Availles (Cf. Extrait 3)**

Availles est un village rural qui bénéficie d'un certain cachet en termes de patrimoine bâti ; de nombreuses constructions sont réhabilitées ou en cours de réhabilitation, et on y recense très peu de constructions récentes. Le nord du village est concerné par la zone inondable de la Boutonne.

Toutefois, un développement maîtrisé de ce village est possible, de manière à le conforter et à diversifier l'offre foncière.

Deux zones peuvent permettre l'implantation de nouvelles constructions sans dénaturer le village existant :

- une zone est située à l'est du village ; elle est desservie par les réseaux (eau potable et électricité) et la défense incendie, et pourrait permettre l'implantation de 1 à 2 constructions ; il serait intéressant de conserver les haies existantes afin de minimiser la vue sur ces nouvelles constructions ;
- l'autre zone est située au sud-est du village ; elle est desservie par les réseaux (eau potable et électricité) et la défense incendie, et pourrait permettre l'implantation de 2 à 3 constructions ; là aussi, il serait intéressant de conserver les haies existantes.

Un réseau d'assainissement collectif devrait être progressivement mis en place à Availles ; dans l'attente de la réalisation des travaux, les constructions nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement individuel adapté.

- **Récapitulatif**

Les zones U sont reprises en termes de surfaces dans le tableau ci-dessous :

Lieu	Surface U totale en m ²	Surface U disponible en m ²	Rapport entre surf. dispo. et surf. totale	Surface actuellement urbanisée en m ²	Evolution par rapport à la surface actuellement urbanisée
Le bourg	627800	72100	11 %	555700	+13 %
Les Ecurolles	35400	3300	9 %	32100	+ 10 %
L'Ile	19300	4100	21 %	15200	+27 %
Availles	75200	10400	14 %	64800	+ 16 %
Total U	757700	89900	12 %	667800	+ 13 %
Zone Ua (bourg nord)	84900	27500	32%	57400	+ 48 %
Total U + Ua	842600	117400	14 %	725200	+ 17 %

(Surfaces évaluées à l'aide du logiciel Autocad)

Les surfaces U disponibles, ouvertes à l'urbanisation (hors zone Ua), représentent environ 9 hectares, soit une augmentation de 13 % de la surface actuellement urbanisée.

La surface potentiellement constructible qui a été définie est relativement conforme au besoin estimé précédemment à 9 hectares, d'autant que de nombreuses parcelles peuvent être considérées comme intégrées aux « parties actuellement urbanisées » de la commune (au sens du RNU).

Les zones U et Ua représentent en totalité 85 hectares soit moins de 4 % du territoire communal.

b. Les zones agricoles et naturelles (N)

- **Rappel**

Les zones N sont les secteurs où les constructions neuves ne sont pas autorisées.

Mais y sont admises :

- l'adaptation, le changement de destination (restauration avec intérêt architectural ou patrimonial dès lors que ce changement ne compromet pas les exploitations agricoles)), la réfection ou l'extension des constructions existantes,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Ces zones permettent de préserver les espaces agricoles et naturels et d'éviter le mitage (constructions neuves isolées) dans le sens d'une gestion économe du territoire, tout en permettant la reprise du patrimoine bâti existant.

Elles concernent tout le territoire de Chizé, mises à part les zones U définies précédemment.

Les zones N représentent en totalité 2265 hectares soit 96 % du territoire communal.

2.3 - LA CIRCULATION ROUTIERE, L'AIR, LE BRUIT

La commune de Chizé est située à 30 km de Niort et à proximité d'axes majeurs (RN 150, RD 950 et autoroute A 10). L'installation de nouveaux habitants induira une augmentation des déplacements motorisés quotidiens, notamment sur la RD 1 et la RD 106. Toutefois, ces déplacements devraient rester modérés par rapport aux déplacements existants, notamment en ce qui concerne les besoins quotidiens puisque Chizé dispose de plusieurs commerces et services de proximité. D'autre part, un ramassage scolaire (écoles - collège - lycée) a été mis en place, ce qui permet de réduire le nombre de déplacements des véhicules individuels et donc la pollution de l'air.

