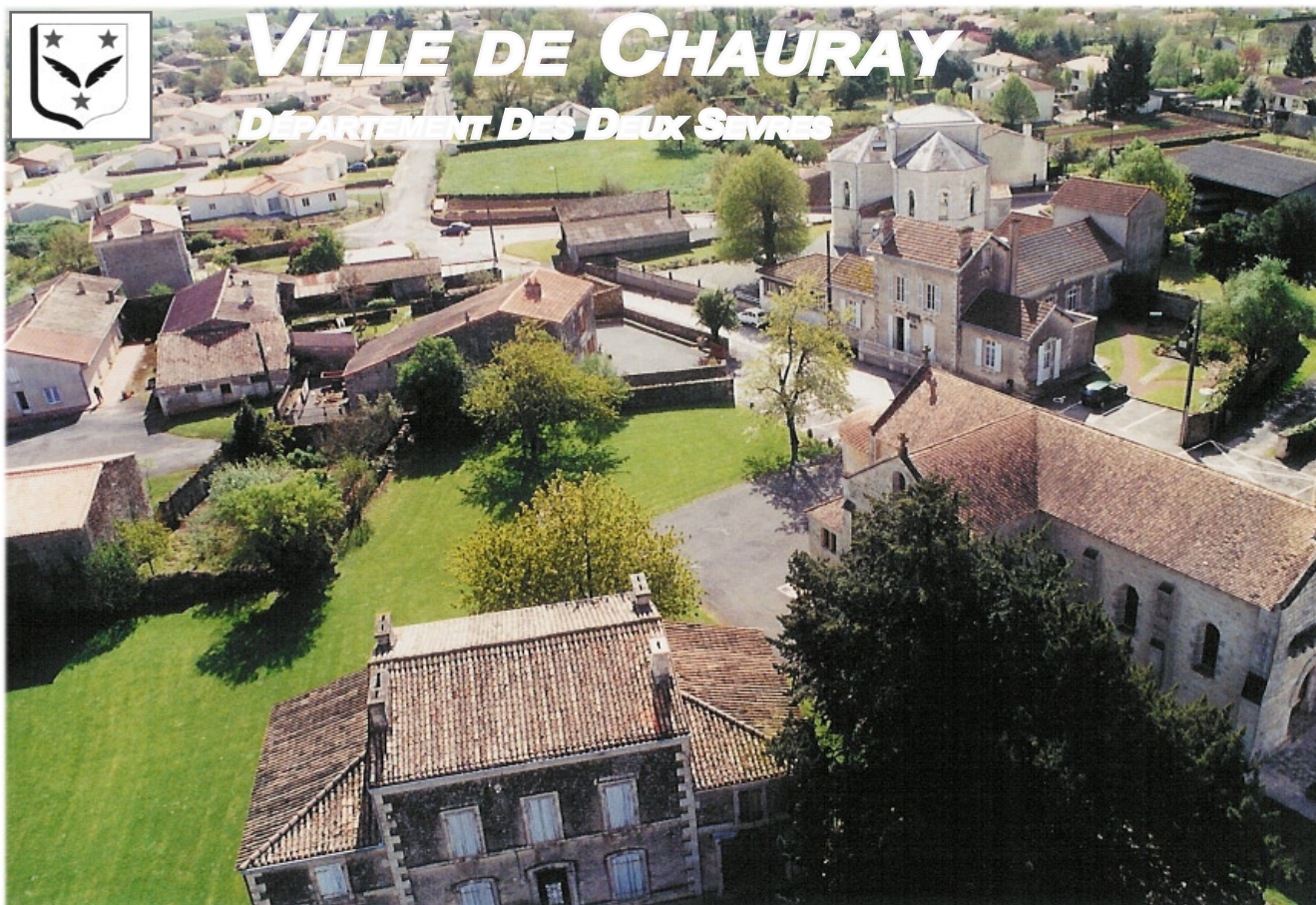




VILLE DE CHAURAY

DÉPARTEMENT DES DEUX SEVRES



1

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

Gilles ROUSSEAU
URBANISME PROGRAMMATION
Les Marchands de ville
5, rue de Savoie
75006 - Paris
t: 01 43 26 05 05
f: 01 43 29 53 42
canrouge@wanadoo.fr

Prescription de l'élaboration
du PLU le :

PLU approuvé le :

Evolution du PLU :

Présentation de Chauray

Situation géographique et administrative

Chauray en quelques mots ...

Les objectifs de la révision du PLU

1 Diagnostic

La composition urbaine et paysagère

TYPLOGIE ET MORPHOLOGIE URBAINE

LES PAYSAGES DE CHAURAY

LE PLATEAU AGRICOLE

LA VALLÉE DE LA SÈVRE

Le patrimoine bâti et paysager

UN CADRE DE VIE

UN ATOUT TOURISTIQUE

Les sites archéologiques

Environnement

LES ZNIEFF

LA PRÉSERVATION DE L'EAU

Risques

Risque d'inondation

Les nuisances sonores

Données socio-économiques

ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE AU RALENTI

DES MÉNAGES MOINS NOMBREUX À VENIR S'INSTALLER À CHAURAY ET SUR

L'AGGLOMÉRATION

UNE ÉROSION DU NOMBRE D'ENFANTS EN ÂGE D'ÊTRE SCOLARISÉS

UNE PYRAMIDE DES ÂGES MARQUÉE PAR LE VIEILLISSEMENT DE SA POPULATION

LE FACTEUR CLÉ : LA TAILLE DES MÉNAGES

L'habitat

LE PARC DE LOGEMENTS

LOGEMENTS VACANTS ET DE RÉSIDENCES SECONDAIRES

L'OFFRE LOCATIVE

RYTHME DE CONSTRUCTION

L'OFFRE DE TERRAINS

Economie et social

ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES - AGRICULTURE

ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

COMMERCES

AGRICULTURE

L'EMPLOI

Les déplacements

LES DÉPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL

LES TRANSPORTS COLLECTIFS

la ville au quotidien

INFRASTRUCTURE ET VRD

VOIRIE

L'EAU POTABLE

L'ASSAINISSEMENT

L'ÉLECTRICITÉ

LE GAZ

LA GESTION DES DÉCHETS

LES EQUIPEMENTS

LES SERVICES PUBLICS

LES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES

LES ÉQUIPEMENTS SPORTIFS, DE LOISIRS ET CULTURELS

LE DYNAMISME ASSOCIATIF

2 Les objectifs du projet d'aménagement et de développement durable du PLU

La volonté de poursuivre le développement économique

Le Rééquilibrage de l'offre en logements

L'ajustement des équilibres

Les déplacements repensés

La pérennité des espaces agricoles

La protection et le mise en valeur du cadre de vie

3 Traduction réglementaire du projet d'aménagement

Le choix du zonage

TABLEAU DE L'ÉVOLUTION DES GRANDES ZONES DU POS AU PLU

Explication des principales contraintes réglementaires

ZONES URBAINES

ZONES À URBANISER

ZONE AGRICOLE

ZONE NATURELLE

Justifications des tailles minimales des terrains constructibles

Emplacements réservés

Les Espaces Boisés Classés

Justifications des mesures de protection des éléments patrimoniaux, paysagers et de l'environnement

SECTEURS OU ENTITÉS

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET PATRIMONIAUX

INCIDENCES SUR LE PLU

PRÉSENTATION DE CHAURAY

SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE

La commune de Chauray est située dans le département des Deux Sèvres, en limite Est de Niort. Elle s'étend sur une superficie de 1450 hectares.

Cette commune est desservie par :

- la RN 11 qui relie Niort à Poitiers, traversant le terroir dans l'axe Est/Ouest et laissant le cœur de Bourg au Nord.
- les voies départementales 182, 125 et 107.

L'autoroute A 83 (Nantes-Niort) mord l'extrême Nord du territoire communal, mais aucun accès direct ne dessert Chauray.

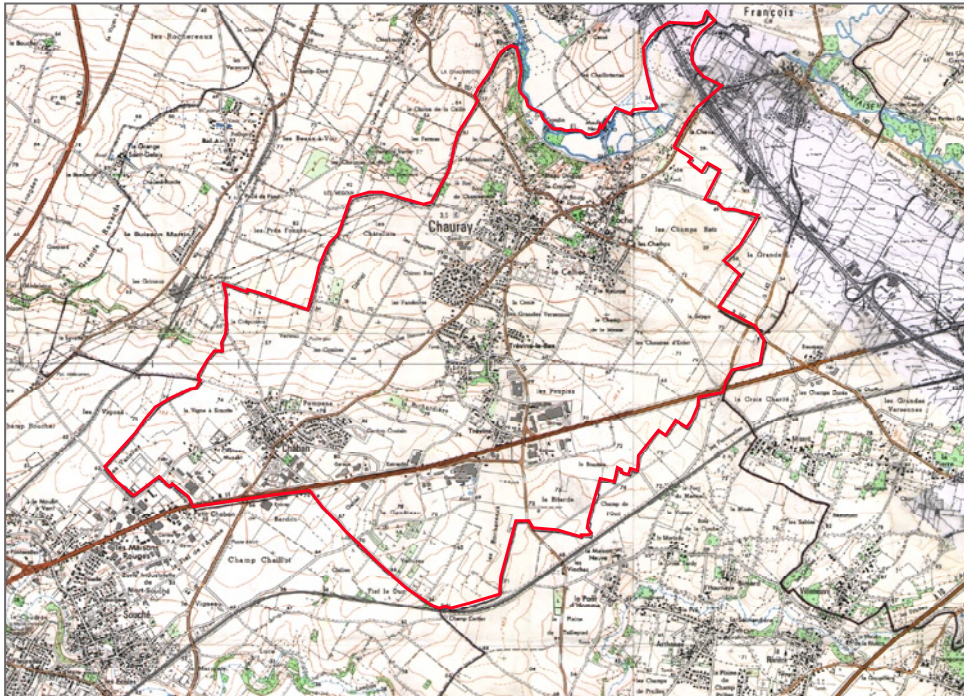
La Sèvre Niortaise crée une vallée sur la bordure Nord de la commune.

4

Chauray fait partie de la Communauté d'Agglomération de Niort (CAN), qui compte 30 communes et plus de 100 000 habitants.



Communauté
d'Agglomération
de Niort



CHAURAY EN QUELQUES MOTS ...

Chauray est une entité à part, proche de Niort sans en être son extension, dynamisée par la RN 11, et qui se développe telle une ville sereine au cœur d'un paysage sensible.

A l'interface de la ville et de la campagne, Chauray réunit les atouts des deux situations :

- Un cadre de vie de qualité, une structure urbaine fondée sur deux bourgs (Chaban et Chauray)
- De nombreux équipements et services à la population
- Un dynamisme économique qui rayonne sur l'agglomération (il existe plus d'emplois à Chauray que d'actifs résidents)
- Une accessibilité privilégiée à Niort (RN 11)
- Une capacité d'évolution très importante (70% du territoire n'est pas urbanisé)

Cette situation de transition porte également des problématiques, rançon de ce succès :

- Une pyramide des âges marquée par la poussée démographique des années 1968-1990
- La difficulté croissante à organiser la cohabitation entre la vocation résidentielle, économique et agricole sur le territoire de la commune (déplacements, consommation d'espaces)

L'enjeu de la révision du PLU est de concilier la participation de la commune au fonctionnement et aux évolutions de l'agglomération de Niort, en terme d'accueil de populations et d'entreprises, tout en valorisant les atouts qui font la spécificité de Chauray.

LES OBJECTIFS DE LA RÉVISION DU PLU



La révision du POS approuvé le 21 septembre 1993 en PLU, a pour objectif d'adapter ce document aux évolutions et aux ambitions de Chauray.

Il s'agit de définir une stratégie et des règles d'urbanisme traduisant la volonté de la commune :

- de s'inscrire dans la dynamique de développement de l'agglomération,
- d'assurer l'équilibre de l'évolution socio-démographique
- de maîtriser l'évolution et le développement urbain
- de valoriser le cadre de vie et l'environnement
- d'assurer la pérennité de l'agriculture péri-urbaine

6



1

7

Diagnostic

LA COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGERE

TPOLOGIE ET MORPHOLOGIE URBAINE

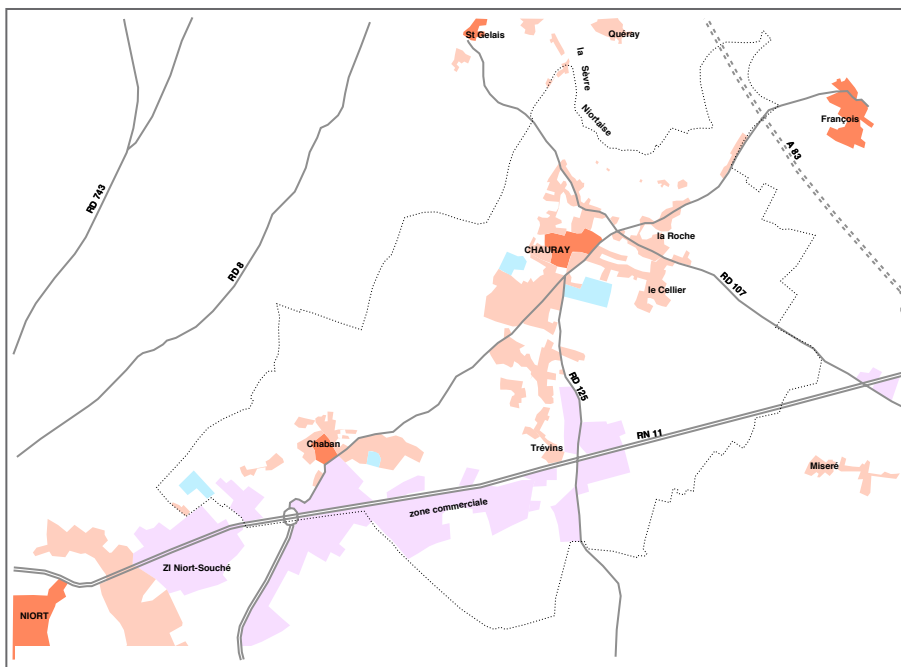
L'évolution urbaine de Chauray est un exemple remarquable illustrant le mouvement de résidentialisation des communes périphériques.

A partir de petits noyaux urbains (le bourg, Chaban, Trévins, le Cellier, la Roche) se sont constitués avec plus ou moins de cohérence des ensembles urbains.

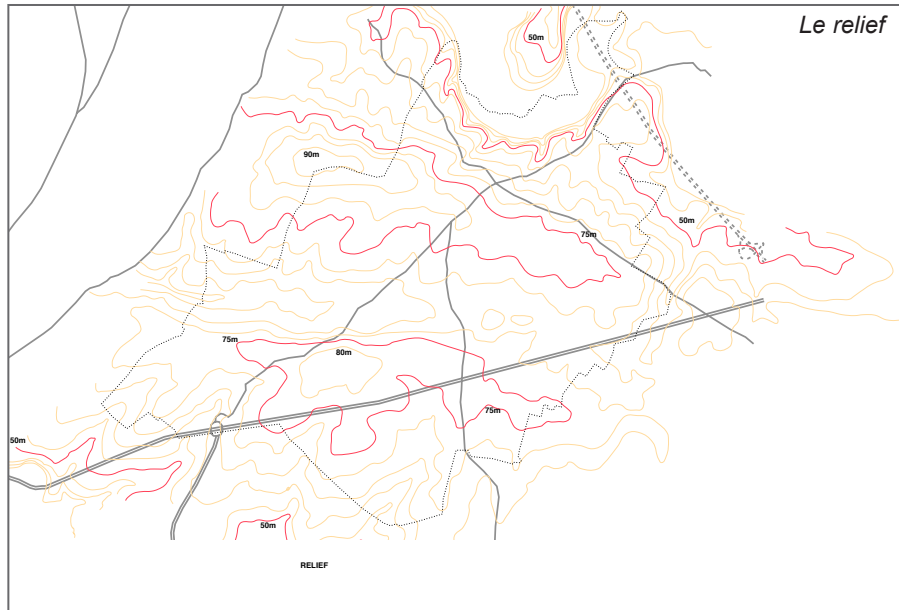
C'est à partir des années 70 que l'explosion se produit, fondée sur un nouveau type d'urbanisation, en rupture complète avec le tissu existant, à savoir la maison individuelle isolée sur sa parcelle. Si elle répond effectivement à un nouveau mode d'habitat, elle se greffe imparfaitement sur l'urbanisation existante.

Elle prend deux formes :

- Implantée le long des voies, aux entrées du bourg, elle développe une urbanisation linéaire consommatrice d'espace mais peu dense, qui masque le paysage en arrière.
- Regroupée en lotissement, elle s'appuie sur une organisation urbaine autonome, renfermée sur elle-même où la voirie n'a qu'une vocation de desserte des habitations. Ces lotissements ne participent pas à la création de nouvelles continuités entre différents quartiers. Les deux plus grosses opérations (le canton Coutain sur Chaban et la rue des Arandelles sur Chauray) en sont des exemples extrêmes.



Les Arandelles



LES PAYSAGES DE CHAURAY

Le relief, l'occupation humaine, l'activité agricole, les espaces naturels, génèrent un paysage particulier qui peut se décomposer en sous-ensembles cohérents :

le plateau agricole

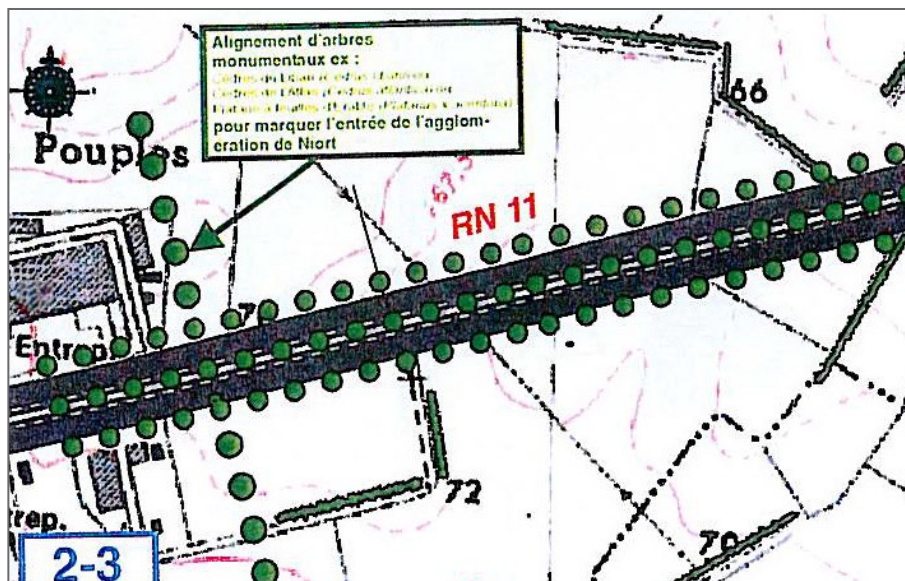
Correspondant à la majeure partie du territoire communal, cet espace agricole sur un plateau à faible relief génère un paysage ouvert.

Que ce soit de la nationale 11 ou de la départementale 182, les principaux axes qui traversent la commune, les vues lointaines prédominent en l'absence de masques végétaux importants. Les éléments dominants sont alors les lignes de crête éloignées, comme celle qui se dessine sur Echiré, parallèlement à la RD743, et du côté de La Crèche, avec le coteau boisé situé au-delà de Chavagné.

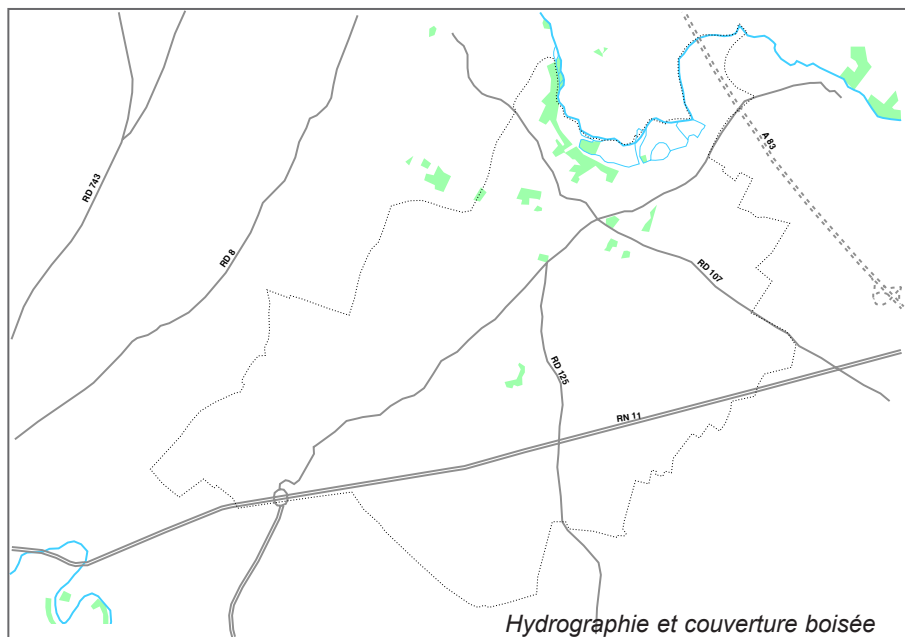


Suivant la route empruntée, les vues proches dégagent des caractéristiques différentes :

- Le long de la RD182, l'espace agricole ouvert entre Chaban et Chauray met en évidence les façades urbaines de chacun, sans pour autant les rendre trop prédominantes dans la mesure où elles combinent éléments bâtis et végétation. Cette coupure verte entre deux zones urbaines est essentielle à l'image et à la qualité de vie sur la commune. Le PLU s'attache à garantir sa vocation agricole.
- Le long de la RN11, on passe successivement d'un "couloir d'activités", représentatif des entrées d'agglomération, à un espace agricole ouvert, avec un paysage linéaire marqué par la voie et ses alignements d'arbres.



Détails de l'étude « diagnostic sécurité de la RN 11 » établie à l'initiative de la DDE, en partenariat avec les communes.



Hydrographie et couverture boisée

les entrées de ville par la RN 11

Les entrées de ville de Chauray par la RN 11 sont également les portes de l'agglomération Niortaise. Ces accès n'ont pas fait l'objet d'aménagement marquant leur statut spécifique. Cependant les études menées devraient déboucher, à terme, sur des interventions de sécurisation et de paysagement.

Les principes d'aménagement envisagés sur l'entrée de ville depuis La crèche repose sur la plantation d'une rangée d'arbres sur le terre plein central de la RN 11, et la création de paravents végétaux au droit de la maif et du karting. Il s'agit de modifier les perceptions visuelles, de signaler l'entrée dans une agglomération et d'induire une conduite plus urbaine.

10

Les bois

En dehors des coteaux de la Sèvre, la couverture boisée est quasi inexistante, si ce n'est quelques arbres ou haies isolées dans la plaine agricole.

Hydrographie

En dehors de la Sèvre, il n'existe pas de réseau hydrographique superficiel sur le territoire communal.



La vallée de la Sèvre

La vallée de la Sèvre

La commune de Chauray ne possède pas une façade sur la Sèvre très importante.

Pourtant, cette portion de vallée est un élément fort dans l'image de la commune, notamment du fait de la proximité du bourg.



Ancien Lavoir

La partie chauraisienne de la vallée est constituée par la rive convexe d'un méandre. Le coteau qui s'est constitué domine la rive en pente douce côté François.

Les pentes importantes (le dénivelé d'environ 25 m) le rendent impropres à la culture, on y trouve des bois à l'ouest du bourg et des champs à l'est, le carrefour RD182 et RD107 marquant approximativement la limite

Ce point particulier est intéressant car il offre, depuis la RD182, une perspective sur la vallée, la partie en contrebas n'étant pas urbanisée.

En continuant vers François, les vues sur la vallée sont limitées à des fenêtres étroites du fait de la présence de constructions récentes en bordure de route, côté vallée, qui ne laissent que peu d'échappées visuelles vers le nord.

L'autoroute A83 franchit la Sèvre à l'extrémité septentrionale de la commune.



Nouveaux aménagements des bords de Sèvre





Le centre bourg

L'Eglise



Maisons anciennes



Ecole de musique

LE PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Un cadre de vie

Deux édifices ont fait l'objet d'un classement au titre des monuments historiques :

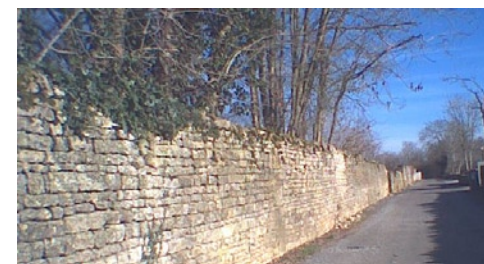
- Le portail de la façade occidentale de l'église Saint Pierre
- Le Temple protestant

Il existe également un patrimoine "ordinaire" sur Chauray, qui ne fait pas l'objet de classement, mais qui mérite attention :

- les puits (rue du Grand Puits, rue de la Maison Neuve, et rue de la Conciergerie),
- le lavoir (rue de la Vallée),
- les murs de pierres sèches
- les petits cimetières privés. ...

Ce patrimoine du quotidien contribue à l'image de Chauray et à conforter l'attrait de la commune.

Les aménagements de centre bourg (école de musique, médiathèque) ont mis en valeur les qualités de l'architecture traditionnelle.