Concernant le bruit, la principale zone génératrice de nuisances sonores est constituée par la zone d'activités du nord de la commune et les silos du Four à chaux (en période estivale); afin de préserver ces activités et la tranquillité des futurs habitants, aucun secteur nouvellement ouvert à l'urbanisation n'est situé à moins de 100 m des bâtiments concernés.

→ Incidence faible

2.4 - LE PATRIMOINE BÂTI INTERESSANT

Le patrimoine bâti intéressant de la commune n'est pas directement concerné par les zones ouvertes à l'urbanisation qui se situent plutôt en périphérie des secteurs anciens où est recensé ce patrimoine.

Un plan de situation de ce patrimoine a été réalisé par le Syndicat mixte du Pays Mellois, ce qui constitue une première étape à sa mise en valeur.

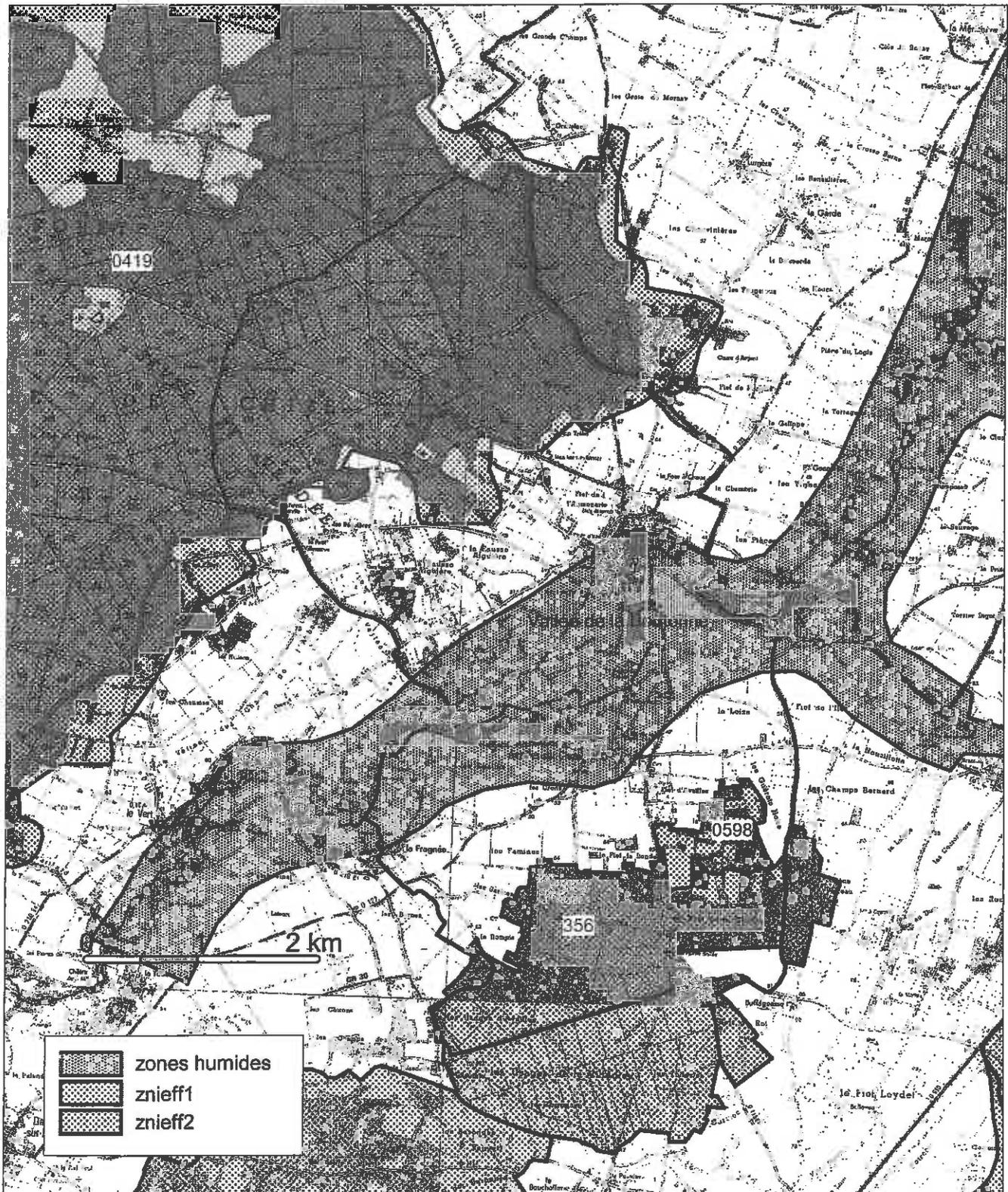
→ Incidence faible

ANNEXES

ANNEXE 1 : DONNEES ENVIRONNEMENTALES (DIREN)