Un atout touristique

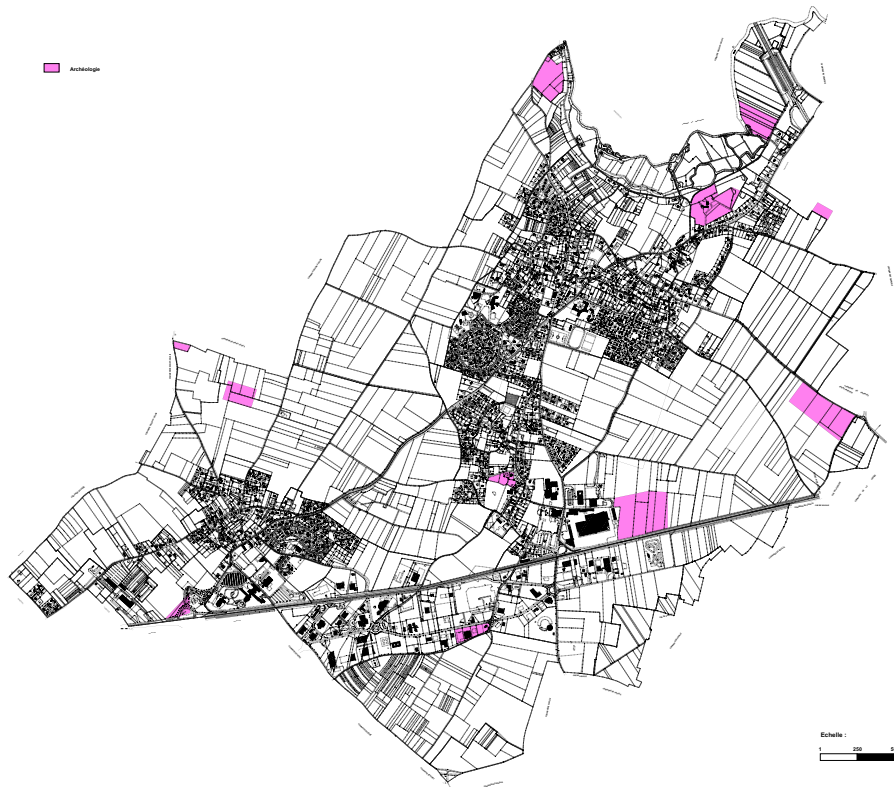
La modification des comportements, la redécouverte du patrimoine local et la recherche d'un environnement de qualité, ont fait émerger une demande pour un tourisme de proximité, à la recherche de lieux de détente, de circuits de découverte, ...

Chauray possède quelques atouts pour de telles activités, avec un patrimoine urbain (l'église, le temple, le vieux village...) et naturel (la vallée de la Sèvre Niortaise...) intéressants.

L'aménagement des Bords de Sèvre, le développement des voies cyclables et des cheminements pédestres, sont autant d'éléments qui concourront à la mise en valeur du patrimoine communal pour un tourisme de proximité.

LES SITES ARCHÉOLOGIQUES

Les sites archéologiques recensés sur Chauray



Douze sites archéologiques ont été recensés sur Chauray :

Cette liste n'est pas limitative. Les découvertes archéologiques fortuites sont protégées notamment par les lois du 27 septembre 1941, du 17 janvier 2001 et du 1er août 2003 et ses décrets d'application.

La loi de 1941 stipule que " toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique, doit être signalée immédiatement au Service Régional d'Archéologie (102 grande rue, 86 020 Poitiers - tél : 05 49 36 30 35), par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du Département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par des spécialistes mandatés par le conservateur Régional de l'Archéologie. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257.2 du code pénal".

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique a été réalisé à l'échelle nationale à l'initiative du Ministère de l'Environnement. Amorcée en 1982 par le ministère de l'Environnement, la délimitation sur tout le territoire de «zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique» (ZNIEFF) est devenue aujourd'hui un des éléments majeurs de la politique de protection de la nature. Cet inventaire permet de disposer d'informations fiables et homogènes sur les secteurs de plus grand intérêt biologique ou écologique du territoire national.

Cet inventaire distingue :

Les ZNIEFF de type I :

Ce sont des secteurs d'intérêt biologique remarquable où l'on rencontre des espèces ou des milieux rares, véritables "sanctuaires" de la nature, particulièrement sensibles à des équipements ou à des transformations même limitées.

Ces espaces doivent faire l'objet d'une attention toute particulière lors de l'élaboration de tout projet d'aménagement et de gestion.

Les ZNIEFF de type II

Ce sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés (massifs forestiers, estuaires, vallées...), ou qui offrent des potentiels biologiques importants.

Ces espaces doivent faire l'objet d'une prise en compte systématique dans les programmes de développement, afin d'en respecter la dynamique d'ensemble

ENVIRONNEMENT

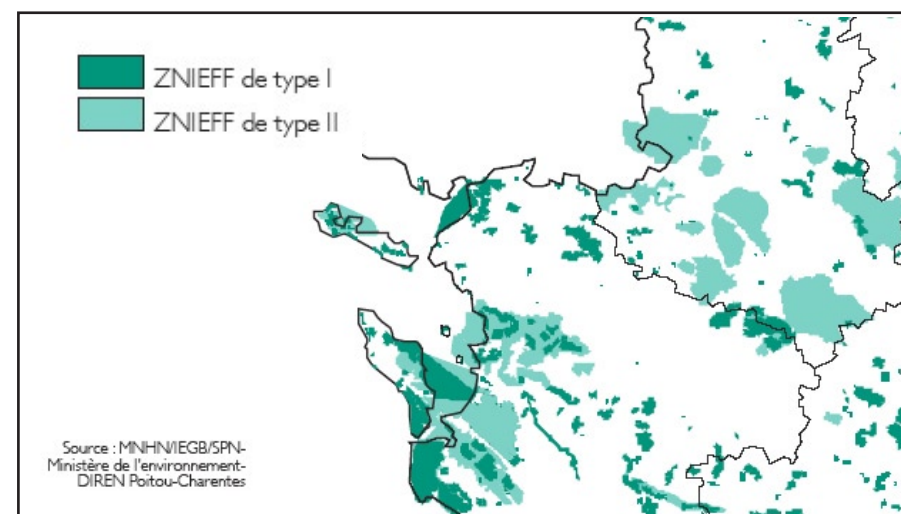
Les ZNIEFF

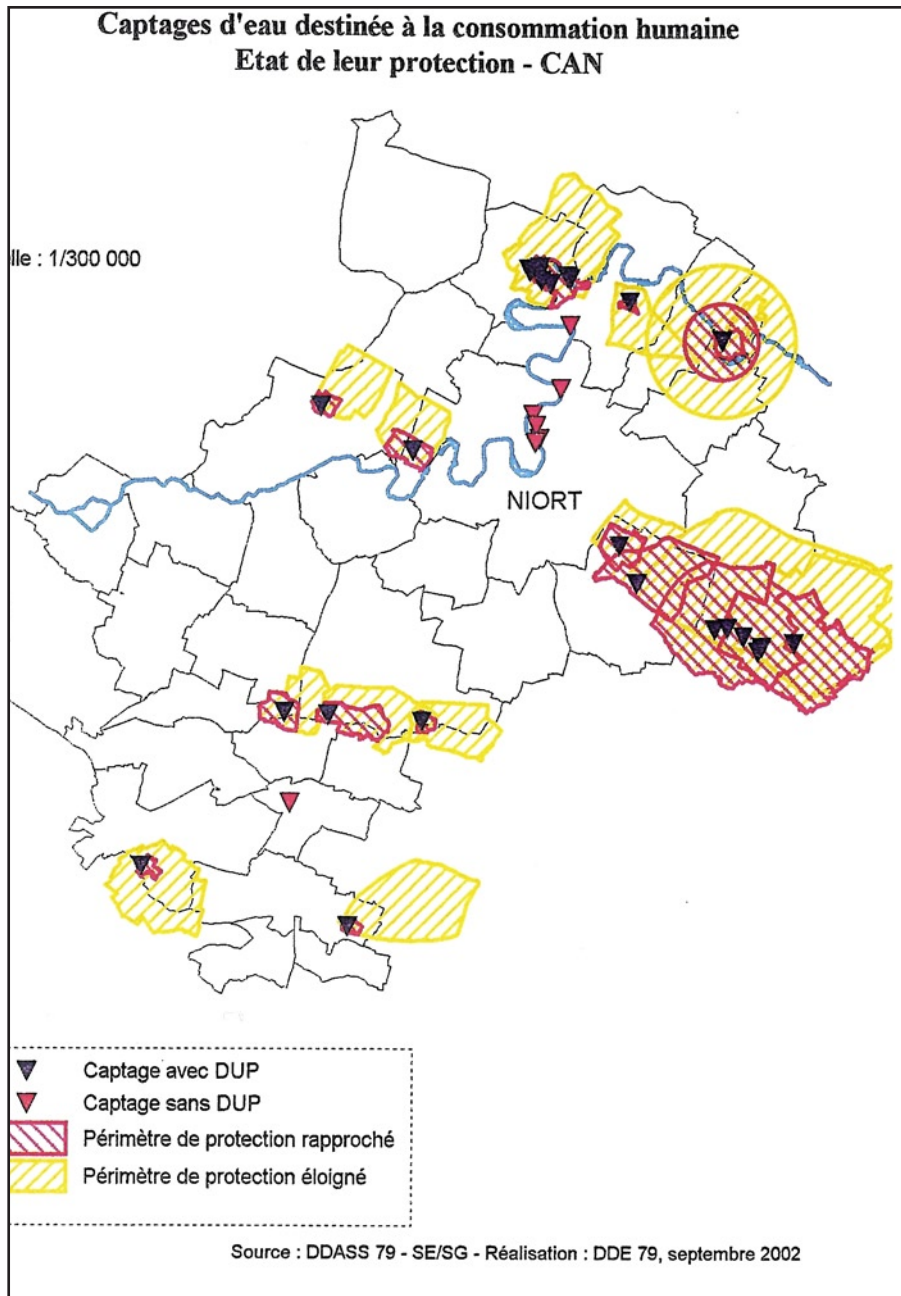
L'inventaire des ZNIEFF est un outil de connaissance et d'alerte qui n'a donc pas, en lui-même de valeur juridique directe. Il est destiné à éclairer les décideurs en attirant l'attention de tous les acteurs de l'aménagement sur la présence d'un enjeu écologique important.

Chauray est concerné par un ZNIEFF de type II, désigné ci-après :

n° 658 : Plaine d'Échirée (communes de Niort, Echiré, Saint-Gelais et Chauray)...

14





La préservation de l'eau

La gestion et la préservation des ressources en eau sur la commune est portée par Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne.

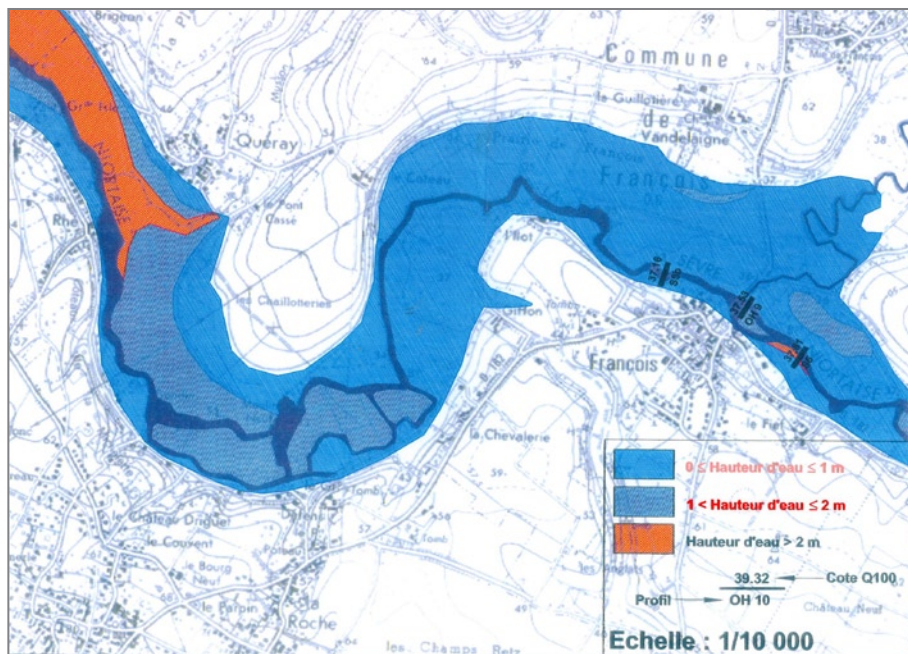
Approuvé par arrêté préfectoral en date du 26 juillet 1996, le SDAGE véritable outil de planification :

- gère les prélèvements, la connaissance et la gestion de la ressource en eau potable.
- identifie les risques d'inondations (arrêt de l'urbanisation en zones inondables, protection des zones exposées déjà urbanisées et sauvegarde des champs d'expansion de crue) - thème abordé dans la gestion des risques.

La commune est grevée des périmètres de protection rapprochée et éloignée du point de captage en eau potable situé sur la commune d'Échirée. Afin de prévenir toutes pollutions à l'intérieur de chaque périmètre, des prescriptions sont à respecter suivant l'éloignement. Ces périmètres doivent être pris en considération dans les projets de développement de la commune.

Des problèmes de qualité des ressources en eau ont été constatés sur le bassin versant de la Sèvre Niortaise. Des pollutions microbiennes d'origine agricole et humaine (défaillances des assainissements collectif et individuel) amoindrissent la qualité des eaux.

De nouvelles protections des points de captages d'approvisionnement en eau potable du Vivier et de Gachet sont actuellement à l'étude. A terme, une partie du territoire Est de Chauray sera concernée par ces mesures de préservation de la qualité des ressources en eau.



Zone à risque d'inondation, atlas des zones inondables - Sèvre Niortaise

Source Préfecture

L'étude conduite par l'Etat a classé :

- en «zone bleue» le périmètre concerné par un aléa moyen, où le risque d'inondation est évalué à une montée des eaux au plus égale à 1 m.
- en «zone bleue tramée» le périmètre concerné par un aléa très fort, où le niveau des eaux peut s'élever jusqu'à 2 m en cas d'inondation.

Chauray n'est pas concerné par le risque d'inondation supérieure à 2 m (zone rouge de l'aléa très fort).

RISQUES

Risque d'inondation

Les risques d'inondation de la Sèvre Niortaise sur la commune de Chauray ont été pris en compte. Deux secteurs Np (zone naturelle de prévention contre les risques d'inondation) et Npt (zone naturelle de protection totale contre les risques d'inondation) ont été repérés sur le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme et des prescriptions réglementaires spécifiques ont été définies.

Les risques d'inondations sur la vallée de la Sèvre Niortaise résultent de deux phénomènes : les inondations d'origine naturelle et les inondations liées au risque de rupture de barrage de la Touche-Poupard.

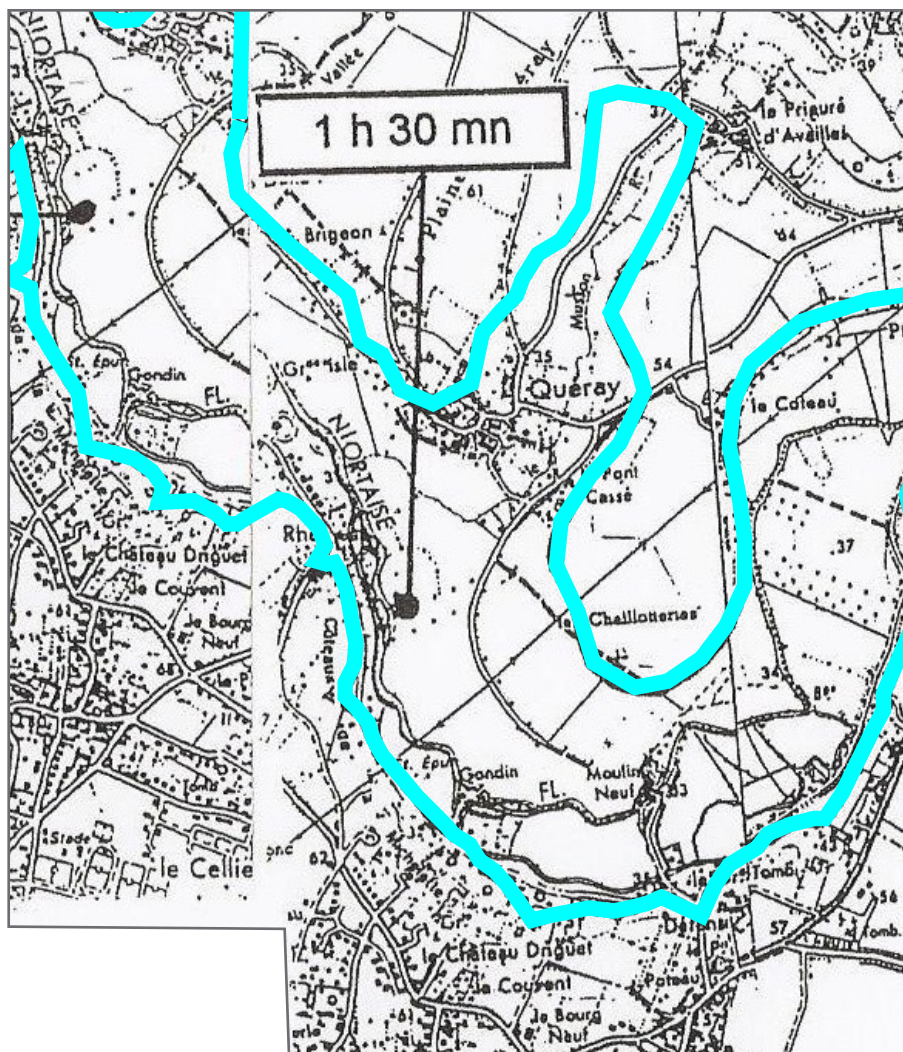
Le risque d'inondation naturelle

16

Ce risque a été identifié par les services de L'Etat et cartographié en 1999 (cf carte ci-contre), en se référant à la plus grande crue connue ayant une période retour supérieure à 100 ans.

En zone bleue, afin de ne pas aggraver les situations en amont de Chauray, l'Etat recommande d'interdire les remblais et exhaussements du sol, les dépôts de matériaux qui pourraient faire obstacle au libre écoulement des eaux. Le règlement du PLU reprend ces dispositions, et définit les conditions d'évolution des bâtiments existant dans la zone conformément au principe de précaution.

En zone Bleue tramée (aléa fort), secteur comprenant le Moulin Gondin, le PLU n'autorise que l'évolution restreinte des constructions existantes, sans admettre de nouvelle construction.



Périmètre concerné par le Plan Particulier d'Intervention du barrage de la Touche Poupard

Le risque d'inondation lié au risque de rupture du barrage de la Touche-Poupard

La vallée de la Sèvre est exposé au risque de rupture de barrage de la Touche-Poupard, situé sur les communes de Saint Georges de Noisne et d'exireuil à 40 km de Chauray.

Un PPI (Plan Particulier d'Intervention) a été élaboré par les services préfectoraux et approuvé par arrêté préfectoral le 24 janvier 1995. Ce plan a pour objet d'établir les mesures de sécurité en cas d'altération des installations du barrage.

En cas d'effacement du barrage, le temps d'arrivée du front des eaux est estimé à 1h 30 sur Chauray. Des mesures d'alerte et d'évacuation sont prévues au plan pour assurer la sécurité des habitants résidents à proximité de la Sèvre.

Par précaution, le secteur, répertorié par l'Etat, soumis à ce risque a été classé au PLU en zone Np, de protection contre les risques d'inondation.



Risques Technologiques

Aucune entreprise classée SEVESO n'est recensée sur la commune.

9 entreprises sont recensées au titre des installations classées soumises à déclaration et 1 entreprise est soumise à autorisation.

Activités soumises à déclaration :

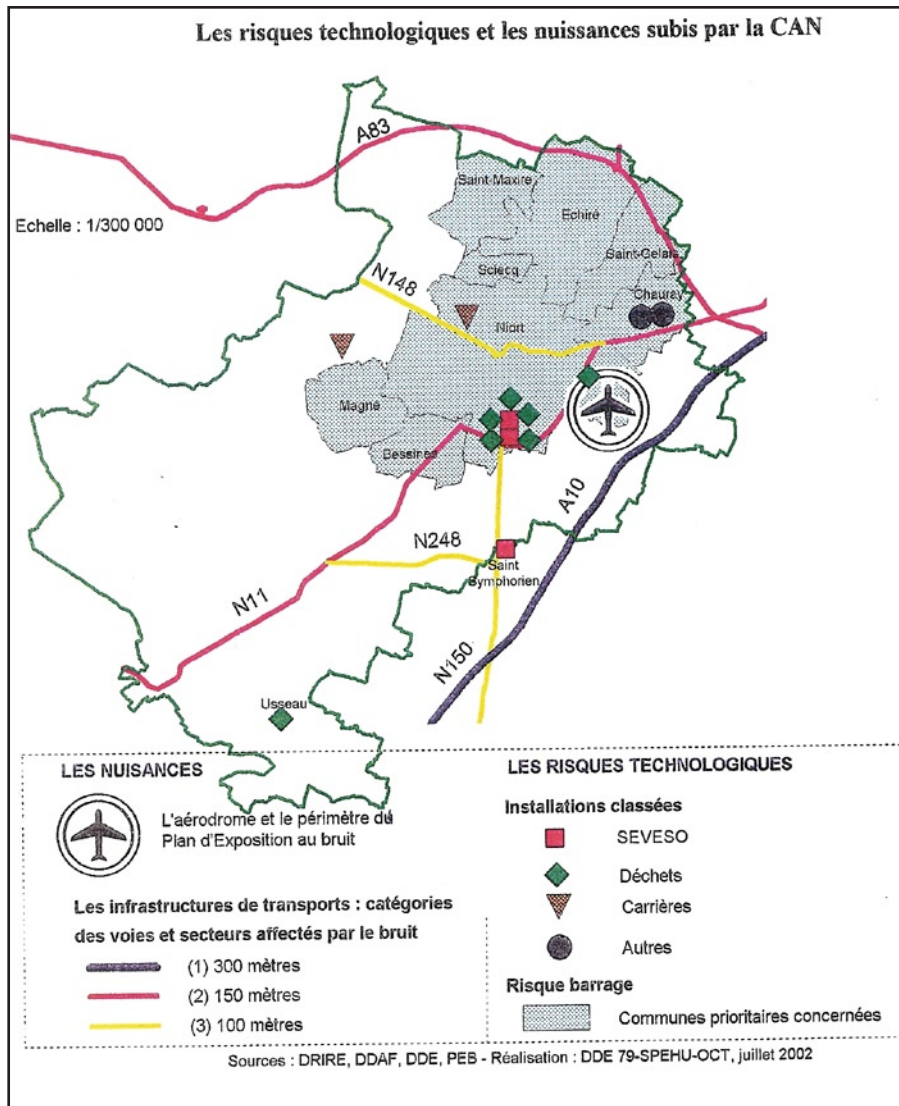
- Etablissement Boiron, fabrication de médicaments homéopathiques
- Garage Chauvin, réparation de véhicules
- Floréal S.A., station service
- Laboratoires Routes et matériaux, détention de substances radioactives
- DDSIS, stockage de liquides inflammables
- MC Pneus Chauteau S.A. , stockage de pneus
- Etablissement Réyé, stockage de Céréales
- Routhiau, dépôt de bouteilles de gaz
- Stoc inter, entrepôts

18

Activités soumises à autorisation :

- La CAMIF, entrepôts

Les entrepôts de la CAMIF, à proximité de la RN 11 et du RD 125 sont des installations classées. Le principal risque est le risque d'incendie sur ce lieu de stockage et de gestion de commandes (présence de produits combustibles - textile, emballage, ...- et d'hydrocarbures - approvisionnement des véhicules). Des mesures spécifiques, et conformes à la réglementation en vigueur ont été prises par l'exploitant pour prévenir tout risques sur le site. Afin d'éviter toute propagation d'un éventuel sinistre le règlement du PLU reprend les périmètres d'isolement sur le pourtour des terrains MAIF.



Les nuisances sonores

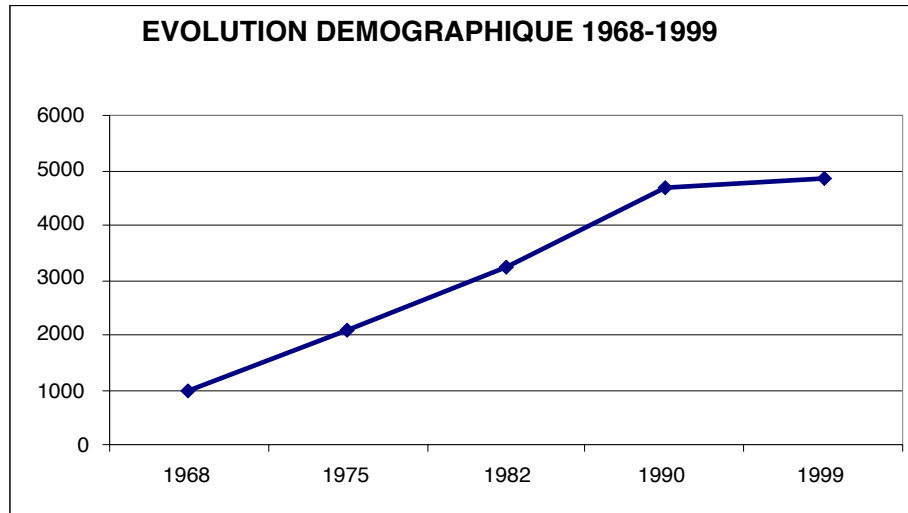
Chaury est traversé par 4 axes routiers classés en voies bruyantes :

- l'autoroute A 83 classée en catégorie 2 mord le Nord du territoire communal (périmètre d'isolement acoustique 250 mètres),
- la RN 11 classée en catégorie 2 traverse le Sud de la commune (périmètre d'isolement acoustique 250 mètres)
- la RD 182 classée en catégorie 4 (périmètre d'isolement acoustique 30 mètres) dans la zone agglomérée et en catégorie 3 dans les espaces agricoles traversés.
- la RD 125 classée en catégorie 4

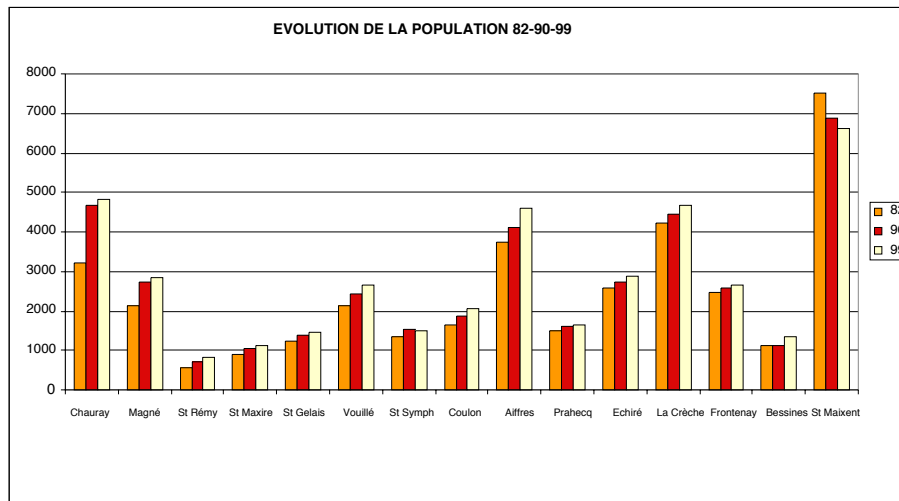
Le classement des voies bruyantes introduit des règles de construction et non des règles d'urbanisme. La connaissance de ce classement peut être exploitée pour la réalisation d'aménagements visant à réduire les nuisances et ainsi contribuer au confort des habitants et des usagers.

Dans les zones concernées, les constructions et propriétaires devront tenir compte de la catégorie de l'infrastructure, de la nature et de la hauteur du bâtiment, de la distance du bâtiment par rapport à la voie, de l'occupation du sol entre le bâtiment et la voie.

Les servitudes liées aux périmètres d'isolement acoustique ont été reportées au plan de zonage du PLU



Exprimé en nombre d'habitants, la commune passe de 966 en 1968 à 2 100 en 1975, puis 3 215 en 1982, 4 661 en 1990 et 4 831 en 1999.



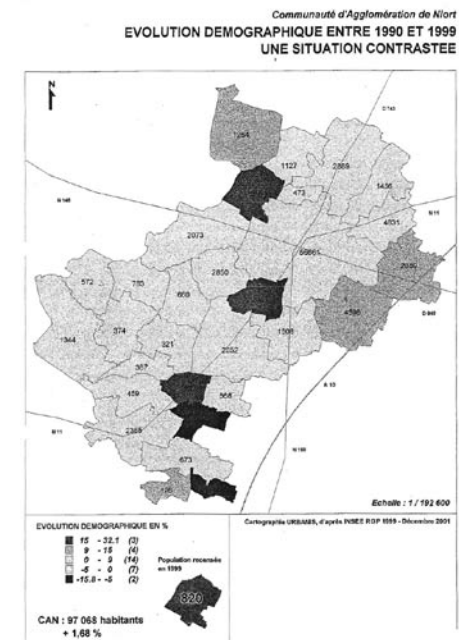
EVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

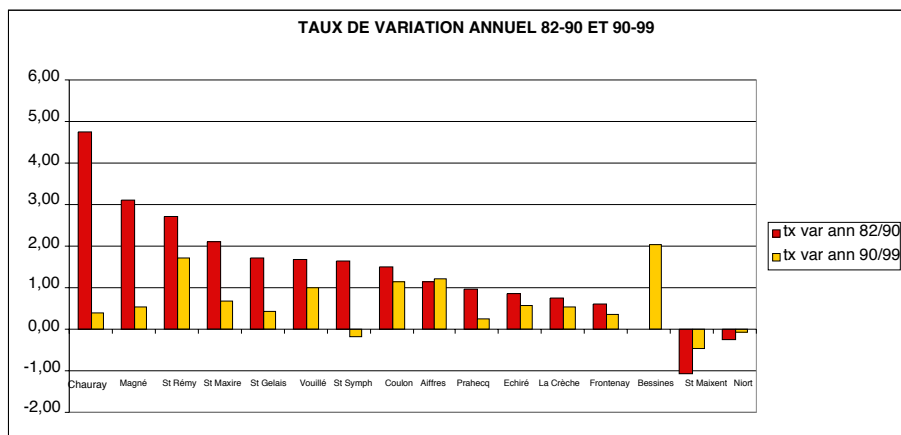
Une croissance démographique au ralenti

L'évolution démographique de la commune de Chauray est tout à fait représentative de celle d'une commune périphérique, en première couronne d'une agglomération moyenne :

- son "explosion" se réalise à la fin des années 70 (doublement de la population entre 68 et 75), avec l'apparition du phénomène de "rurbanisation", c'est-à-dire l'installation de nouveaux habitants à la recherche d'un cadre de vie plus naturel et d'un coût foncier moindre que dans la ville-centre.
- les périodes 75-82 et 82-90 confirme cette montée en puissance, avec cependant un rythme qui décroît.
- la période 90-99 peut-être considérée comme une période de stabilité, après plus de 20 ans de croissance ininterrompue.

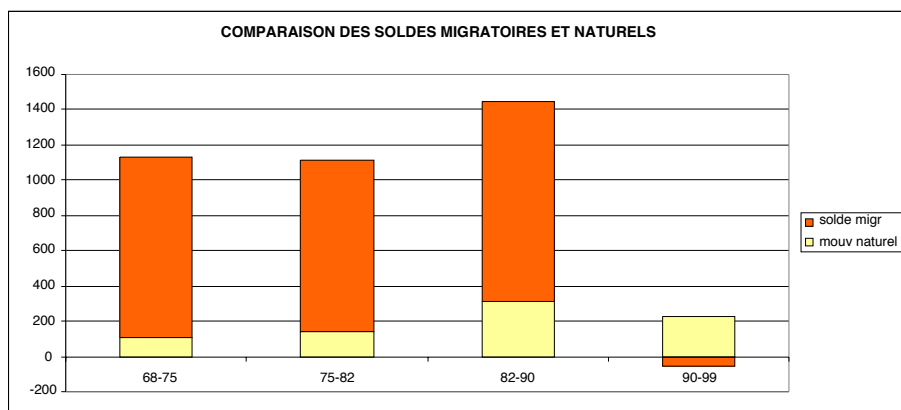
Chauray participe encore au mouvement d'ensemble de croissance démographique sur la première couronne de la périphérie de Niort.





Mais ce constat cache la modification du dynamisme démographique de Chauray au sein de l'agglomération :

- entre 82 et 90, Chauray est la ville dont la population augmente le plus, avec un taux de variation annuel de 4,75% (moyenne du canton de Niort-nord : 2,70%), loin devant des communes comparables comme Aiffres (1,16%), La Crèche (0,74%) ou Echiré (0,85%).
- à l'opposé, lors de la dernière période intercensitaire, Chauray a le plus bas taux de variation annuel du canton (0,40%).



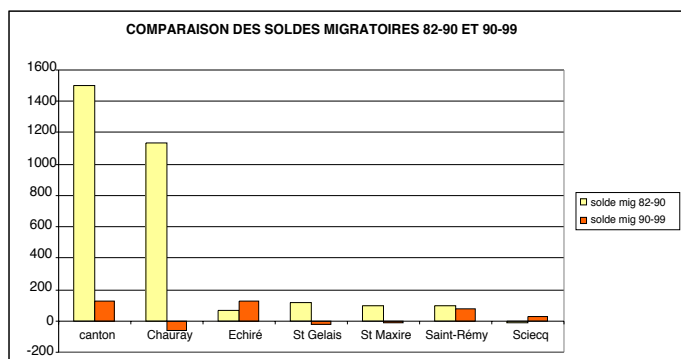
Des ménages moins nombreux à venir s'installer à Chauray et sur l'agglomération

L'essor de Chauray a reposé pour la plus grande partie sur le solde migratoire (l'arrivée de nouveaux habitants par rapport au départ), largement positif pendant cette période : entre 68 et 90, c'est un solde net de 1 000 personnes pour chaque période (68-75, 75-82 et 82-90).

21

Le dernier recensement montre que pour la première fois depuis 30 ans, le solde migratoire est négatif (-58).

La "perte" de l'apport migratoire explique donc la chute de la croissance démographique.



Ce phénomène démographique est observé sur l'ensemble de l'agglomération Niortaise.

Lieu de résidence au 01 01 90

	Même logement	Même commune	même département	Ailleurs
0-14 ans	36,87%	48,66%	82,42%	17,58%
15-24 ans	71,50%	80,38%	92,83%	7,17%
25-29 ans	27,82%	38,31%	76,61%	23,39%
30-39 ans	25,00%	36,34%	77,19%	22,81%
40-59ans	74,47%	81,83%	93,48%	6,52%
60-74ans	79,25%	81,60%	92,22%	7,78%
75 ans et +	65,22%	74,40%	91,79%	8,21%
Total pop Chauray	56,53%	65,37%	87,60%	12,40%
Total pop départ.	56,37%	69,67%	86,49%	13,51%
Total pop France	50,22%	66,41%	82,91%	17,09%

56, 5 % des habitants de Chauray habitait en 1999 le même logement qu'en 1990, ce qui correspond à la moyenne départementale.

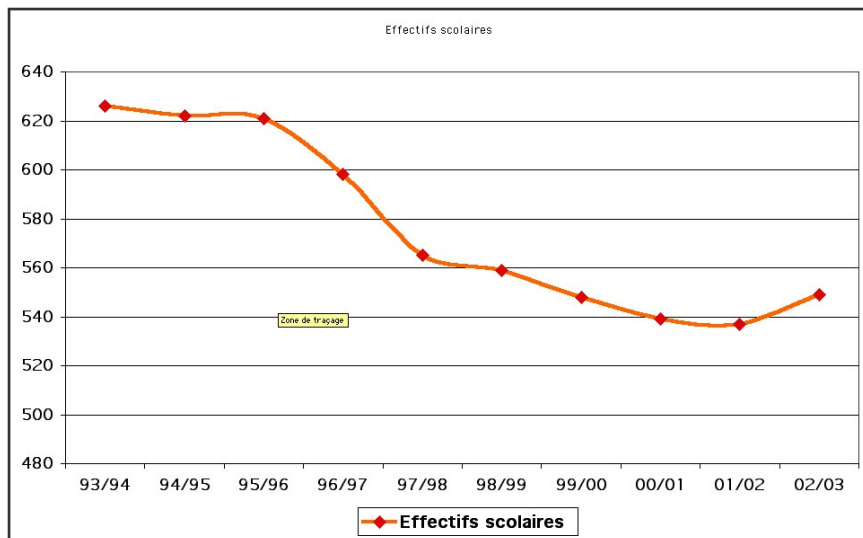
Un tiers des actuels Chauraisiens n'habitait pas la commune en 1990.

Sans surprise, les statistiques montrent que les plus de 40 ans sont stables et fidèles à Chauray à plus de 80 %.

Les 25-39 constituent l'essentiel des nouveaux arrivants, puisque moins de 40% d'entre eux résidait à Chauray en 1990.

Parallèlement au mouvement migratoire, le mouvement naturel (solde des naissances et des décès), présente une courbe plus régulière : la population venue s'installer depuis 1968 (essentiellement des jeunes couples) a induit une montée en puissance du solde naturel jusqu'en 1990. La baisse observée en 1999 s'explique par :

- une tendance au vieillissement d'une population installée depuis le début des années 70
- de nouveaux arrivants plus âgés et faisant moins d'enfants.



Une érosion du nombre d'enfants en âge d'être scolarisés

L'évolution des effectifs scolaires des écoles primaires et maternelles de Chauray témoigne de cette baisse de la natalité.

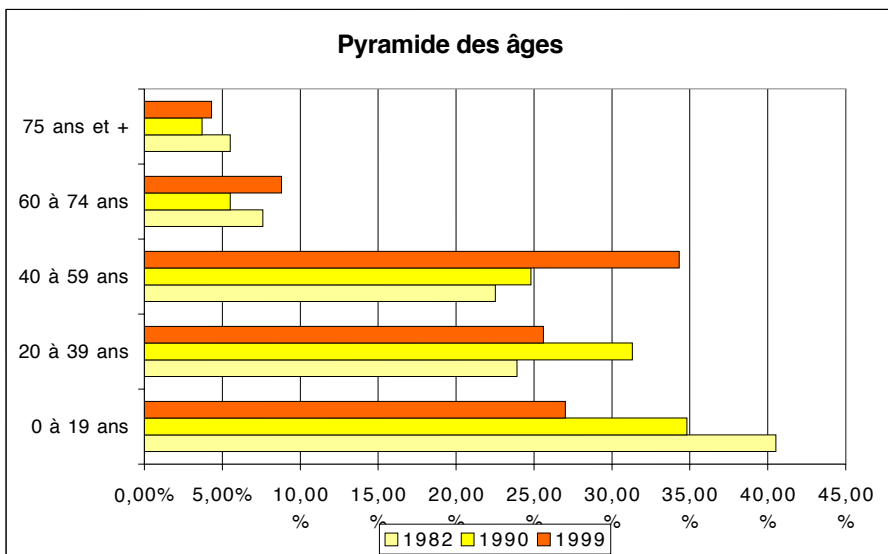
Une pyramide des âges marquée par le vieillissement de sa population

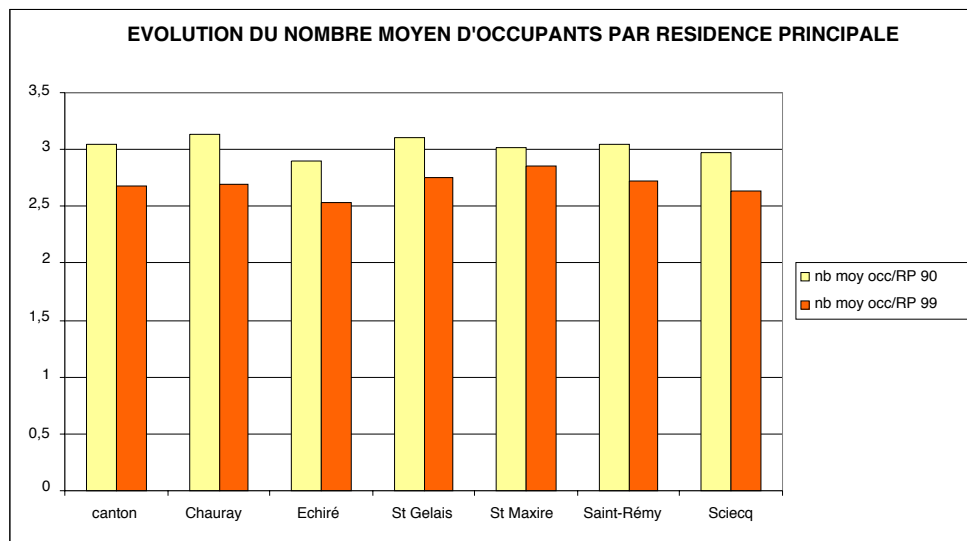
La pyramide des âges confirme les tendances observées dans l'évolution de la population. Les 40-59 ans sont de plus en plus nombreux, mais leurs enfants quittent progressivement le domicile parental.

La régression des jeunes adultes (20 – 39 ans) augure d'une difficulté à assurer le renouvellement des générations par solde naturel. Elle témoigne également de l'inadaptation du parc de logements aux jeunes décohabitants.

Les plus de 75 ans sont encore sous-représentés, mais l'évolution des 60 – 74 ans entre 1990 et 1999 laisse présager d'un vieillissement massif dans les années à venir par convergence de deux phénomènes :

- L'attachement des habitants actuels, se maintenant à Chauray après la retraite ;
- Les difficultés d'implantation des jeunes ménages (le maintien des aînés ne libère que peu de logements existants, les coûts immobiliers, et la faiblesse du marché locatif, sont les trois facteurs responsables de cette situation)





Le facteur clé : la taille des ménages

Depuis 1968, la taille des ménages décroît régulièrement, suivant en cela la tendance nationale.

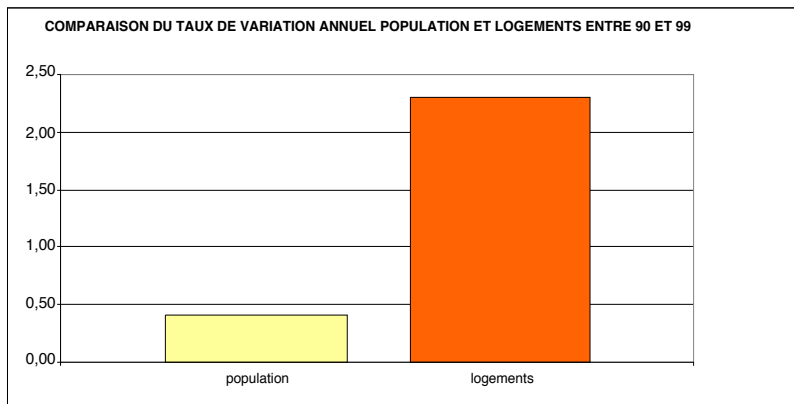
Elle est passée de 4,04 personnes par logement en 1968 à 3,13 en 1990 et 2,70 en 1999.

Pour loger un même nombre de personnes, il faut disposer de plus en plus de logements.

- en 1990, 1489 ménages représentaient 4 661 habitants,
- en 1999, 1 789 ménages correspondent à 4 831 habitants.

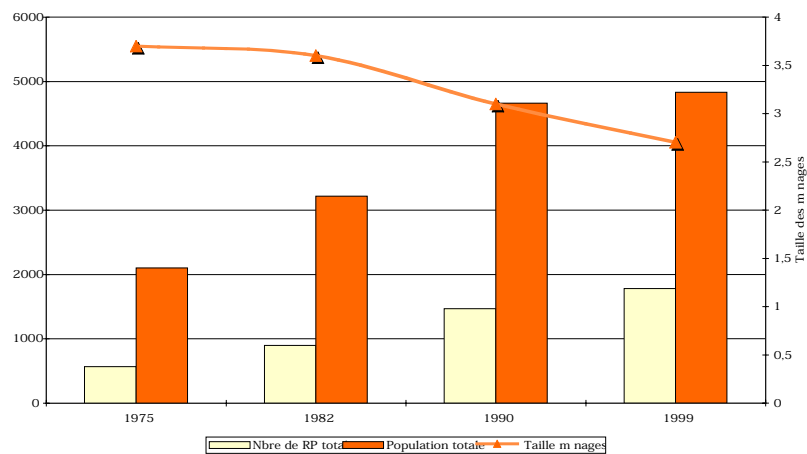
Pendant cette période, la population a augmenté de 3,64%, et le nombre de ménages de 20,14%.

La tendance générale au desserrement des ménages induira une demande particulière en logement, qui viendra s'ajouter à la simple progression démographique, et qui sera davantage axée vers des petits logements, du locatif.



La diminution constante de la taille des ménages explique qu'un nombre supérieur de logements héberge une population en faible progression. 313 logements supplémentaires n'apporte à Chauray que 170 habitants de plus.

Evolution comparée de la population et des logements



L'HABITAT

Le parc de logements

Les chiffres INSEE confirment que :

- la quasi totalité du parc de logement (94,8% des résidences principales), est constituée de maisons individuelles.
- La grande majorité des habitants est propriétaire de son logement (77,3% des ménages)

L'évolution du parc de logements ne dépend plus seulement de l'évolution démographique, L'augmentation des besoins en logements résulte :

- de renouvellement du parc,
- de la variation des résidences secondaires-logements vacants,
- et surtout, le phénomène de desserrement des ménages.

Entre 90 et 99, la population a peu augmenté (0,40%/an), pendant que le parc de logements augmentait de 2,29%/an. Le différentiel entre les deux chiffres montre le décalage entre mouvement de construction et accroissement démographique.

Ce mouvement n'est pas spécifique à Chauray, il s'observe sur l'ensemble de la CAN où le nombre de personnes par logement est de 2,1 et de 2,5 sur les communes de la première couronne.

Les dispositions législatives en matière de logement social

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain impose dans son article 55, aux communes de plus de 3 500 habitants situées dans des agglomérations de plus de 50 000 habitants de porter à 20 % le nombre des logements dits sociaux, sur 20 ans.

Chauray, tout comme Aiffres, est donc concernée par cette mesure.

Il s'agit d'accroître le parc de logement actuel de 233 logements sociaux.

Les simulations effectuées dans le cadre de l'étude préalable au PLH de Niort, ont évalué le nombre de logements sociaux à réaliser sur les 10 prochaines années, en tenant compte de l'accroissement du parc de résidences privées (les 20% de la loi SRU étant calculés par rapport au nombre, nécessairement évolutif de résidences principales).

Il en ressort que si Chauray réalisait 204 logements sociaux jusqu'en 2009, et que par ailleurs la commune augmentait son parc privé de 82 logements, elle atteindrait une proportion de 16 % de logements sociaux par rapport à l'ensemble des résidences principales. Il s'agit d'un premier cadrage.

Chauray intégrera la réalisation de ces logements sociaux par :

- Des implantations respectant le principe de mixité sociale, afin de ne pas créer de poches stigmatisables,*
- Le respect de la forme traditionnel d'habitat sur la commune (le logement individuel et rénovation de bâtiments existant)*
- Un effort de paysagement imposé à tous les lotisseurs*

Logements vacants et de résidences secondaires

La proportion des résidences secondaires sur le territoire communal est négligeable (11 en 1999).

Le nombre de logements vacants a doublé entre 90 et 99, passant de 25 à 53. Cette différence importante en valeur absolue doit être relativisée :

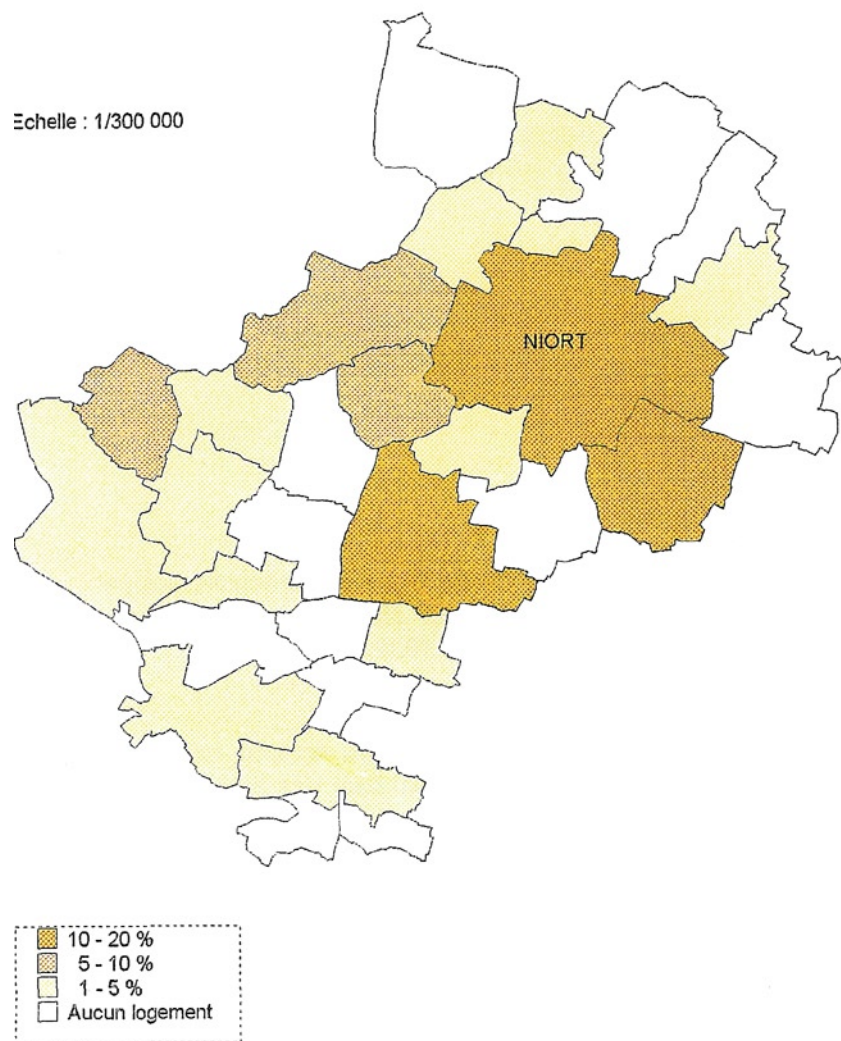
- le chiffre de 99 ne représente que la situation des logements à l'instant t du recensement,
- ramené en pourcentage, on se retrouve avec des proportions de logements vacants (1,6% en 90 et 2,8% en 99) très faible qui sont le signe d'un marché immobilier très tendu.

L'offre locative

Il existe 375 logements locatifs à Chauray, dont 246 logements dans le parc privé.

Sur un total de 1778 résidences principales, 21% de l'offre résidentielle est donc constitué d'habitat locatif.