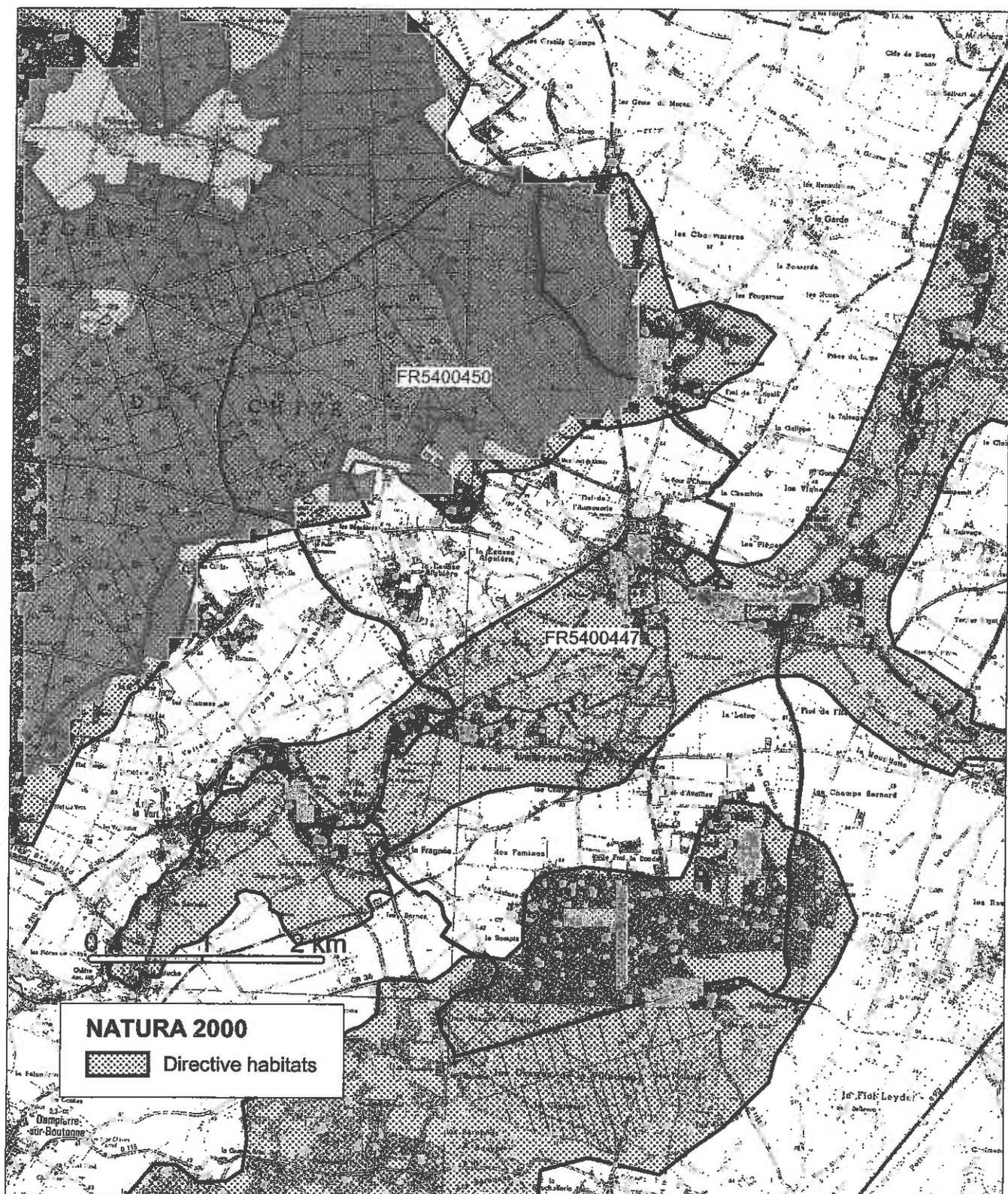
ANNEXE 2 : RAPPEL RNU

ANNEXE 1 : DONNEES ENVIRONNEMENTALES (DIREN)



extrait du scan 25 IGN
données DIREN Poitou-Charentes

1/50 000



extrait du scan 25 IGN
données DIREN Poitou-Charentes

1/50 000

ANNEXE 2 : RAPPEL RNU

• Partie législative

Art. L. 110

(L. n° 83-8, 7 janvier 1983, art. 35 ; L. n° 87-565, 22 juillet 1987, art. 22 ; L. n° 91-662, 13 juillet 1991, art. 5 ; L. n° 96-1236 du 30 décembre 1996, art. 17-I)

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.

Art. L. 111-1

(L. n° 76-1285, 31 décembre 1976 ; L. n° 77-2, 3 janvier 1977, art. 30 ; L. n° 2000-1208, 13 décembre 2000, art. 202-I)

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.

• Partie réglementaire

→ Localisation et desserte des constructions

Article R. 111-2

(D. n° 98-913, 12 octobre 1998, art. 2)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R. 111-3-1

(D. n° 77-755, 7 juillet 1977)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles, en raison de leur localisation, d'être exposées à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article R. 111-3-2

(D. n° 77-755, 7 juillet 1977)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R. 111-4

(D. n° 76-276, 29 mars 1976 ; D. n° 77-755, 7 juillet 1977 ; D. n° 99-266, 1 avril 1999, art. 1)

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, 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 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 nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;*
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.*

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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R. 111-5

(D. n° 76-276, 29 mars 1976 ; D. n° 98-913, 12 octobre 1998, art. 3)

A - Sous réserve de ce qui est prévu à l'alinéa C ci-après, le permis de construire ne peut être accordé pour une construction destinée à l'habitation si elle doit être édifiée à moins de :

- cinquante mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes ;*
- trente-cinq mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation en application de l'article R. 1 du code de la route.*

B - Ces dispositions cessent de s'appliquer à l'intérieur des parties agglomérées, des villes et bourgs. Sera retenue comme limite des parties agglomérées la limite de l'agglomération telle qu'elle est déterminée et matérialisée en application du Code de la route.

C - Des dérogations aux règles de recul définies ci-dessus peuvent être autorisées, en raison notamment d'une topographie particulière, par le préfet, sur proposition du directeur départemental de l'équipement.

Article R. 111-6

(D. n° 76-276, 29 mars 1976)

Les constructions destinées à un autre usage que l'habitation sont assujetties aux règles d'édification édictées à l'article précédent, les distances de 50 mètres et 35 mètres étant réduites respectivement à 40 mètres et 25 mètres.