Part des logements sociaux dans le parc total des résidences principales de la CAN en 1999

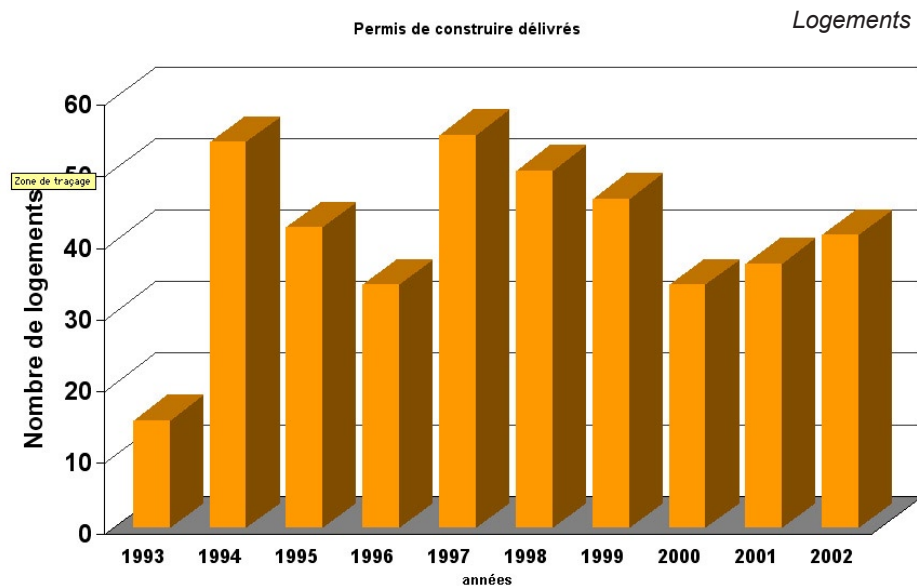


le logement social

Chauray compte 129 logements sociaux, soit 7,13% des résidences principales, à comparer avec les 22,14% de la commune de Niort.

L'offre locative privée à caractère social est inexistante sur Chauray et le parc de logements très sociaux représente moins de 5% du parc social.

Il existe une réelle demande en logement social. Le diagnostic préalable au Programme Local de l'Habitat, révèle une demande globale de 1491 logements sociaux pour Niort et sa première couronne. La majorité des demandes portent sur des maisons individuelles.



Rythme de construction

De 1990 à 1999, le rythme de construction annuel varie beaucoup (entre 12 et 58 logements commencés par an), la moyenne étant de 31 constructions. On peut distinguer trois périodes :

- début 90, le mouvement de construction se situe autour de 25-30 logements par an,
- milieu 90, dans un contexte économique sans doute plus défavorable, on se rapproche du seuil des 10 constructions par an,
- à partir de 95, une forte reprise de la construction apparaît, culminant en 97 avec quasiment 58 logements commencés dans l'année.

Chauray dans l'agglomération

28

Il s'est construit, en moyenne 233 logements par an sur les communes de la première couronne Niortaise entre 1996 et 2000.

Sur ces 12 communes, Chauray a concentré, en moyenne 22,3% des constructions nouvelles. Chauray et Aiffres ont accueilli 41% des nouvelles résidences de la zone péri-urbaine de Niort sur les 10 dernières années. Ce qui confirme l'extrême dynamisme immobilier de ces communes.

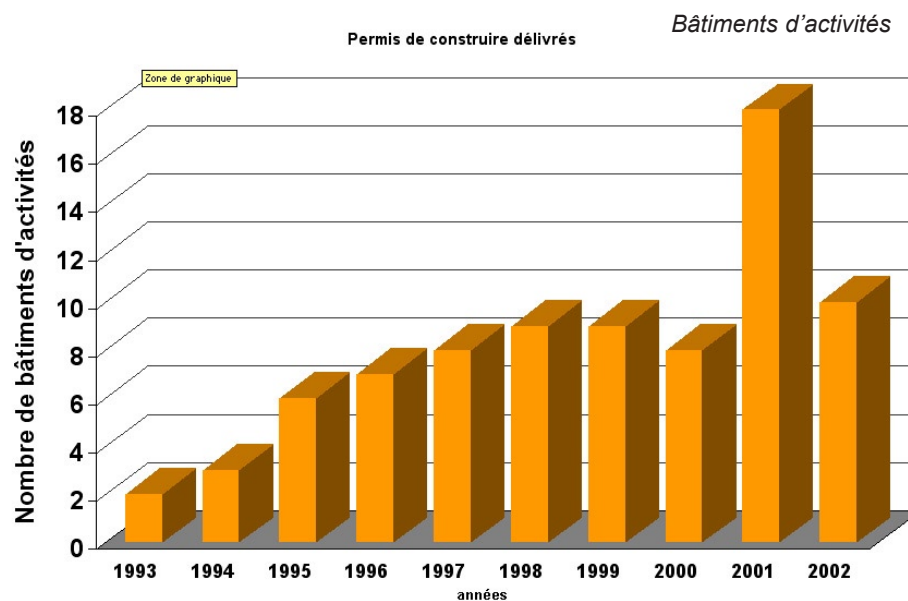


TABLEAU RECAPITULATIF DES ZONES NAH

	superficie totale (ha)	opérations réalisées ou en cours (ha)	nombre de logements total	nombre de logements réalisés	superficie disponible (ha)
Sous le Jon nord	5,51	1,02	6	6	4,49
la Roche	7,90	6,07	37	7	1,83
les Gibeaudries	3,54	3,54	30	5	0,00
bourg	10,27	1,73	24	24	8,54
les Pandoires	3,63	0,00	0	0	3,63
la Grande Versaine	7,72	2,96	30	30	4,76
<i>sous-total</i>	<i>38,57</i>	<i>15,32</i>	<i>127</i>	<i>72</i>	<i>23,25</i>
les Combes	11,52	3,43	41	18	8,09
Renfermis petit noyer	8,22	1,46	24	24	6,76
<i>sous-total</i>	<i>19,74</i>	<i>4,89</i>	<i>65</i>	<i>42</i>	<i>14,85</i>
Total	58,31	20,21 35%	192	114	38,10 65%

L'offre de terrains

L'offre de terrains ne correspond pas uniquement aux surfaces ouvertes à l'urbanisation par le biais des zones AU. L'existence de capacités d'évolution dans les secteurs déjà construits est une donnée aussi importante.

Cependant, la densité déjà existante sur le bourg et les secteurs de lotissement ne permet pas de dégager beaucoup de nouveaux espaces constructibles.

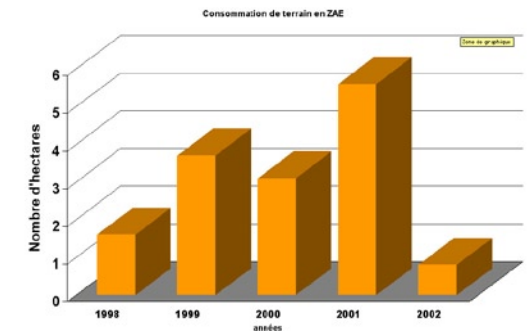
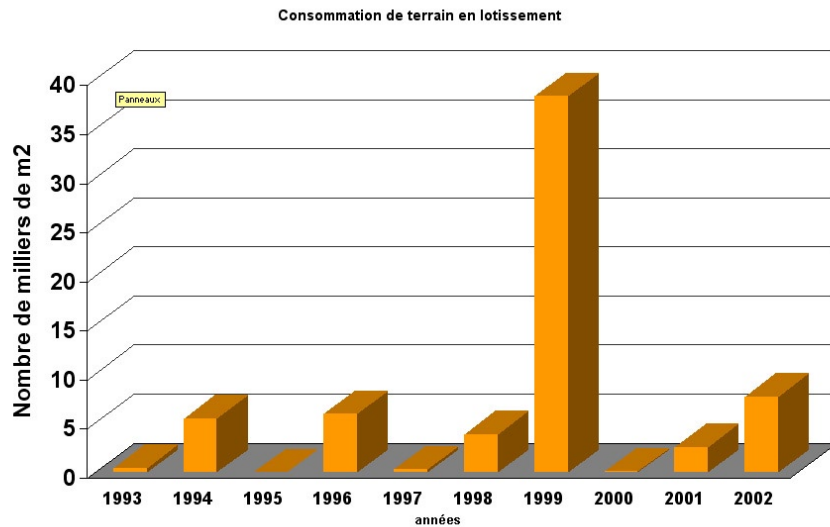
Le bilan des surfaces consommées depuis la dernière révision du POS (1993) donne un aperçu intéressant du rapport entre les prévisions de croissance et de consommation d'espace et la réalité.

Au total, sur les 58 hectares classés en zone NAh (extension de l'urbanisation à court terme), 20 ont été consommés ou vont l'être à brève échéance pour recevoir des opérations de lotissement, ce qui représente 35% de la superficie totale.

L'offre est donc loin d'être saturée en 2003, même si des phénomènes de rétention foncière, des problèmes liés à la forme des terrains, à leur accessibilité, ne confère pas à cette affirmation une force arithmétique.

La distinction entre Chaban et Chauray montre que c'est plutôt sur le bourg que se sont réalisées les opérations, puisque la consommation d'espace des zones NAh est de l'ordre de 40%, alors qu'elle ne que de 25% sur Chaban.

Ceci tendrait à montrer que le choix de résidences se fait un peu moins sur des critères de proximité des zones d'emploi et un peu plus sur un environnement urbain, une proximité des services.



ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES - AGRICULTURE

Activités économiques

Les principaux employeurs de l'aire urbaine d'oct 2002 : plus de 300 salariés

Nom	Localisation	Principale activité	Effectif
Ministère de l'Éducation nationale*	Niort	Administration publique	2 310
Centre hospitalier	Niort	Activités hospitalières	2 300
MAAF assurances*	Chauray	Assurance dommages	2 000
MAIF*	Niort	Assurance dommages	1 760
CAMIF*	Chauray	Vente par correspondance sur catalogue général	1 270
MACIF*	Niort	Assurance dommages	1 250
Inter mutuelles assistance IMA	Niort	Assurance dommages	980
Commune de Niort	Niort	Administration publique	950
CRAMA centre atlantique GROUPAMA	Niort	Assurance dommages	910
Département	Niort	Administration publique	900
ECE	Chauray	Fabrication d'équipements d'aide à la navigation	580
La Poste*	Niort	Postes nationales	520
Ministère de l'Économie et des Finances*	Niort	Administration publique	490
CAPRICORNE PROPRETJ	Chauray	Activités de nettoyage	420
MANPOWER France SARL	Niort	Travail temporaire	410

Source Insee

Avec environ 7 000 emplois basés sur l'activité tertiaire et environ 220 entreprises, Chauray possède une activité économique développée.

La commune est un des pôles économiques les plus actifs sur la Communauté d'Agglomération de Niort (CAN).

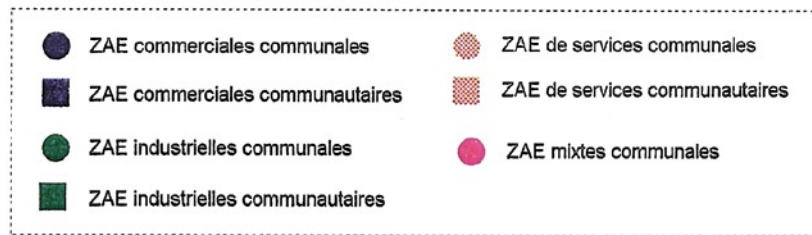
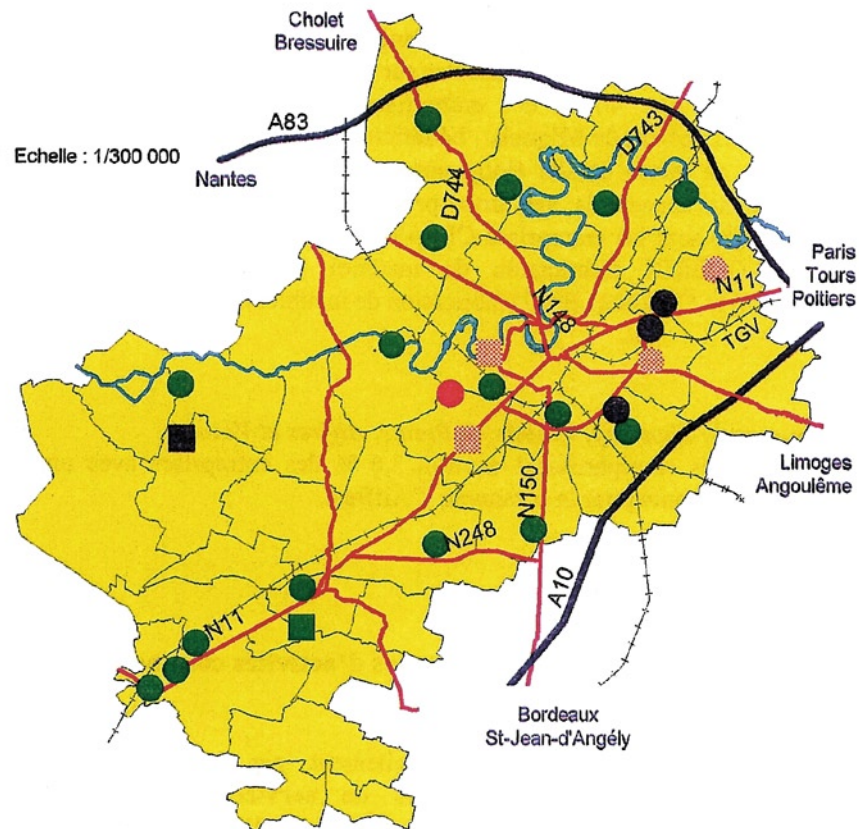
Quatre des plus gros employeurs de la communauté d'agglomération sont situés à Chauray :

- MAAF Assurance
- La CAMIF
- ECE
- Capricorne propreté

Le développement économique de Chauray s'est traduit par un étalement des activités le long de la RN 11.

La réalisation de l'autoroute A83 et de l'échangeur sur le Crèche modifie le paysage économique de l'agglomération. A proximité de cette infrastructure, Chauray peut espérer des retombées directes en terme d'implantation de nouvelles activités.

Les Zones d'Activités Economiques (ZAE) de la CAN



Sources : ©IGN-BD CARTO© 1997 - Dossier d'étude 12-2001/ Cabinet POLYGONE (44)
Réalisation : DDE 79, juillet 2002

Parallèlement, la CAN, qui a compétence en matière de développement économique, doit être l'occasion de redéfinir le schéma de développement économique, en clarifiant la hiérarchie des zones (accueil de grandes unités, vocation artisanale locale, ...) dans le cadre d'une stratégie intercommunale.

Dans ce cadre, Chaumont présente des atouts intéressants : la proximité de la ville centre, une façade sur la RN 11, une zone commerciale développée, des entreprises réputées (CAMIF, MAAF, Groupama, Banque Populaire, concessionnaires automobiles, ...), des espaces mobilisables, ...

Commerces



La zone commerciale Niort-Est à Chauray regroupe un des cinq hypermarchés de l'agglomération (Géant- 8600 m²), et 14 commerces de plus de 300 m² totalisant 20 000 m².

Le centre commercial Géant couvre une zone de chalandise de 191 000 habitants, sur les cantons (Niort, Niort Est, Niort Ouest, Maillezais (85), Fontenay (85), Surgères (17), Courçon et Loulay, selon sa direction. Le nombre de voitures fréquentant le centre est de 3 462 par jour d'ouverture, en moyenne sur l'année.

Malgré la proximité de Niort et de la grande surface alimentaire dans la zone d'activités, le centre bourg regroupe différents services et commerces : une supérette, un fleuriste, un bureau de tabac, deux auto-écoles, un bureau de poste, des banques, trois boulangeries (dont une sur Chaban), une esthéticienne, ...

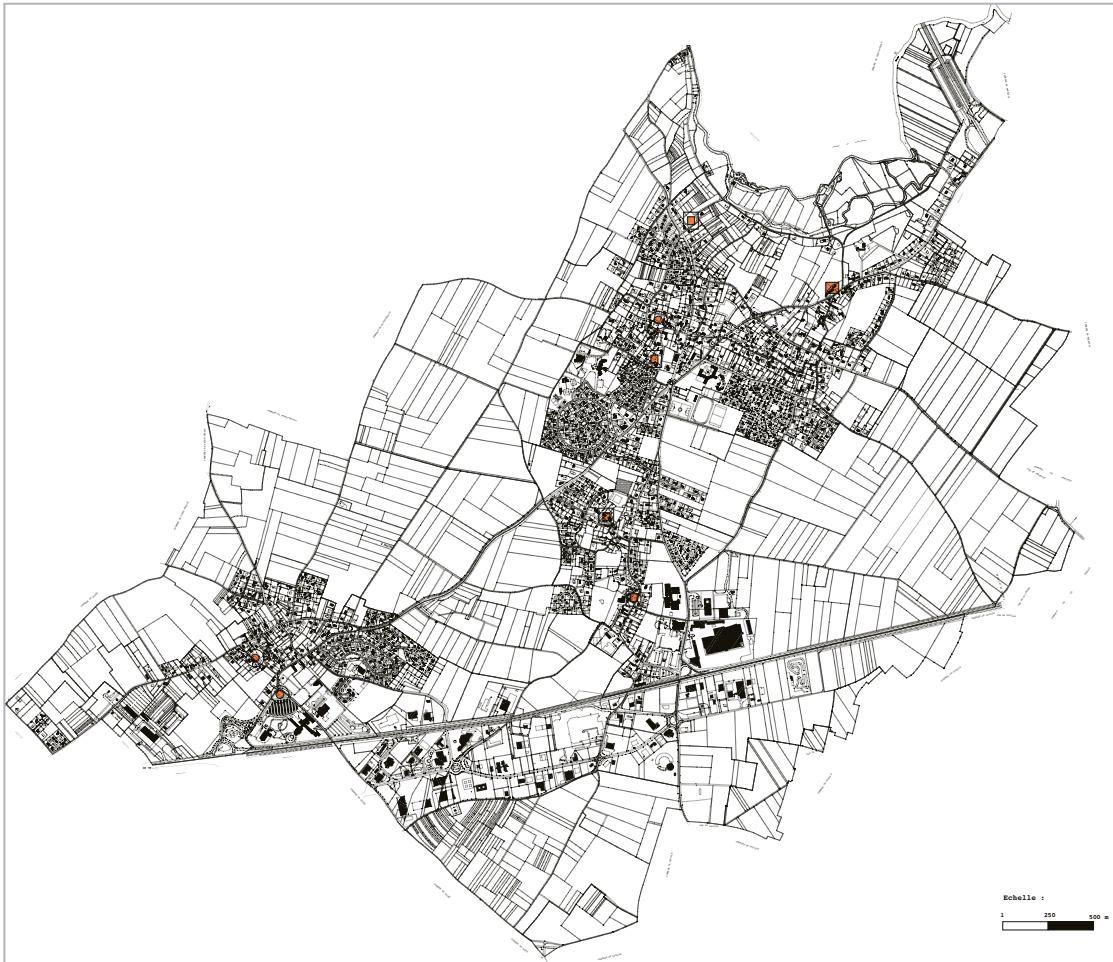
La question du maintien des commerces dans les petites villes est un enjeu majeur en terme d'attractivité, de qualité de vie des habitants. Le Schéma de développement commercial des Deux-Sèvres, approuvé le 4 juin 2004 par l'observatoire départemental de l'Équipement commercial, souligne la nécessité d'un meilleur maillage commercial, notamment en privilégiant, dans la mesure des disponibilités foncières, l'implantation de commerces alimentaires en centre-bourg.

Le PLU n'offre que peu de moyens d'action, les enjeux dépassant largement le cadre communal.

Cependant, ce document d'urbanisme doit assurer à ces commerces et services leur pérennité, des possibilités d'évolution, en prévoyant une mixité des zones urbaines et des règles adaptées, c'est-à-dire non pénalisantes en termes de stationnement et d'implantation.



Localisation des sièges d'exploitations agricoles



Agriculture

L'agriculture sur le territoire de la commune est plutôt dynamique, mais entre les deux recensements agricoles le nombre d'exploitations professionnelles a diminué de moitié, passant de 19 en 1988, à 8 en 2000. Les exploitations se concentrent, et cette tendance devrait s'accroître.

La surface agricole représente encore 62% du territoire communal. La surface agricole utilisée (SAU) a diminué de 15 %, entre 1988 et 2000, essentiellement du fait de la progression de l'urbanisation.

Les grandes caractéristiques de l'agriculture sont les suivantes :

- des exploitants jeunes (la moitié ont moins de 40 ans, et ils exploitent 70% des terres agricoles),
- des productions céréalières et la domination de la production viande par rapport aux productions bovines.
- des exploitations s'une superficie moyenne de :
 - 135 h pour les exploitations professionnelles
 - 61 h pour l'ensemble des exploitations.

(source : SAFER 2002)

La pérennité de l'agriculture péri-urbaine est un des objectifs du PLU, notamment par la gestion raisonnée de la croissance urbaine, en continuité avec les zones déjà bâties. Il s'agit de concilier les objectifs de croissance urbaine d'une ville adjacente à la ville centre de l'agglomération, et d'assurer des conditions d'exploitation agricole optimale, facteur de bonne santé économique et garante de l'entretien des paysages (notamment pour l'entretien et la valorisation des prairies des bords de Sèvre).

L'emploi

Chauray compte 2 649 actifs, dont 2436 ayant un emploi.

36% des actifs ayant un emploi réside et travail sur Chauray. Les deux tiers de la population active travail donc ailleurs, en majorité sur Niort.

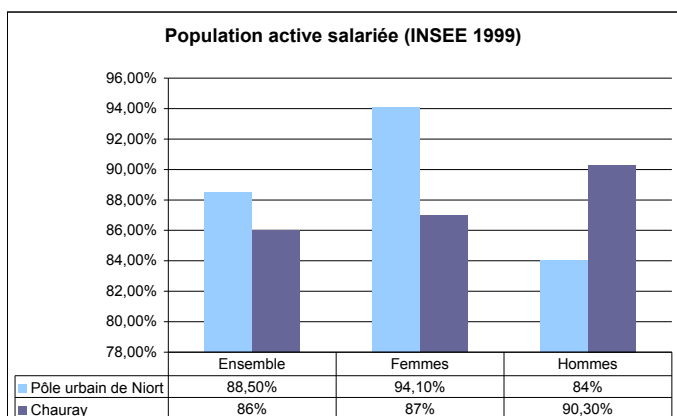
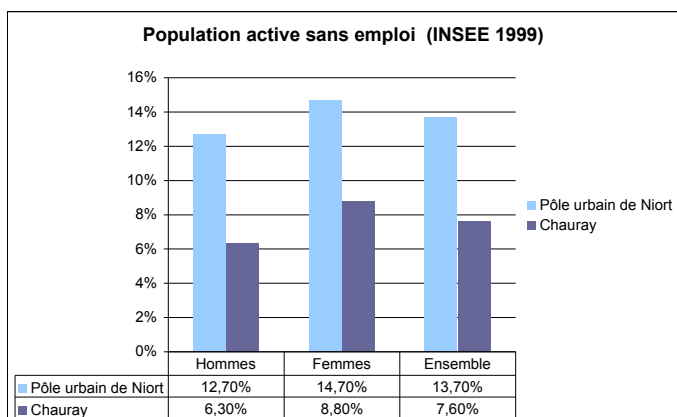
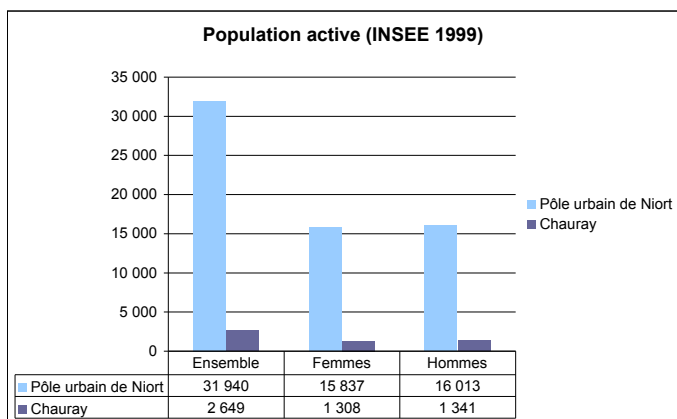
Un phénomène récent, encore embryonnaire s'esquisse : 89 habitants de Chauray travail dans un autre département, soit près de 50 % de plus qu'en 1990.

Le taux de chômage est moins important sur la commune (7,6%) que dans le pôle urbain de Niort (zonage INSEE) (13,7%) et dans le département des Deux-Sèvres (11%) - chiffre 1999.

La population active féminine à la recherche d'un emploi (8,8%) est supérieure de deux points à celle des hommes (6,3%)

Les 6 000 établissements sur l'agglomération niortaise dont les 220 sur Chauray représentent un pôle d'emplois de première ordre notamment dans le secteur tertiaire.

2 285 actifs sont salariés soit 86% de la population active communale. Le taux de salarié est inférieur à celui du pôle urbain de Niort (88,5%). Le taux de femmes salariées (87%) est supérieur de trois points à celui des hommes (84%).

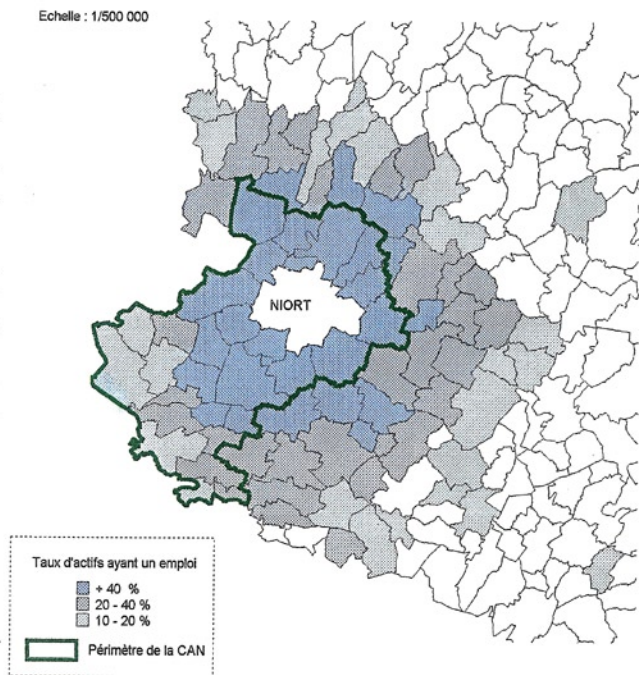


Mode de transport des actifs ayant un emploi et résidents à Chauray en 1999

Mode de transport	Chiffre	%
Pas de transport	73	3 %
Marche à pied	84	3,4 %
1 seul mode de transport	2 221	91,2 %
dont deux roues	55	2,3 %
dont voiture particulière	2 154	88,4 %
dont transport collectif	12	0,5 %
Plusieurs mode de transport	58	2,4 %
Total	2 439	100

(source Insee)

Déplacements des actifs vers Niort en 1999



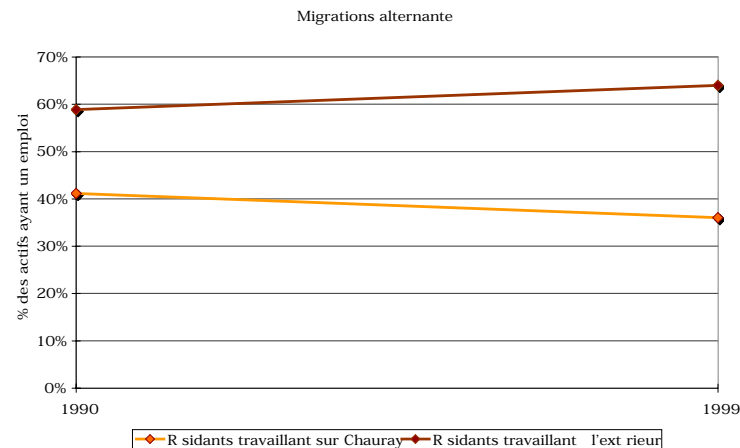
is : INSEE 1999 - Réalisation : DDE 79, juillet 2002

LES DÉPLACEMENTS

LES DÉPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL

En 1990, sur les 2189 résidents ayant un emploi, 901 travaillaient sur la commune, et 1288 avaient un emploi à l'extérieur..

En 1999, le nombre des résidents ayant un emploi augmente (2 436), mais seuls 877 d'entre eux travail sur la commune.



35

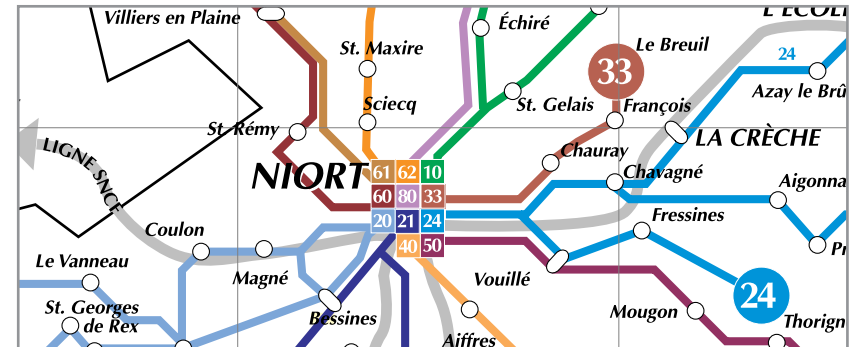
Au total, chaque jour 3 745 personnes viennent travailler sur Chauray, en provenance, par ordre, de Niort, La Crèche, Aiffres et Vouillé, principalement.

Taux de motorisation des ménages

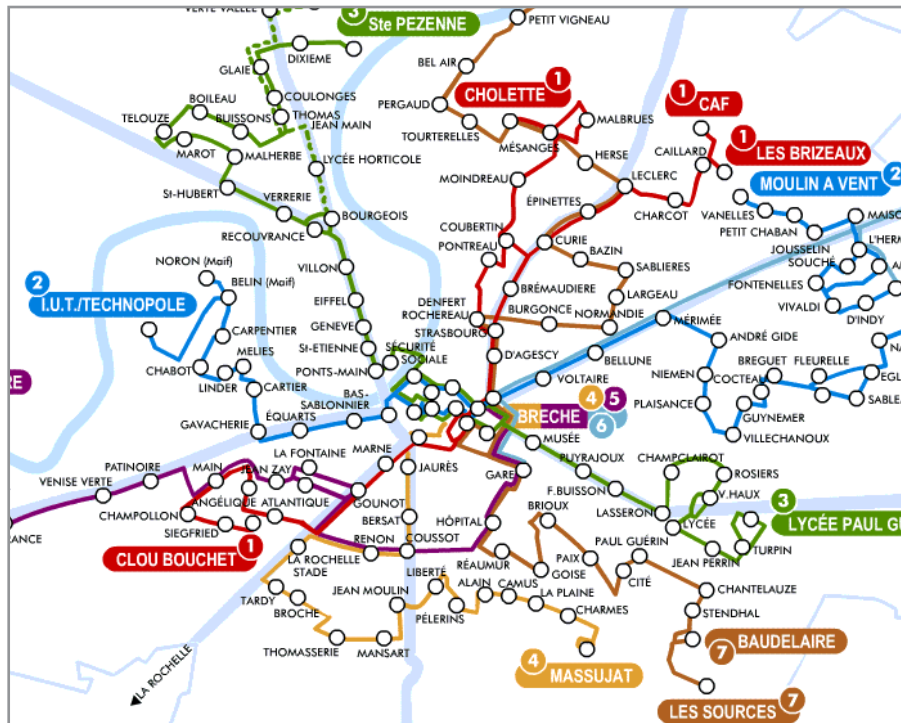
93,9% des ménages ont au moins une voiture, contre 87,1% sur le département.

LES TRANSPORTS COLLECTIFS

La ligne interurbaine n°33 relie Chauray à Niort et à François et Le Brueil. Elle compte 8 services par jour. Cette ligne, comme l'ensemble du réseau péri-urbain, est fréquentée par des scolaires.

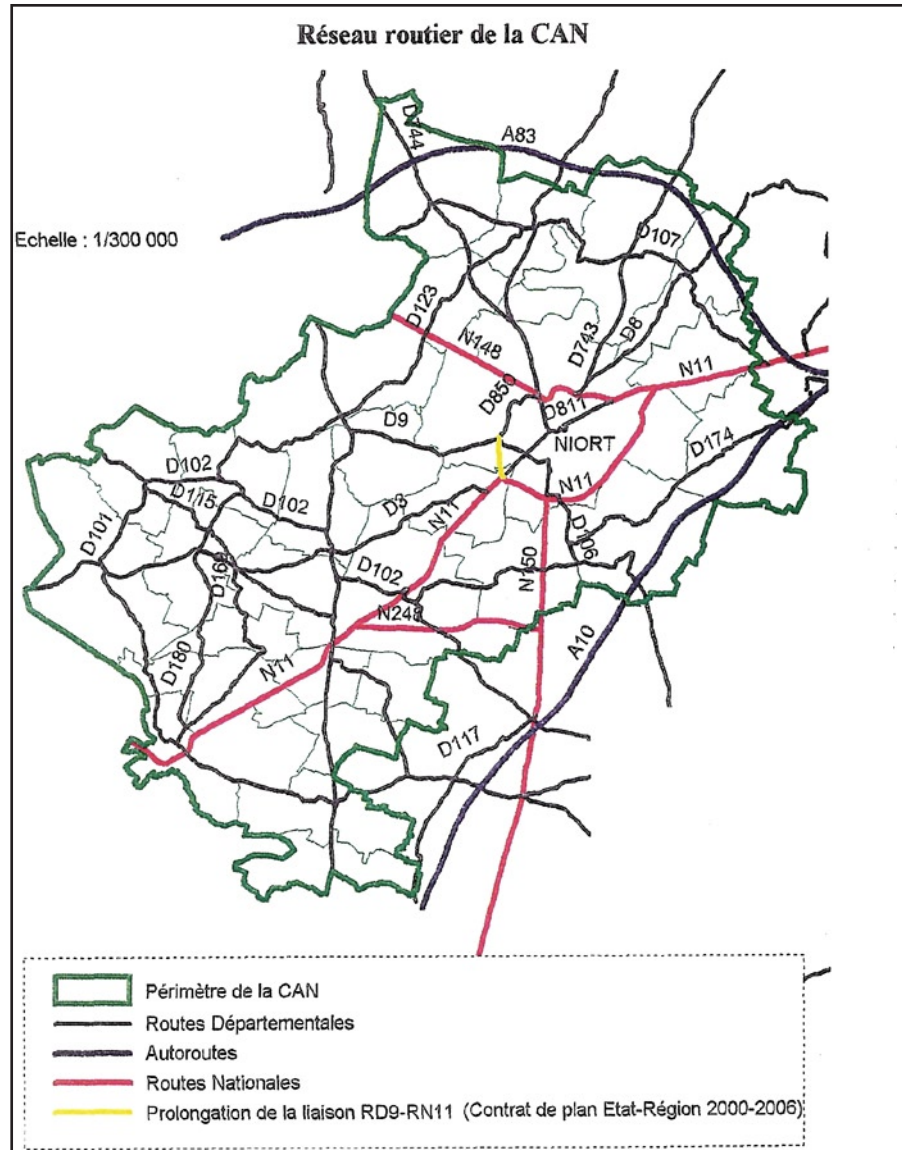


Plan des lignes de bus de l'agglomération



PLAN LOCAL D'URBANISME - VILLE DE CHAURAY

La ligne de bus n°6 relie Chauray et sa zone d'emplois à Niort et à l'ensemble de l'agglomération.



INFRASTRUCTURE ET VRD

Voirie

Quatres axes traversent la commune :

- la RN 11, 30 000 véhicules/jour au niveau de l'échangeur de la MAAF à Chaban.
- la RD 182, 6 200 véhicules/jour
- la RD 125, 5 400 véhicules/jour
- la RD 107, 2 500 véhicules/jour entre la RN 11 et le bourg de Chauray, et 840 véhicules/jour sur la portion qui mène à Saint Gelais.

- La RN 11 est un des axes majeurs départementaux, reliant Niort à Saint-Maixent. Avec 30 000 véhicules/jours, dont 1 700 poids-lourds, elle génère des nuisances importantes.

Classée à grande circulation, elle entraîne l'application de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme (loi Barnier) et la définition d'une bande inconstructible de 75 mètres de part et d'autre de la voie, en dehors des espaces actuellement urbanisés.

Au-delà de ces obligations légales, et dans le cadre de la Communauté d'Agglomération, il est nécessaire d'aller plus loin dans la réflexion des déplacements sur l'ensemble de la CAN. Concernant Chauray, les principales problématiques à traiter seront :

- La desserte de la zone d'activité
- Les entrées de ville / d'agglomération
- L'amélioration de la sécurité routière.



Avec l'échangeur de la Crèche et le futur contournement Nord de Niort, la RN 11 deviendra une des principales portes d'entrée de l'agglomération.

- La RD 182 est l'axe structurant de la commune, elle relie Chaban à Chauray.

- La RD 107, perpendiculaire à la RD 182, elle permet des relations transversales entre les communes au Nord de Niort. Etant donné l'importance de la zone d'emplois sur Chauray, elle génère un trafic de transit important sur un tracé sinueux et traversant de nombreux villages.

les rues

Deux types de rues, aux caractéristiques très différentes, se juxtaposent sur Chauray :

38

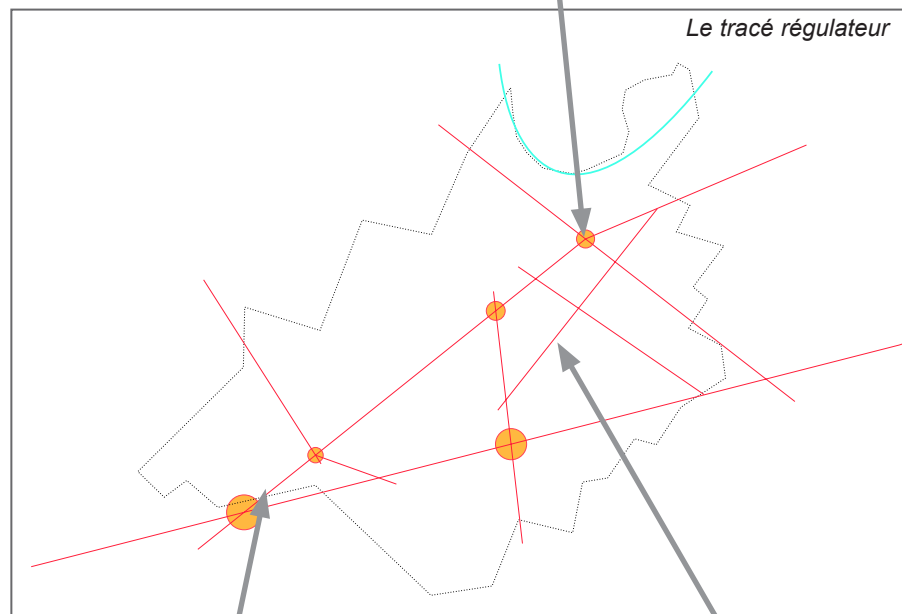
les rues "historiques",

Anciens chemins ruraux, ils ont servi de support à l'urbanisation antérieure. Leur tracé est souvent sinueux mais ils assurent des continuités intéressantes.

les voies des lotissements

Réalisées au coup par coup, le plus souvent propres à chaque opération, ces rues n'ont qu'une fonction de desserte des logements (voirie tertiaire). La multiplication des impasses, solution supposée aux problèmes de sécurité, conduit à une juxtaposition de micro-quartiers sans aucune relation les uns avec les autres.

Finalement, entre la RD182 qui joue le rôle de grand'rue quand elle traverse Chauray ou Chaban, et les voies des lotissements, il manque souvent un échelon, la voirie secondaire, qui assurerait les liaisons entre les quartiers, offrirait des alternatives au rabattement systématique sur la voirie primaire (la RD182), notamment pour les circulations deux-roues.



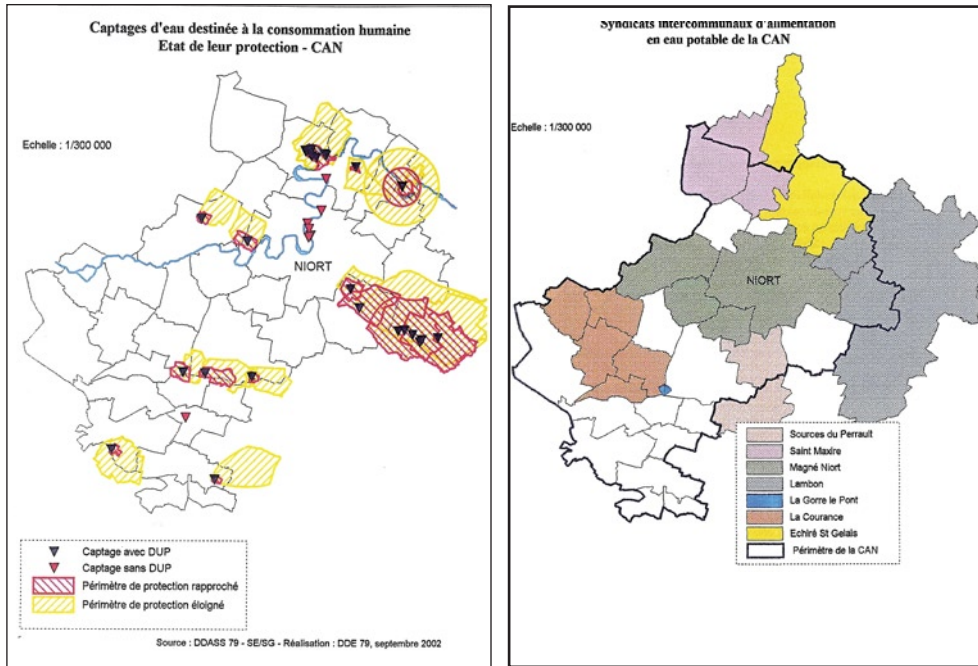
Le tracé régulateur

Abords du rond-point de la maaf, à 17h



Piste cyclable





La gestion des eaux pluviales

Chauray est compétente en matière de gestion des eaux pluviales, dans l'attente d'un transfert de compétence vers la CAN.

Le réseau est orienté :

- en direction de la Sèvre, pour les eaux s'écoulant depuis le versant Nord du Bourg
- en direction du bassin de rétention de la MAAF, pour les eaux de Chaban, sur le versant Sud.

A terme le futur bassin d'infiltration prévu à l'emplacement réservé n°a recueillera les eaux pluviales de la face Sud du Bourg.

4 bassins d'orage équipent la zone d'activités de Chauray.

L'eau potable

L'eau distribuée sur la commune provient du champ captant de Saint Maxire, mélangée à l'eau du captage de Saint Gelais. La protection de ce captage se traduit sur Chauray par une servitude de périmètre de protection rapprochée (PPR) et une servitude de périmètre de protection éloignée (PPE), en annexe du PLU. Les forages touchant la nappe infra-toarcienne sont interdits dans le PPR, et des contraintes spécifiques touchent les éventuels forages dans le PPE.

La distribution de l'eau potable sur la commune est assurée par le syndicat intercommunal de Lambon

L'assainissement

La CAN est compétente d'assainissement collectif. Une nouvelle station d'épuration (filrière par decantation) sera réalisée dans les années à venir sur le territoire de l'agglomération, entraînant la fermeture de la station de Chauray.

Chauray est desservie par un réseau collectif d'assainissement de type séparatif.

Le schéma directeur d'assainissement a été approuvé le 14 mars 2000.

Le gaz

Une canalisation de transport de gaz naturel haute pression traverse la commune de Chauray

La gestion des déchets

Le ramassage des déchets ménagers est assuré deux fois par semaine sur l'ensemble de la CAN. En tout 423 kilos d'ordures ménagères sont collectés par an et par personne à Chauray.

Les déchets végétaux font l'objet d'un ou deux ramassages spécifiques par semaine.

Ce dispositif est complété par les apports volontaires de verre et la déchetterie.



Ecole de musique



Centre aquatique

LES EQUIPEMENTS

Les services publics

- Mairie
- Bureau de Poste

Les équipements scolaires

Il existe trois groupes scolaires :

- Chaban :
- Saint Exupéry à Chauray
- G. Appolinaire à Chauray

Les groupes scolaires disposent de 6 classes libres (2 classes à l'école J. Prévert, 3 classes à l'école Saint Exupéry et 1 à l'école Apolinaire)

Les équipements sportifs, de loisirs et culturels

La commune offre à ses habitants un très bon panel d'équipements:

- Piscine (centre aquatique)
- salle omnisports
- terrain de football
- terrain de rugby
- tennis couverts
- Salle des fêtes
- Ecole de musique
- Bibliothèque
- Centre multi média
- centre d'exposition d'arts plastiques

Le dynamisme associatif

Chauray est caractérisée par son dynamisme associatif. Plus de 3900 adhérents associatifs sont répertoriés sur la commune, 2000 dans des associations sportives et 1900 dans des associations culturelles.

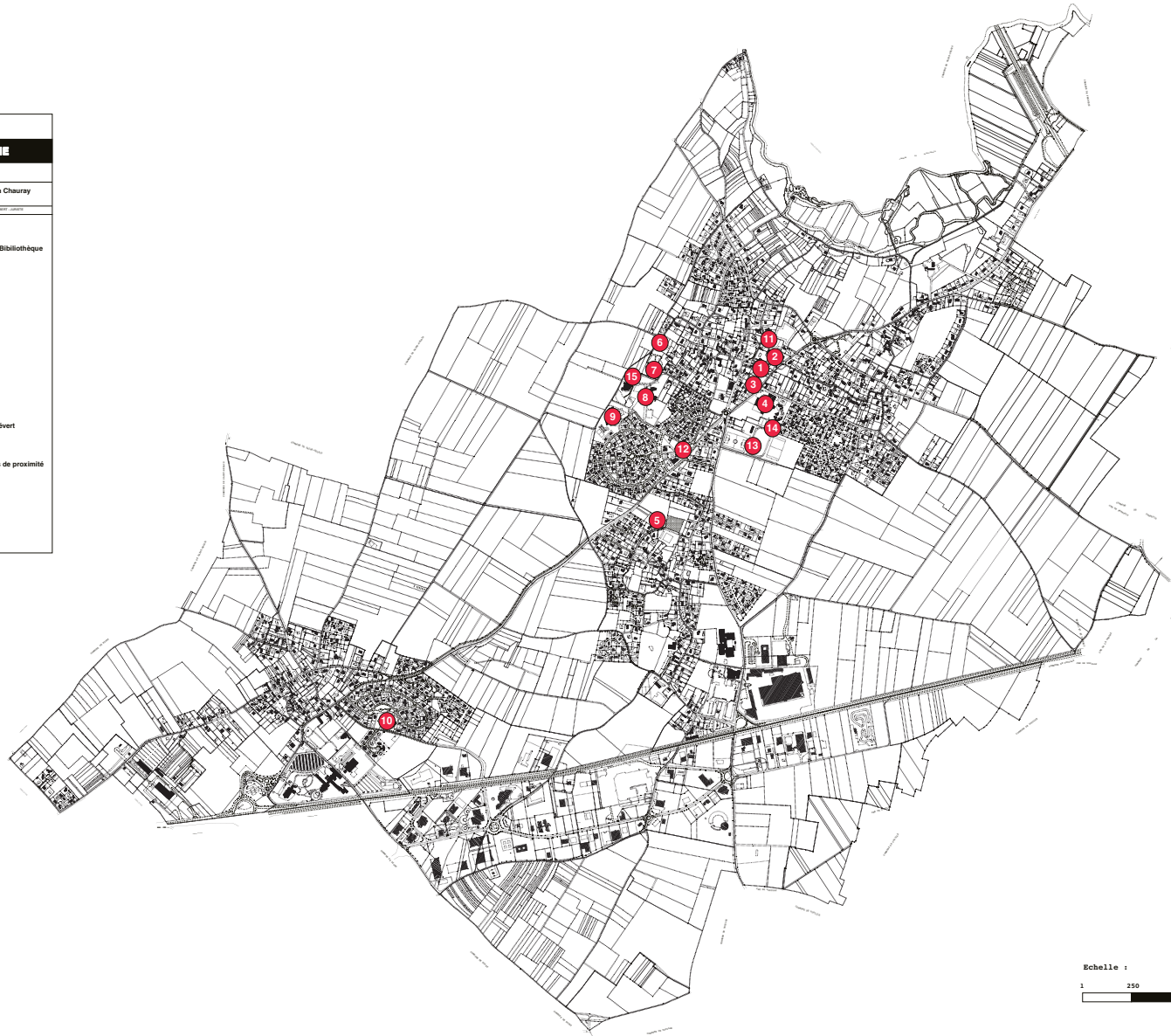
Classiquement les activités sportives attirent surtout les moins de 18 ans (50 % des effectifs) et les activités culturelles les plus de 40 ans

Les équipements et édifices publics à Chauray

(67 % des effectifs).

L'étude commandée par la commune sur le pôle d'activités de loisirs et de sports, souligne que les salariés de la zone d'activités, disposent de comités d'entreprises dynamiques, favorables aux développements des activités de loisirs.

DEPARTEMENT DES DEUX-SEVRES	
COMMUNE DE CHAURAY	
PLAN LOCAL D'URBANISME	
Rapport de présentation	
Les équipements et édifices publics à Chauray	
PROJET D'URBANISME ELABORE PAR L'ARCHITECTE D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT TERRITORIAL	
1	1. Mairie / Ecole de musique / Bibliothèque
	2. Eglise
	3. Temple
	4. Foyer Logement
	5. Cimetière
	6. A.D.A.P.E.I
	7. Salle des Fêtes
	8. Groupe scolaire Apollinaire
	9. Groupe scolaire St Exupéry
	10. Groupe scolaire Jacques Prévert
	11. Salle de Danse
	12. La Poste / Tous commerces de proximité
	13. Stade
	14. Tennis couverts
	15. Salle Omnisports



2

42

Objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU

LES OBJECTIFS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DEVELOPPE- MENT DURABLE DU PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) porte les ambitions de la commune pour une meilleure organisation des conditions de vie sur le périmètre couvert par le PLU.

Les orientations du PADD répondent aux objectifs de développement du territoire, définis lors de l'élaboration du PLU par une démarche analytique et prospective menée à plusieurs échelles spatiales, mais centrée sur le territoire communal.

Le PLU est marqué par la volonté de Chauray :

- de contrôler le rythme et les composantes de son développement économique et démographique.
- d'organiser la protection des sites et paysages aussi bien ruraux qu'urbains
- de garantir la pérennité de l'agriculture péri-urbaine.

43

LA VOLONTÉ DE POURSUIVRE LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Le dynamisme économique de Chauray repose, notamment, sur sa capacité à offrir des terrains d'implantations bien situés le long de la RN 11, à l'entrée de l'agglomération, aux entreprises déjà présentes qui se développent et aux entreprises qui souhaitent participer à l'économie de l'agglomération.

Les zones d'activité dans le POS précédent, les Sources, la Barre, sont maintenues dans leurs grandes lignes, par contre le nouveau PLU met l'accent sur le regroupement des activités à dominante commerciale. Cette nouvelle orientation s'appuie sur recentrée sur le pôle Géant Casino.