Article R. 111-7

(D. n° 76-276, 29 mars 1976 ; D. n° 77-755, 7 juillet 1977)

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Article R. 111-8

(D. n° 76-276, 29 mars 1976)

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues aux articles R. 111-9 à R. 111-12.

Article R. 111-9

(D. n° 76-276, 29 mars 1976)

Les lotissements et les ensembles d'habitation doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature. Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble d'habitations.

Article R. 111-10

(D. n° 76-276, 29 mars 1976)

En l'absence de réseaux publics et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, le réseau de distribution d'eau potable est alimenté par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau ; le réseau d'égouts aboutit à un seul dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel ou, en cas d'impossibilité, au plus petit nombre possible de ces dispositifs. En outre, ces installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'alimentation en eau et d'assainissement.

Article R. 111-11

(D. n° 76-276, 29 mars 1976)

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 R. 111-12

(D. n° 76-276, 29 mars 1976)

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et 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 réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés peuvent être subordonnées à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles, après qu'elles ont subi éventuellement un prétraitement approprié, et les conduisant soit au réseau public d'assainissement, 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 R. 111-13

(D. n° 76-276, 29 mars 1976 ; D. n° 77-755, 7 juillet 1977)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leur importance imposent, 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 R. 111-14-1

(D. n° 77-755, 7 juillet 1977 ; D. n° 98-913, 12 octobre 1998, art. 4)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation ou leur 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 remettre en cause l'aménagement des périmètres d'action forestière et des zones dégradées visées aux 2° et 3° de l'article L. 126-1 du code rural ;*
- c) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains objets 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 ;*

d) 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. 111-14-2

(D. n° 77-1141, 12 octobre 1977)

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n. 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

→ Implantation et volume des constructions

Article R. 111-16

(D. n° 76-276, 29 mars 1976 ; D. n° 77-755, 7 juillet 1977)

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45 degrés au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60 degrés, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article R. 111-17

(D. n° 76-276, 29 mars 1976 ; D. n° 77-755, 7 juillet 1977)

Lorsqu'il s'agit de créer un ensemble de bâtiments à usage d'habitation comprenant au moins quinze logements, chaque bâtiment doit, sauf impossibilité tenant à la situation et à l'état des lieux, satisfaire aux conditions suivantes :

La moitié au moins des façades percées de baies, servant à l'éclairage des pièces principales, doit bénéficier d'un ensoleillement de deux heures par jour pendant au moins deux cents jours par année. Chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins de ses pièces principales prennent jour sur les façades répondant à ces conditions.

Les baies éclairant les autres pièces principales ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être exigée entre deux bâtiments non contigus.

Les modalités techniques d'application du présent article sont définies par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Article R. 111-18

(D. n° 76-276, 29 mars 1976 ; D. n° 77-755, 7 juillet 1977, 10 juillet 1977)

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

Article R. 111-19

(D. n° 76-276, 29 mars 1976 ; D. n° 77-755, 7 juillet 1977)

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.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, 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

(D. n° 76-276, 29 mars 1976 ; D. n° 81-534, 12 mai 1981, art. 20 ; D. n° 82-584, 29 juin 1982, art. 1 ; D. n° 86-984, 19 août 1986, art. 7 II ; D. n° 88-199, 29 février 1988, art. 1 ; D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 3)

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

D'autre part, le préfet peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites par les articles R. 111-18 et R. 111-19, sur les territoires où l'établissement de plans locaux d'urbanisme a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été rendus publics.

→ Aspect des constructions

Article R. 111-21

(D. n° 76-276, 29 mars 1976 ; D. n° 77-755, 7 juillet 1977)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 R. 111-22

(D. n° 76-276, 29 mars 1976)

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 conditions particulières.

Article R. 111-23

(D. n° 76-276, 29 mars 1976)

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 R. 111-24

(D. n° 76-276, 29 mars)

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 conditions spéciales, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.