En 1997, l'études menées par l'Etat sur les zones d'activités de l'agglomération Niortaise, pointait déjà qu'il ne restait pluq que 11 hectares

disponibles sur la zone d'activités de Chauray. Cette études estimées qu'il ne restait que deux années de consommation foncière disponibles sur le site.

En 2003, les 120 hectares de terrains pouvant recevoir des activité sont quasiment tous occupés. Chauray est un des sites, avec Niort Saint Liguair, Mendès France et Noton, et La Crèche où la demande est la plus importante.

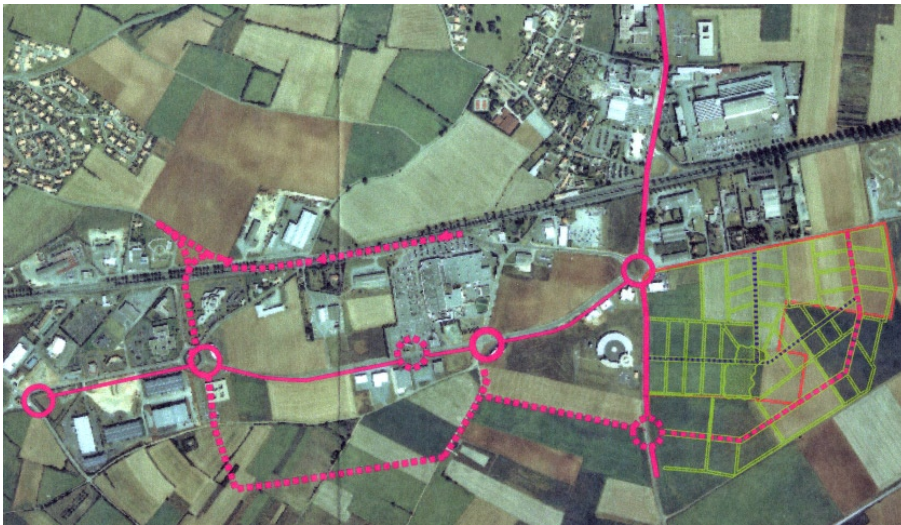
La consommation d'espace a été de l'ordre de 2h/an sur la période 1993/1997, et de 20 hectares ont été commercialisés en 2000 et 2001.

Les objectifs de la commune, dans le respect des compétences de laCAN, sont :

- de conférer à cette zone d'activités les réserves foncières nécessaires pour anticiper la demande des entreprises,
- d'offrir un cadre d'évolution souple, modulable, aux entreprises déjà implantées
- de poursuivre la valorisation paysagère du site et de son interface avec l'espace agricole.

44

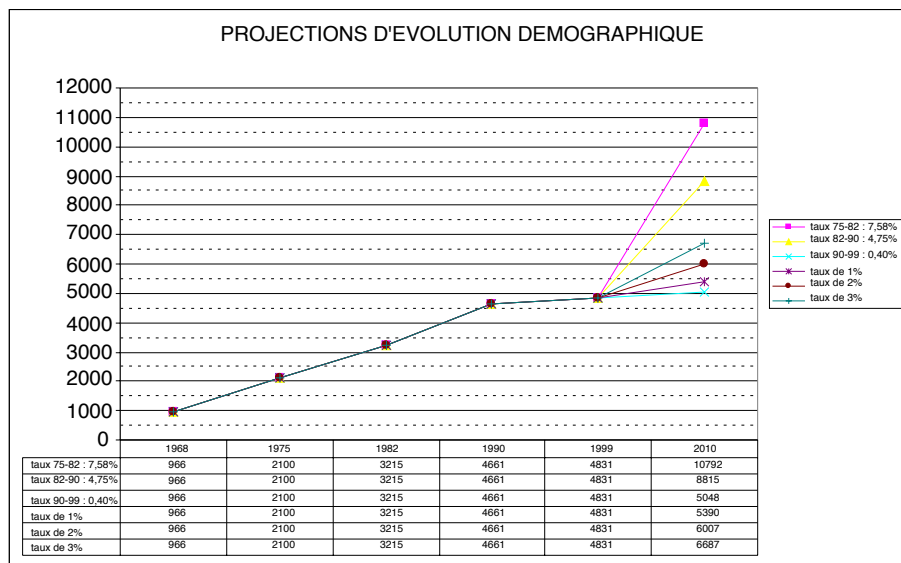
Principe de maillage viaire de la zone d'activités



Le PLU prévoit 46,8 hectares de réserves foncières réservées aux implantations d'activités et de commerces, pour poursuivre le développement de cette zone à vocation mixte (tertiaire, commerces et services).

Cette capacité s'organise sur la base d'un principe de trame viaire évolutive, qui accompagnera le développement de la zone.

LE RÉÉQUILIBRAGE DE L'OFFRE EN LOGEMENTS



L'objectif démographique

L'analyse démographique, les projections effectuées sur la base des évolutions précédentes, du dynamisme démographique de la commune ont permis d'établir une hypothèse de développement à l'horizon 2013.

La stabilisation démographique observée lors du dernier recensement ne doit pas masquer le mouvement de fond de la péri-urbanisation, qui peut laisser penser que les prochaines années devraient être plus favorables.

La situation de Chauray en périphérie immédiate de Niort, le développement des activités et de la zone d'emploi sur son territoire, la qualité du cadre de vie, sont autant d'atouts qui permettent d'envisager un reprise de la croissance démographique pour les années à venir.

Ceci lié à une volonté communale de contrôler le rythme et l'importance de son développement, nous permet de projeter pour les années à venir une croissance raisonnable de l'ordre de 2% par an, soit l'accueil d'une nouvelle population de l'ordre 1100 / 1200 habitants supplémentaires sur 10 ans.

Sur cette base, la population communale en 2013/2014 pourrait atteindre 6000 habitants.

45

Les besoins en constructions de logements

Les effets de la diminution de la taille des ménages

En 1999, les 4831 habitants de Chauray occupaient 1778 logements, et la taille des ménages était en moyenne de 2,77 personnes. Le phénomène de desserrement des ménages (tendance nationale, enregistrée depuis des décennies) continuera à marquer la démographie de Chauray. La forte présence des 40 - 59 ans, les enfants qui partent de chez ces parents, le vieillissement global de la population,

laisse à penser que la taille des ménages à Chauray devrait d'ici 10 ans rejoindre l'actuelle moyenne nationale, soit 2,5 personnes par ménages (chiffre également observé sur l'ensemble de la première couronne de Niort).

Ainsi pour maintenir

sa population au niveau actuel, 154 logements nouveaux devront être réalisés.

Le calcul étant le suivant :

- $4\ 831 \text{ pers.} / 2,5 = 1\ 932 \text{ ménages}$, donc un besoin global de 1932 logements en 2013.
- $1\ 932 \text{ logements} - 1\ 778 \text{ logements (actuels)} = 154 \text{ logements à créer}$.

(A titre indicatif, il faut rappeler qu'entre 1990 et 1999 les 313 logements construits à Chauray n'ont permis de loger "que" 170 habitants supplémentaires. Le phénomène de décohabitation imprègne fortement le développement de la commune.)

Le renouvellement du parc de logement

Le parc de logement étant particulièrement récent à Chauray (91% des logements ont été construits après la guerre), la disparition de logement existant auront un effet négligeable sur la politique de renouvellement urbain.

Le logement des nouveaux habitants

Pour atteindre 6000 habitants, soit 1170 de plus qu'au dernier recensement, Chauray doit prévoir la construction de :

- Hypothèse : 2,5 personnes par ménage
- $1\ 170 \text{ nouveaux habitants} / 2,5 = 468 \text{ ménages}$, donc un besoin de 468 logements en 2013.

Besoin total en logement pour 2013/2014

Besoin pour faire face au desserrement de l'actuel population :
154 logements.

Besoin pour faire accueillir 1170 habitants supplémentaire :
468 logements.

Total des besoins :

622 logements

L'objectif démographique de 6000 habitants en 2013, se traduit par la nécessité de 622 logements nouveaux.

Les besoins fonciers pour une population de 6000 habitants

Pour conserver l'identité, la morphologie de la commune, et absorber "en douceur" cet apport de population, le logement individuel, en bande ou isolé sera privilégié.

Afin de diversifier l'offre en logement, les opérations de constructions concerneront des terrains dont on peut estimer que la taille sera comprise entre 400 m² et 800 m².

Il est donc plausible d'envisager une moyenne de consommation foncière pour chaque nouveau logement de l'ordre de 1 000 m² de terrain (VRD, et espaces publics compris), soit 10 logements par hectare.

La consommation foncière liée à la réalisation de logements de 1990 à 1997 a été, en moyenne de 8,4 logements/hectare. Mais la volonté de lutter contre l'étalement urbain et de diversifier l'offre en logement, conduiront à une forme urbaine plus économe d'espace, plus compacte.

Le niveau d'équipement de la commune lui permet d'envisager sereinement une croissance démographique, sans politique de création massive d'équipement d'accompagnement.

622 constructions à prévoir d'ici 2013/2014, avec une consommation foncière moyenne de 10 logements/hect. nécessite d'ouvrir à l'urbanisation 62,2 hectares.

Pour éviter toute tension des marchés fonciers et immobiliers, le PLU prévoit un tiers de superficie supplémentaire ouverte aux extensions urbaines liées à l'habitat, soit environ 85 hectares de zones à urba-

nisées ouvertes à l'urbanisation à vocation plutôt résidentielles (zone AUh).

L'AJUSTEMENT DES ÉQUILIBRES

Le développement privilégié des bourgs

La politique de développement mise en place depuis l'élaboration du POS a toujours mis l'accent sur :

- la création d'un bourg dynamique, regroupant les composantes d'une animation urbaine : habitat, services, équipements scolaires, sportifs...
- la poursuite de l'urbanisation dans le prolongement des zones urbaines existantes.

Cette politique est logiquement poursuivie, mais réorientée afin d'offrir de nouveaux espaces à l'urbanisation, diversifier tant du point de la situation que de l'offre foncière .

Les critères ayant prévalu pour retenir ces orientations étant :

- qualité du site,
- continuité urbaine,
- insertion dans le paysage
- disponibilité foncière

Il s'agit de rationaliser la consommation d'espace et de renforcer les réseaux de proximité.

Cette organisation permettra le renouvellement, à terme, des liaisons internes de la commune, et de une meilleure gestion des flux de transit.

LES DÉPLACEMENTS REPENSÉS

Les grands projets de voiries d'agglomération (notamment le bouclage du contournement Nord), une fois définis précisément, permettront à Chauray et à l'agglomération de poursuivre leurs réflexions sur les entrées de ville et d'agglomération, la desserte de la zone d'activité par

la RN 11, la gestion des flux transit dans Chauray , ...

Le PLU porte les emplacements réservés nécessaires pour organiser cette évolution.

LA PÉRENNITÉ DES ESPACES AGRICOLES

La protection de l'activité agricole est un des objectifs assignés au PLU.

Celui-ci revêt une importance toute particulière pour une commune comme Chauray, du fait de son caractère rural.

Assurer des conditions d'exploitation optimales en pérennisant les espaces réservés à l'agriculture, en évitant la concurrence avec d'autres occupations du sol, en affichant clairement les volontés d'urbanisation à plus ou moins long terme sur les zones proches du bourg... Telles sont les grandes lignes du projet de développement inscrites dans ce PLU.

LA PROTECTION ET LE MISE EN VALEUR DU CADRE DE VIE

La croissance de Chauray doit s'accompagner d'une grande vigilance en matière de protection :

- des espaces naturels et agricoles
- des éléments patrimoniaux caractéristiques
- des éléments de végétalisation existants.

Il est également impératif d'organiser le développement urbain suivant des principes de paysagement qui permettent à Chauray de conserver son ambiance rurale et d'intégrer son site d'activités au territoire.

3

48

Traduction réglementaire du projet d'Aménagement et de Développement Durable

Tableau des surfaces

zone	surface en hectares
zones urbaines	
UA	301
UAa	20
UAd	3,2
UE	77,5
UEs	100,9
UR	9,7
Total	512,3

Zone naturelle	
Np et Npt	63,9
Total zone N	110,2

Zone agricole	
A	568,4

Zones à urbaniser	
AU	123
Auh	78,4
Auhd	10,9
Aue	10,9
Aues	35,9
Total	259,1

Total commune	1450
----------------------	-------------

Chaque zone correspond à une partie du territoire pour laquelle des dispositions réglementaires spécifiques (définies au règlement du PLU) sont applicables à tous projets de constructions ou de travaux.

Le règlement est conçu comme un dispositif de « pilotage » de l'évolution urbaine, de mise en œuvre du projet de développement exposé au Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Afin de favoriser la mixité de l'occupation du territoire les articles 1 et 2 du règlement ont été modifiés par rapport au POS :

- l'article 1 détermine « les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits »
- l'article 2 précise « les types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions particulières ».

49

Il s'agit de mettre l'accent sur la vocation globale de la zone, en interdisant ce qui pourrait perturber son fonctionnement, et en précisant, le cas échéant, les conditions d'implantation des constructions qui ne sauraient être admises sans restriction sur la zone. Ainsi est assurée la compatibilité des constructions à venir avec l'existant, sans qu'il soit nécessaire de lister l'ensemble des possibles.

Le choix de Chauray est de conforter la forme urbaine existante, en resserant les extensions autour de l'actuel noyau urbain, et en maintenant la vocation agricole des espaces périphériques.

La langue verte entre Chaban et Chauray est préservée par le PLU, et la vallée de la Sèvre est protégée par son classement en zone N, peu constructible.

LES TEXTES

	POS	PLU	Les textes	Zones concernées
Zones Urbaines Art. R 123-5 CU	U	U	“Peuvent être classés en zones urbaines, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter“	<ul style="list-style-type: none"> • Zone constructible desservie par les réseaux
Zones à urbaniser Art. R 123-6 CU	NA	AU	<p>“Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l’urbanisation.“</p> <p>L’ouverture à l’urbanisation s’effectuera :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit au rythme de la réalisation des équipements dans les conditions définies par le règlement et le PADD. - Soit ultérieurement, à l’occasion d’une modification où une révision du plan local d’urbanisme 	<ul style="list-style-type: none"> • Zone qui a vocation à être aménagée sous l’égide du PLU en cours • Zone à aménager après évolution du PLU
Zones agricoles Art. R 123-7 CU	NC	A	<p>“Les zones agricoles sont dites zones A. Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif et à l’exploitation agricoles sont seules autorisées en zone A.“</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Zone agricole protégée en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique • Zones d’implantation des services publics ou d’intérêt collectif
Zones naturelles Art. R 123-8 CU	ND	N	<p>“Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l’existence d’une exploitation forestière, soit de leur caractère d’espaces naturels.</p> <p>En zone N peuvent être délimités des périmètres à l’intérieur desquels s’effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l’article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d’occupation des sols .</p> <p>En dehors des périmètres définis à l’alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d’accueil limitées, à la condition qu’elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages .“</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Zone de protection paysagère • Zone forestière • Zone où peuvent être autorisées des constructions, sous réserve de prévoir leur modalités d’intégration paysagère
Zones de faible urbanisation	NB		Supprimées	

Zone UA

Cette zone correspond aux secteurs d'habitat de Chauray.

Il s'agit du Chauray historique et des zones urbanisées depuis l'après-guerre, essentiellement par opérations de lotissements.

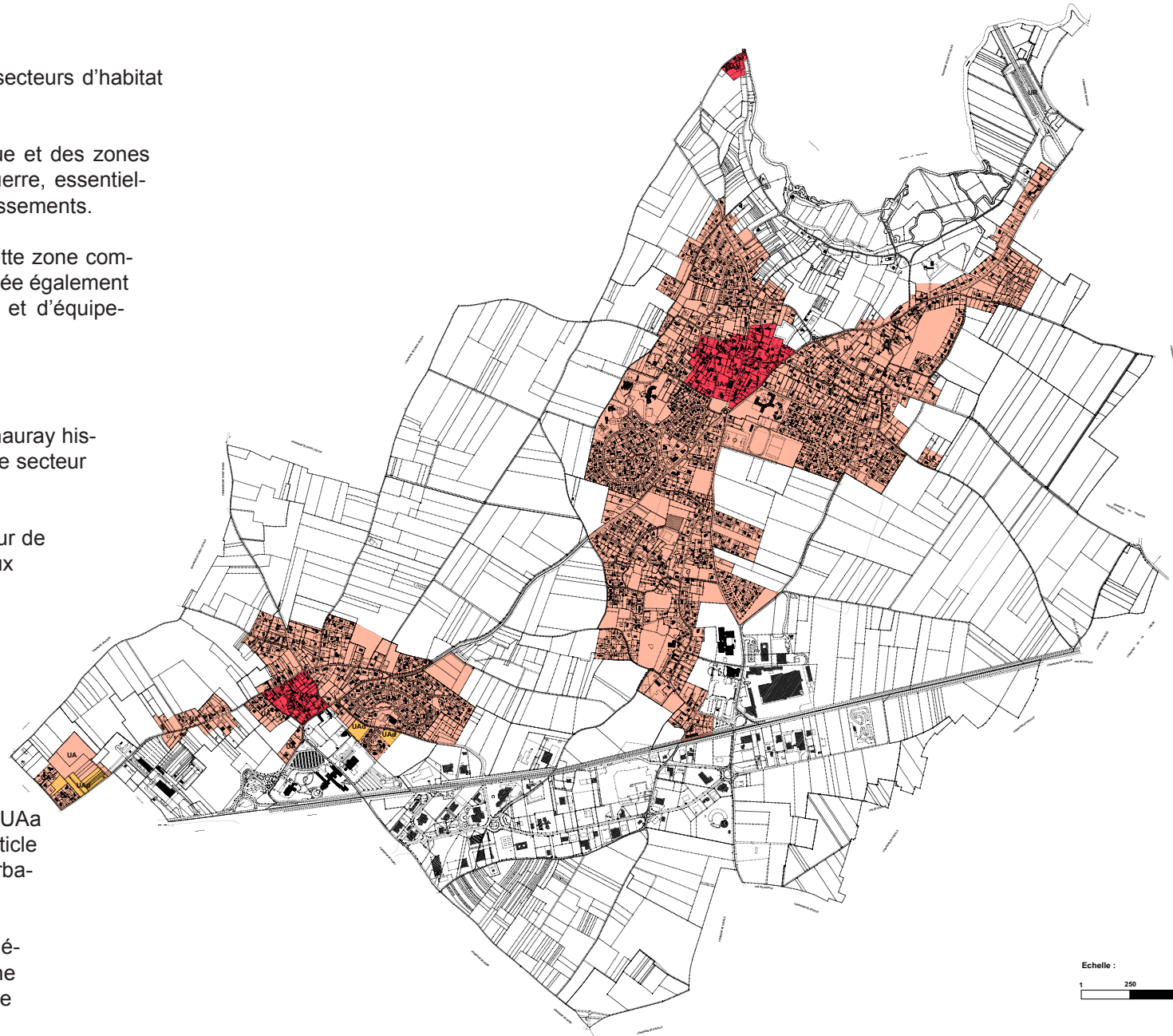
A dominante résidentielle, cette zone comprend un tissu mixte, composée également de commerces, de services et d'équipements publics.

La zone UA comprend :

- un secteur UAa , le Chauray historique (les bourgs et le secteur du Moulin de Rhé)
- un secteur UAd, secteur de destiné à un habitat aux formes renouvelées.

La zone UA et le secteur UAa sont protégés au titre de l'article L 123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

Il s'agit de protéger les éléments de petits patrimoine (murets en pierres, toitures de tuiles, ...)



Zone UE

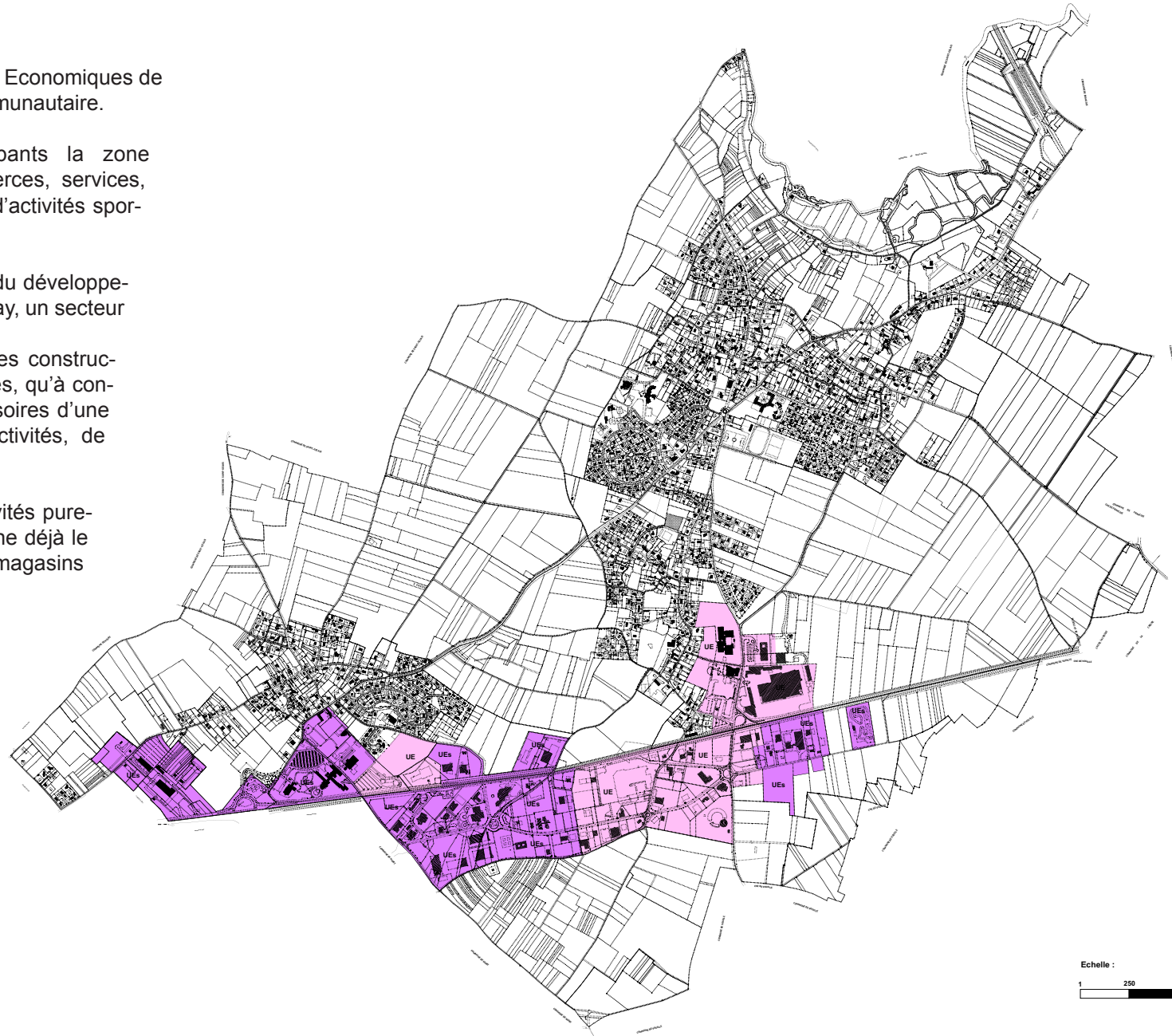
Il s'agit de la Zone d'Activités Economiques de la commune à vocation communautaire.

L'éventail d'activités occupants la zone est large : bureaux, commerces, services, hôtels, restaurants, centres d'activités sportives et de loisirs.

Afin d'assurer la cohérence du développement des activités sur Chauray, un secteur spécifique est créé.

Le Secteur UEs n'autorise les constructions à vocation commerciales, qu'à condition qu'elles soient l'accessoire d'une construction à vocation d'activités, de services ou artisanale.

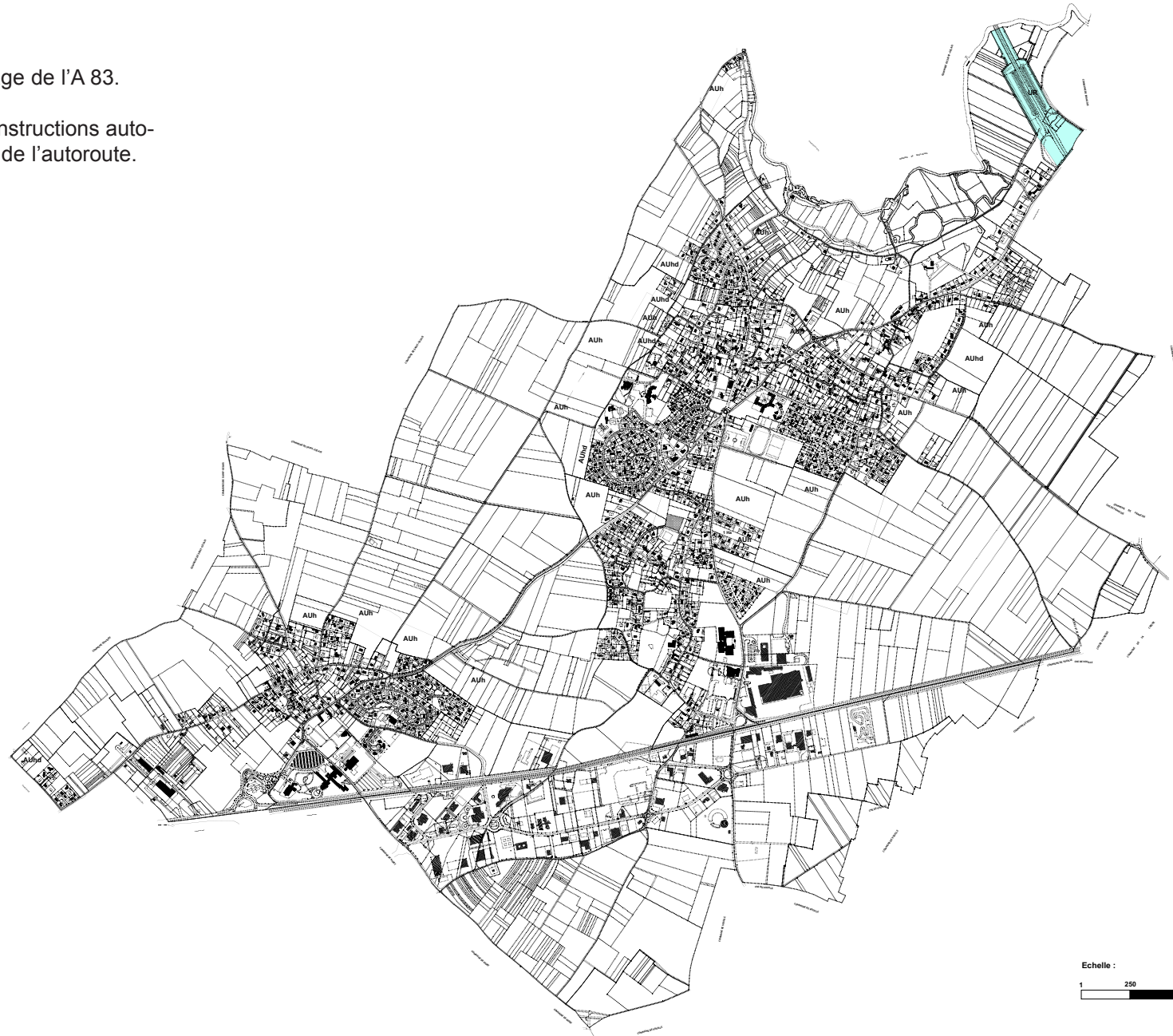
Il s'agit de recentrer les activités purement commerciales où domine déjà le commerce (Géant Casino, magasins Camif).



Zone UR

Il s'agit du faisceau de passage de l'A 83.

Les seules installations et constructions autorisées sont liées à la gestion de l'autoroute.



Zone AU

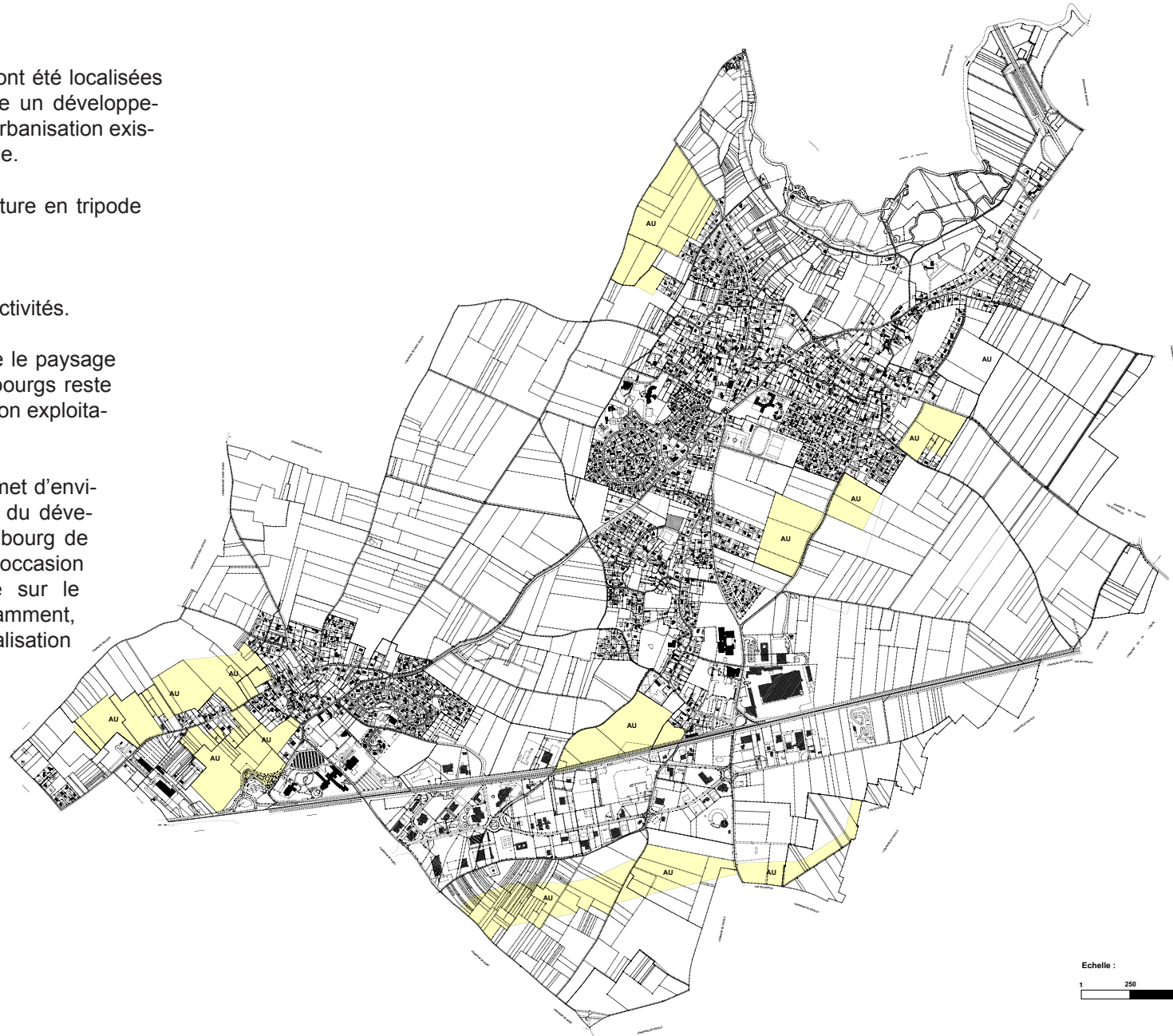
Les réserves d'urbanisation ont été localisées pour permettre de poursuivre un développement dans la continuité de l'urbanisation existante et projetée à court terme.

Il s'agit de maintenir la structure en tripode de Chauray :

- Le bourg de Chauray
- Le bourg de Chaban
- La zone à vocation d'activités.

La coupure verte qui marque le paysage de Chauray entre les deux bourgs reste préservée et le maintien de son exploitation agricole assuré.

La zone UA Nord-Ouest permet d'envisager à terme la finalisation du développement en épaisseur du bourg de Chauray. Cette phase sera l'occasion d'une réflexion renouvelée sur le tracé viaire du bourg, notamment, lorsque les conditions de réalisation du tracé Nord seront fixées.



Zone AUe

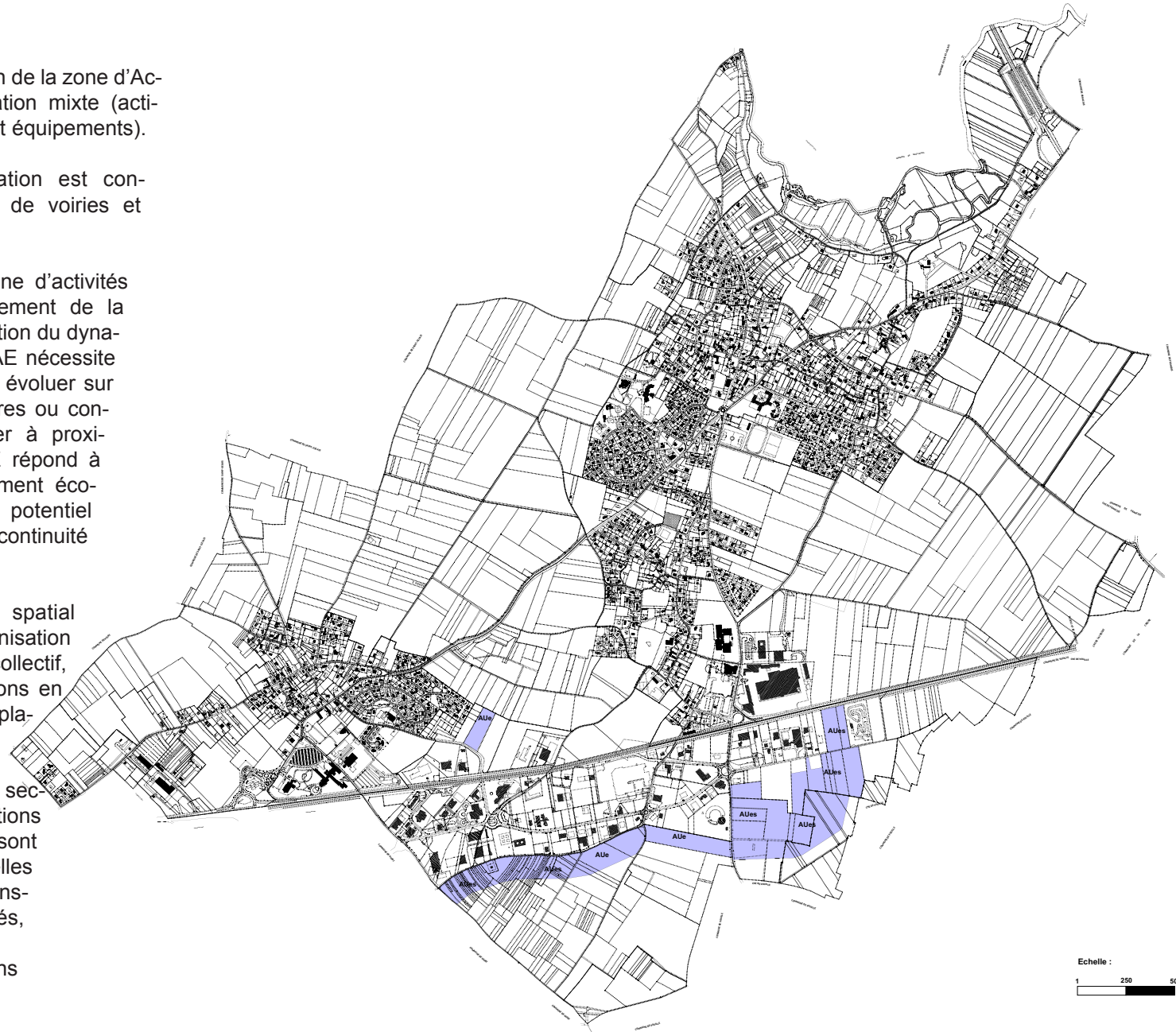
Il s'agit de la zone d'extension de la zone d'Activités économiques, à vocation mixte (activités, commerces, services et équipements).

Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation de voiries et réseaux.

Le développement de la zone d'activités s'organise dans le prolongement de la zone existante. La pérennisation du dynamisme économique de la ZAE nécessite que les entreprises puissent évoluer sur le site et que leurs partenaires ou concurrents puissent s'implanter à proximité. L'extension de la ZAE répond à cette logique de fonctionnement économique, en renforçant le potentiel foncier disponible dans la continuité de l'existant.

De plus, le regroupement spatial favorisera, à terme, la réorganisation des dessertes en transport collectif, dans le droit file des réflexions en cours sur le futur Plan de Déplacement Urbain de la CAN.

La zone AUe comprend un secteur AUes, où les constructions à vocation commerciales ne sont autorisées qu'à condition qu'elles soient l'accessoire d'une construction à vocation d'activités, de services ou artisanale. Ce secteur AUes s'inscrit dans la continuité du secteur UEs.



Zone AUh et secteur AUhd

Cette zone, à vocation résidentielle, est destinée à recevoir une urbanisation immédiate sous forme de lotissements ou d'opérations groupées.

Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation de voiries et réseaux.

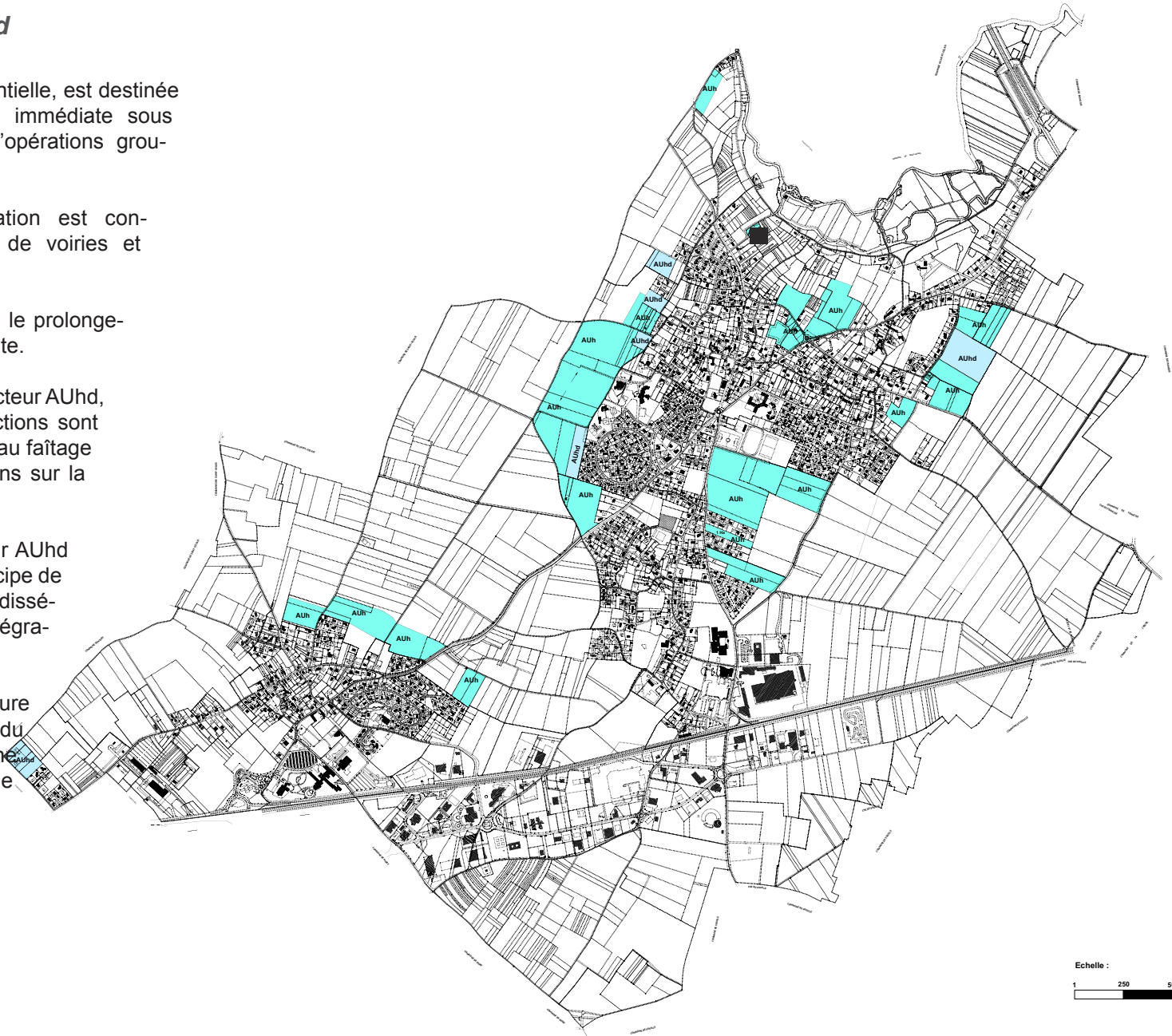
La zone AUh est située dans le prolongement de l'urbanisation existante.

La zone AUh comprend un secteur AUhd, où les hauteurs des constructions sont autorisées jusqu'à 12 mètres au faîtage et où les règles d'implantations sur la parcelle sont assouplies.

Les différents sites du secteur AUhd ont été localisés selon un principe de «ponctuation» qui assure leur dissémination et participe à leur intégration au paysage de Chauray.

Ce secteur situé pour la majeure partie sur la façade Ouest du Bourg de Chauray la zone AUh privilégie l'accès au pôle d'équipement.

Un petit secteur d'urbanisation future est localisé dans le prolongement de la zone UAa du moulin, dans le prolongement de l'urbanisation existant sur Saint Gelais



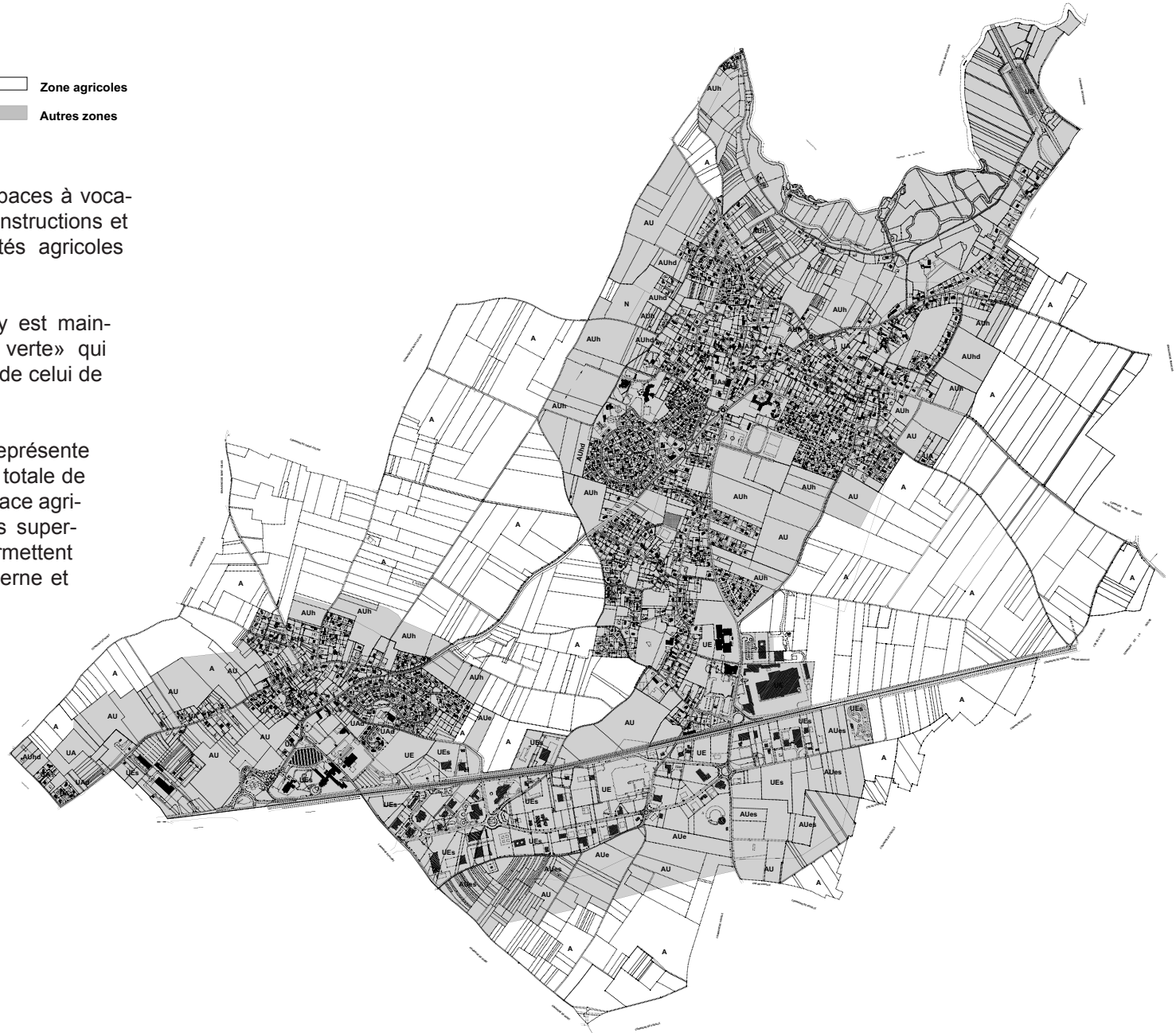
Zone A

- Zone agricoles
- Autres zones

La zone A correspond aux espaces à vocation agricole, où seules les constructions et installations à usage d'activités agricoles sont autorisées.

La ceinture verte de Chauray est maintenue, ainsi que la «liaison verte» qui distingue le bourg de Chaban de celui de Chauray.

La zone agricole de Chauray représente plus d'un tiers de la superficie totale de la commune avec 568 h. L'espace agricole est constitué de grandes superficies, sans enclaves, qui permettent l'exercice de l'agriculture moderne et assure sa pérennité.



Zone N

La zone N couvre les territoires naturels et forestiers.

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

Il s'agit de l'arc de la vallée de la Sèvres et de l'espace bocager qui ceinture l'espace boisé classé au Nord du chemin rural et de à l'Ouest de la rue du Roc.

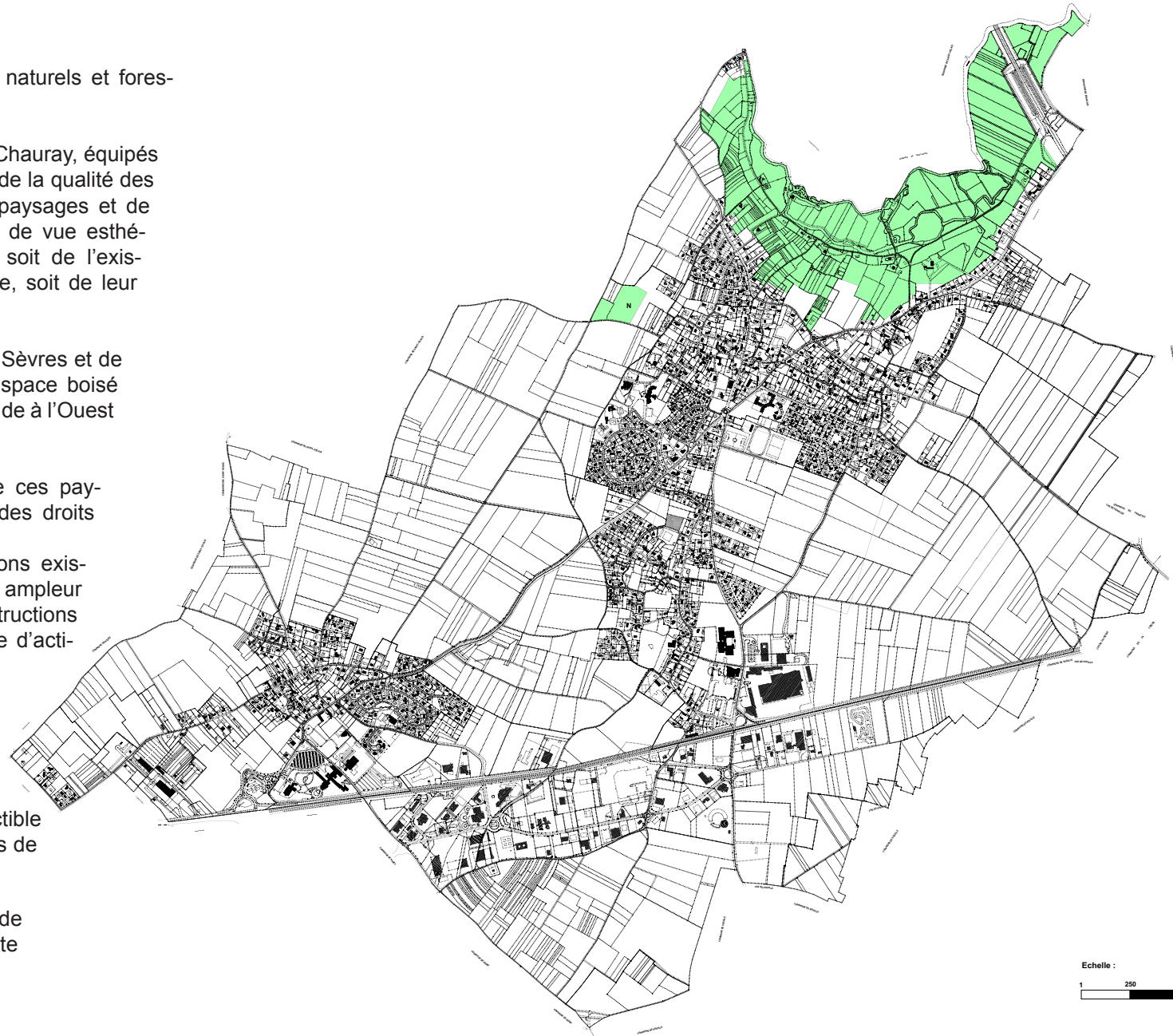
La préservation de la qualité de ces paysages nécessite une restriction des droits à construire.

Seuls les travaux sur constructions existantes et les extensions de faibles ampleur sont autorisés, ainsi que les constructions et installations publiques à usage d'activités de loisirs ou de tourisme,

La zone N comprend :

- un secteur Np, où les risques d'inondation conduisent à limiter les possibilités de constructions
- un secteur Npt, très peu constructible en raison de risques d'inondations de plus fort impact.

Les matériaux et les techniques de construction devront tenir compte du caractère inondable des lieux.



Secteurs Np et Npt

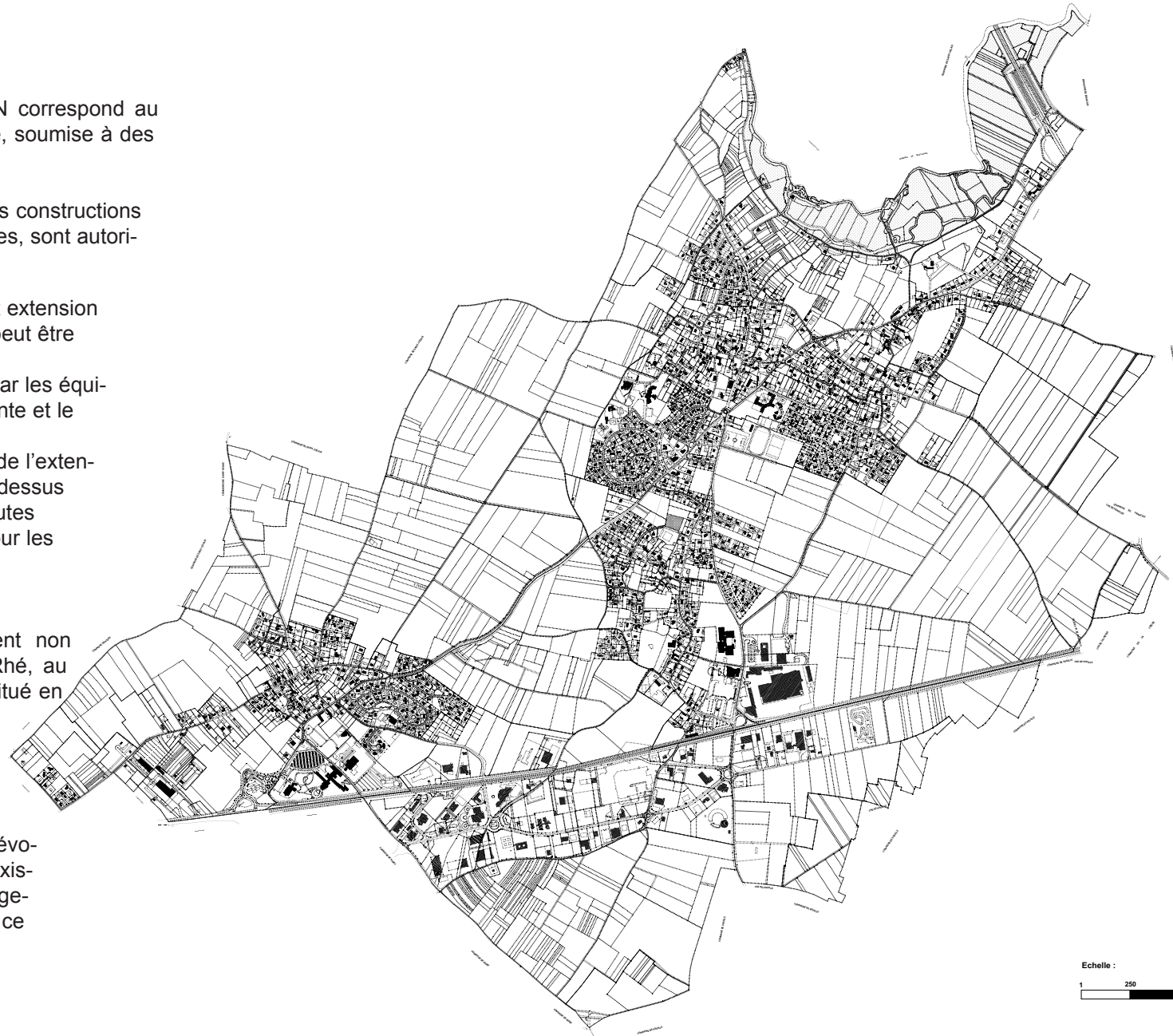
Le secteur Np de la zone N correspond au fond de la vallée de la Sèvre, soumise à des risques d'inondation connus.

Les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation existantes, sont autorisées à condition que :

- la surface au sol avant extension de la construction ne peut être inférieure à 40 m²,
- la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet,
- le niveau de plancher de l'extension doit être situé au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues, sauf pour les annexes.

Le secteur Npt, actuellement non bâti, à l'Est du Moulin de Rhé, au delà du lit de la Sèvre, est situé en risque d'aléa très fort (risque de montée des eaux jusqu'à 2 m).

Le PLU n'admet que les évolutions des constructions existantes, sans création de logement supplémentaire dans ce secteur.



EXPLICATION DES PRINCIPALES CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES

ZONES URBAINES

zone UA : résidentielle mixte

Spécificités du règlement et justifications

- Mixité des fonctions :
Permettre l'implantation de services et de commerces de proximité dans le respect de la vocation résidentielle.
- Minima parcellaire pour les constructions nécessitant la mise en place d'un assainissement individuel :
Répondre aux exigences et impératifs techniques liés à la mise en place d'un assainissement individuel.
- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques à 6 m :
Prolonger la morphologie urbaine du secteur pavillonnaire.
Éviter le stationnement résidentiel sur la chaussée en ménageant un espace de stationnement privatif sur la parcelle.

A l'intérieur des marges de recul de 6 mètres, les extensions en façade des constructions existantes (vérandas, constructions légères, ...) peuvent être exceptionnellement implantées, sous

réserve du maintien de l'accessibilité des véhicules aux places de stationnement organisées sur la parcelle, afin de faciliter l'évolution des constructions et l'adaptation du bâti existant aux nouveaux standards de l'habitat.

- Implantation des bassins des piscines à une distance minimale de 3 m des limites séparatives :
Permettre l'implantation des dispositifs de sécurisation des piscines
Faciliter l'intégration sociale des piscines (bruits, ...).
- Définition d'une emprise au sol :
Aérer la trame urbaine périphérique et marquer la décroissance de la densité au-delà du centre historique
- Hauteur limitée à 10m au faîtage :
Respecter la forme l'épannelage existant.
- Prescriptions architecturales :
Préserver la qualité architecturale et l'ambiance urbaine par une architecture respectueuse et compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites des paysages.
Valoriser l'ambiance urbaine par une attention spécifique à l'aspect et à la hauteur des clôtures.

Secteur UAa : centres bourgs (Chaban et Chauray) historique et zone du Moulin de Rhé (équipements/habitats)

- Mixité des fonctions :
Conforter la centralité du centre bourg.
- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques soit en retrait soit à l'alignement :
Eviter le stationnement résidentiel sur la chaussée
- Hauteur limitée à 10 mètres :
Maintenir la silhouette du Chauray «historique»
- Densité et implantations par rapport aux limites séparatives :
Maintenir la densité des secteurs les plus anciens de la commune et préserver leur morphologie urbaine.
- Prescriptions architecturales :
Préserver la qualité architecturale et l'ambiance urbaine par une architecture respectueuse et compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites des paysages, en articulation avec les protections de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme.

Secteur UAd : résidentielle mixte

- Implantation des constructions les une par rapport aux autres sur une même parcelle au moins égale à la hauteur de la construction:
Eviter les contiguités du bâti dans les zones pavillonnaires péricentrales afin de conserver une trame bâtie aérée.
- Hauteur limitée à 12 mètres :
Développer une forme urbaine moins consommatrice d'espaces et respectueuse de la silhouette actuelle de Chauray.
- Prescriptions architecturales : préserver la qualité architecturale et l'ambiance urbaine par une architecture respectueuse et compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites des paysages.

secteur UE : activités économiques à vocation communautaire

Spécificités du règlement et justifications

- Occupations et utilisations du sol mixte :
Favoriser la diversité des activités dans la zone (bureaux, commerces, services, hôtels, centres d'activités sportives et de loisirs, équipements collectifs) afin de confirmer son envergure intercommunale.
- Prescriptions d'occupations et d'utilisations du sols spécifiques aux périmètres Z1 et Z2 :
Prévenir tous risques d'incendies avec effet thermique des entrepôts répertoriés comme installations classées.
- Implantation des constructions en retrait par rapport aux voies et emprises publiques :
Valoriser le secteur d'entrée d'agglomération (L.111-1-4 du CU), tenir compte des prescriptions liées à l'isolement acoustique des voies bruyantes.
- Implantation des constructions sur une même propriété à distance au moins égale 4m. :
Aérer le bâti afin d'éviter la contiguïté et la réalisation d'un front bâti commercial.
- Hauteur limitée à 10 mètres :
Respecter la cohérence de la forme urbaine existante

- Définition d'un Coefficient d'Occupation des Sols à l'intérieur du périmètre Z2 :

Limiter les risques liées aux installations classées par des occupations du sol limitées.

Secteur UEs : résidentielle mixte

- Restriction de l'implantation des constructions nouvelles à vocation commerciale, qui ne sont autorisées qu'à condition qu'elles soient l'accessoires d'une construction à vocation d'activités, de services ou artisanale.
Organiser la zone d'activité pour optimiser la gestion des flux et favoriser la dynamique commerciale en regroupant les commerces.

62

zone UR : faisceau de passage de l'autoroute A83

Spécificités du règlement et justifications

- Occupations et utilisations du sol limitées :
Autoriser des aménagements liés au fonctionnement de l'autoroute

ZONES À URBANISER

AU : zone de développement urbain à long terme.

Spécificités du règlement et justifications

- Ouverture à l'urbanisation par simple modification ou révision du PLU :
Créer une réserve d'urbanisation.

AUe : zone d'extension de la zone d'activités économiques

Spécificités du règlement et justifications

- Soumet à la réalisation de l'ensemble des réseaux tout projet de construction :
Raccorder les constructions aux voiries et réseaux.
- Vocation mixte :
Favoriser la mixité (commerces, services et équipements) afin d'éviter l'aménagement de zones économiques monofonctionnelles.
- Création, extension des réseaux en souterrains ou scellés en façade :
Préserver la plus value des paysages urbains.

- Implantation des constructions en retrait par rapport aux voies et emprises publiques :

Valoriser le secteur d'entrée d'agglomération (L.111-1-4 du CU), tenir compte des prescriptions liées à l'isolement acoustique des voies bruyantes.

- Implantation des constructions sur une même propriété à distance au moins égale 4m. :

Aérer le bâti afin d'éviter la contiguïté et la réalisation d'un front bâti commercial.

- Paysagement des aires de stationnement et des espaces libres de toute construction, prescriptions paysagères concernant les limites de terrain :

Concourir à la qualité paysagère de la zone par l'aménagement de rideaux arbustifs en limite parcellaire.

AUes : secteur d'extension de la zone d'activités économiques spécialisées

- Soumet à la réalisation de l'ensemble des réseaux tout projet de construction :
Raccorder les constructions aux voiries et réseaux.
- Restriction de l'implantation des constructions nouvelles à vocation commerciales, qui ne sont autorisées qu'à condition qu'elles soient l'accessoire d'une construction à vocation d'activités, de services ou artisanale.
Poursuivre la logique d'organisation de la zone d'activités pour optimiser la gestion des flux et favoriser la dynamique commerciale en regroupant les commerces.
- Implantation des constructions sur une même propriété à distance au moins égale 4m. :
Aérer le bâti afin d'éviter la contiguïté et la réalisation d'un front bâti commercial.
- Paysagement des aires de stationnement et des espaces libres de toute construction, prescriptions paysagères concernant les limites de terrain :
Concourir à la qualité paysagère de la zone par l'aménagement de rideaux arbustifs en limite parcellaire.

AUh : zone à vocation résidentielle destinée à recevoir une urbanisation immédiate sous forme de lotissements ou d'opérations groupées

Spécificités du règlement et justifications

- Minima parcellaire :
Pas de minima parcellaire pour favoriser la diversification des formes urbaines .
- Minima parcellaire pour les constructions nécessitant la mise en place d'un assainissement individuel :
Répondre aux exigences et impératifs techniques liés à la mise en place d'un assainissement individuel
- Emprise au sol limitée à 25% de la superficie de l'unité foncière :
Aérer la trame urbaine et assurer le respect de la densité existante.
- Hauteur limitée à 10m à l'égout de toiture :
Assurer une cohérence entre les lignes de faîtage.

AUhd : secteur à vocation résidentielle destinée à recevoir une urbanisation immédiate sous forme de lotissements ou d'opérations groupées

- Pas de minima parcellaire et possibilité d'implantation à l'alignement :
Favoriser l'accueil de primo accédants et la réalisation de logements locatifs à vocation sociale.
- Implantation des bassins des piscines à une distance minimale de 3 m des limites séparatives :
Permettre l'implantation des dispositifs de sécurisation des piscines.
Faciliter l'intégration sociale des piscines (bruits, ...).
- Hauteur limitée à 12m à l'égout de toiture :
Favoriser un tissu bâti à l'habitat diversifié.
- Dépassement de hauteur autorisée :
Rompre la monotonie architecturale par des jeux de hauteur de façade, encourager la diversité des constructions dans le respect de l'environnement urbain et paysager.

ZONE AGRICOLE

zone A : zone réservée à l'activité agricole

Spécificités du règlement et justifications

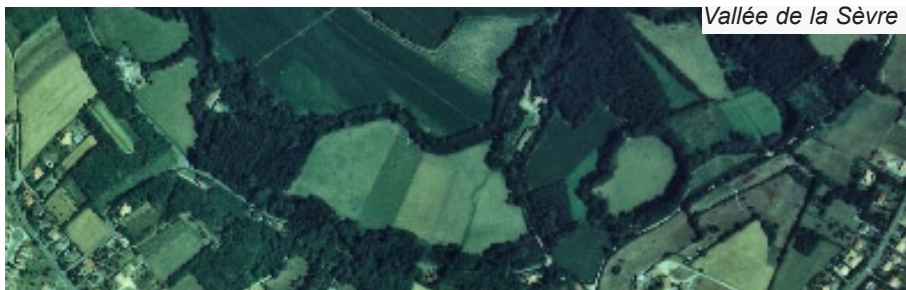
- Vocation spécialisée :
Préserver l'activité par un maintien des terres agricoles, conserver le paysage périurbain de champs ouverts.
- Prescriptions d'occupations et d'utilisations du sols interdites spécifiques aux périmètres Z1 et Z2 :
Prévenir tous risques d'incendies avec effet thermique des entrepôts répertoriés comme installations classées.
- Installations classées et nouvelles constructions à usage agricole autorisées, possibilités d'évolution mesurée des constructions existantes :
Répondre aux exigences et enjeux de développement économique liés à l'agriculture.
- Implantation des bassins des piscines à une distance minimale de 3 m des limites séparatives :
Permettre l'implantation des dispositifs de sécurisation des piscines.
Faciliter l'intégration sociale des piscines (bruits, ...).

ZONE NATURELLE

zone N : zone naturelle

Spécificités du règlement et justifications

- Autorisation de nouvelles constructions à usage d'activités de loisirs ou de tourisme :
Valoriser les atouts paysagers et naturels en autorisant des aménagements d'accueil touristique et de loisirs.
- Evolution mesurée des constructions existantes :
Répondre aux exigences des normes de confort et d'hygiène.
- Changement d'affectation autorisée :
Assurer la sauvegarde du patrimoine architectural rural.
- Implantation des bassins des piscines à une distance minimale de 3 m des limites séparatives :
Permettre l'implantation des dispositifs de sécurisation des piscines.
Faciliter l'intégration sociale des piscines (bruits, ...).



Secteur Np: zone naturelle de protection contre les risques d'inondation

Spécificités du règlement et justifications

- Prise en compte du risque d'inondation de la Sèvre Niortaise :
Constructibilité limitée, et adaptation des constructions au risque d'inondabilité.

Secteur Npt : zone naturelle de protection totale contre les risques d'inondation

Spécificités du règlement et justifications

- Prise en compte du risque d'inondation accrue de la Sèvre Niortaise :
Interdiction de toute nouvelle construction, extension des constructions existantes limitée à 10 m2 pour des locaux sanitaires, techniques ou de loisirs.

Règlement	Zone	zone aléa fort
Constructions nouvelles : - à usage de logement		I
	- à autre usage (public, industriel, commercial, ...)	I
Extension de bâtiment à usage : - de logement		I ⁽¹⁾
	- à autre usage (public, industriel, commercial, ...)	I ⁽¹⁾
Changement de destination : - avec création de logement		I
	- sans création de logement	A
Réhabilitation des bâtiments non occupés : - à usage de logement		I
	- à autre usage (public, industriel, commercial, ...)	A
Reconstruction après sinistre :		I/A ⁽¹⁾

Tableau des principes réglementaires applicables aux zones inondables

Source :
Préfecture

I : Interdit
A : Autorisé

(1) : Sauf extension limitée à 10 m2 pour des locaux sanitaires, techniques ou de loisirs.

JUSTIFICATIONS DES TAILLES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La loi Urbanisme et Habitat autorise la définition de minima parcellaire des terrains constructibles, article L.123-1 12° «*lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée*».

Des prescriptions de taille minimale ont été adoptées en raison des contraintes liées à un éventuel assainissement non collectif en zones :

- UA
- AUh
- A
- N

Le cas échéant, il est exigé que la configuration et les dimensions du terrain d'assise permettent la réalisation d'un système d'assainissement satisfaisant.

Cette prescription sans fixer de taille minimale uniforme, exige qu'il y ait adéquation entre la filière choisie par le constructeur et sa parcelle, pour un bon fonctionnement de l'assainissement non collectif.

Des prescriptions de taille minimale de parcelles sont inscrites au règlement de la zone AUh, traduisant la volonté de préserver la morphologie de l'urbanisation traditionnelle des développements résidentiels de Chauray.



Listes des Emplacements Réservés

N°	Emplacements réservés	Bénéficiaire
1	réalisation d'une voirie de desserte (20m. de large)	commune
2	extension du cimetière	commune
3	équipement public	commune
4	élargissement de voie (10m. de large)	commune
5	aménagement de voirie	commune
6	aménagement d'un carrefour	commune
7	réalisation d'un chemin piéton	commune
8	réalisation d'un aménagement de cheminement en mode «doux»	commune
9	réalisation d'un bassin d'infiltration	commune
10	aménagement d'un accès	commune
11	aménagement "chemins de chiens"	commune
12	aménagement du giratoire de la "CAMIF Sud"	commune
13	aménagement du giratoire de la "CAMIF Nord"	commune
14	"Banque Populaire Sud"	commune
15	"Banque Populaire Nord"	commune

La majeure partie des emplacements réservés du PLU permettra une amélioration des conditions de circulation dans Chauray par :

- l'aménagement des sorties et accès sur le RN
- la réalisation d'une voie de desserte locale accompagnant l'urbanisation de la zone AUh, puis ultérieurement de la zone Au au Nord-Ouest, à proximité de Saint Gelais.
- la poursuite du maillage du réseaux de circulations douces (piétons et vélos)

L'emplacement réservé N°2 pour l'extension du cimetière ménage la possibilité d'étendre le cimetière dans le prolongement de l'existant.

L'emplacement réservé N°9, situé au point bas, permettra une gestion intégrée des eaux pluviales, par la création d'un bassin d'infiltration lors de l'urbanisation des franges urbaines qui bordent la coupure verte.

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

L'emplacement réservé permet aux collectivités et services publics de préserver la localisation d'un futur équipement ou d'une installation d'intérêt public. Ces emplacements réservés sont délimités par le plan local d'urbanisme.

Un terrain ne peut être classé en emplacement réservé que s'il est destiné à recevoir un des équipements d'intérêt public énumérés à l'article L.123.1.8° du code de l'urbanisme :

- Voies publiques, c'est à dire routes, rues, chemins, places, cheminements piétonniers, passages publics, ...
- Ouvrages publics, il s'agit de tous les équipements publics d'infrastructure et de superstructure réalisés par une personne publique :
 - o Equipements d'infrastructures qui comprennent les grandes infrastructures de transport (giratoire par exemple) et les ouvrages des réseaux divers (bassin d'infiltration, transformateur, etc...)
 - o Equipements de superstructure : scolaires, administratifs etc...
- installations d'intérêt général, ces installations doivent présenter un caractère d'utilité publique. Il faut qu'elles assument une fonction collective (extension du cimetière, par exemple)
- espaces verts publics.

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé :

- entraîne une interdiction de construire sur le terrain pour toute destination autre que l'équipement prévu. Il existe toutefois une exception en cas de constructions à caractère précaire.
- n'entraîne pas de transfert de propriété. Le propriétaire en conserve la jouissance et la disposition : I peut vendre son bien.

S'il souhaite exercer son droit de délaissement, conformément à l'article L123-17, le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par le PLU, peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, exiger de la collectivité bénéficiaire de la réservation qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants du code de l'urbanisme.

JUSTIFICATIONS DES MESURES DE PROTECTION DES ÉLÉMENTS PATRI- MONIAUX, PAYSAGERS ET DE L'ENVI- RONNEMENT

L'ENVIRONNEMENT DANS LE PLU

L'ensemble du PLU a été soutenu par une volonté de préserver le capital environnemental de Chauray et d'intégrer des principes de gestion environnementale dans les opérations futures d'aménagement.

Les extensions urbaines sont toutes localisées dans la continuité de l'espace bâti, rationalisant la consommation d'espace et facilitant la gestion des réseaux et des voiries.

69

La gestion de l'eau

- Par application du principe de précaution, l'ensemble des terrains situés à proximité des berges de la Sèvre ont été classés en zone peu ou quasiment pas constructible (zone N), à l'exception de la zone UAa délimitant le secteur du Moulin du Rhé, urbanisé depuis longtemps)
- Des fossés drainants sur les limites séparatives sont imposés à toutes aménagements des parcelles sur la zone d'activités.
- L'emplacement réservé n°9 réserve le point bas à proximité du RD 182, à la réalisation d'un bassin d'infiltration, permettant une gestion adaptée des eaux pluviales lors de l'ouverture à l'urbanisation des zones AUh qui l'entourent. Une étude d'impact précisera, préalablement à sa mise en œuvre, les conditions optimales de réalisation.

- Les abords non bâtis du rond-point de la maaf n'ont pas été ouverts à l'urbanisation dans l'attente du tracé définitif du contournement Nord, ménageant la possibilité de gérer de manière adaptée le ruissellement des eaux pluviales d'un éventuel aménagement de voirie.

Les déplacements

- Le PLU affirme la volonté de Chauray de maintenir une répartition cohérente des zones d'emplois et des zones d'habitat, facilitant l'organisation des déplacements par l'accessibilité et la proximité.

- Les emplacements réservés 7 et 8 dédiés à l'aménagement pour les circulations douces, inscrivent au PLU la politique de la ville consacrée à la sécurisation et à l'encouragement des déplacements non motorisés. Il s'agit d'anticiper sur les développements urbains et de les accompagner de dessertes en modes doux qui bénéficieront à l'ensemble de la ville, notamment pour les emplacements réservés n°8.

- La sécurité s'inscrit également au PLU, notamment par la réservation de nombreux terrains le long de la RN 11, dédiés à des projets d'amé-

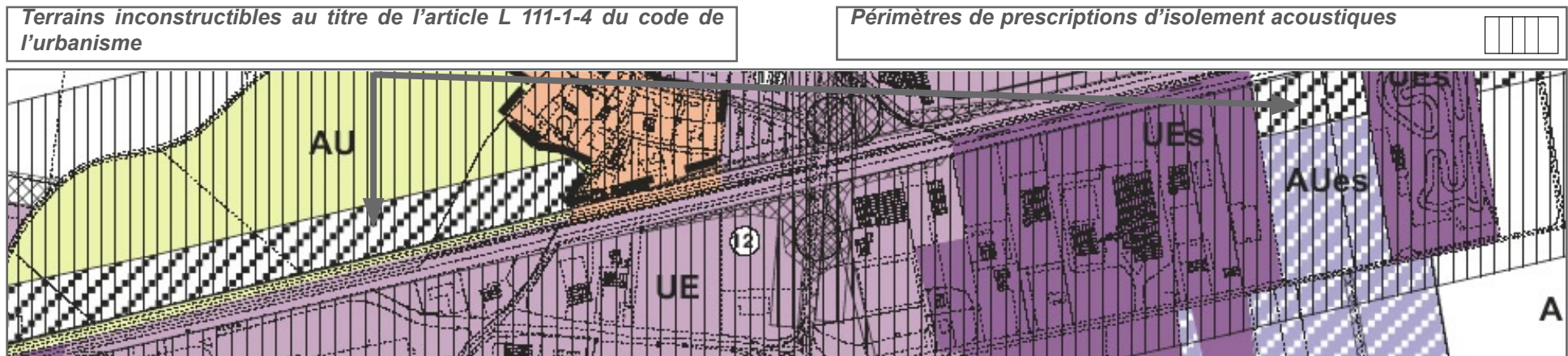
lioration des conditions d'accès ou de franchissement de la RN 11. Il s'agit également d'aménager les accès et le trafic à Chaban, en lien avec le projet de contournement Nord.

- Le regroupement des activités économiques porteuses de nombreux emplois de part et d'autres de la RN 11 permettra une gestion optimale des déplacements de personnes et des livraisons.

Les nuisances sonores

- L'inconstructibilité, définie par l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme des périmètres touchés par, le long de la RN 11, a été maintenue. La commune ne souhaite pas renforcer l'urbanisation dans les espaces les plus exposés aux nuisances, notamment sonores, qui les affectent.

- Les périmètres de prescriptions acoustiques s'imposant aux constructeurs ont été reportés directement sur le plan de zonage, afin de faciliter leur information.



- Les zones agricoles sont encore largement protégées au PLU de Chauray, alors que la ville se situe sur un des secteurs où s'exerce le plus fortement la pression foncière urbaine. Les zones A (agricoles) fixées au PLU garantissent des conditions pérennes d'exploitation dans la mesure où elles regroupées en trois entités importantes et sans enclaves.

LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE

La prise en compte de la richesse des éléments bâtis, des paysages et des milieux naturels dans la définition des prescriptions réglementaires assure une volonté de protection du patrimoine communal :

- les secteurs présentant un intérêt d'ordre culturel, historique et écologique ont fait l'objet de périmètres de protection identifiés au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'urbanisme.

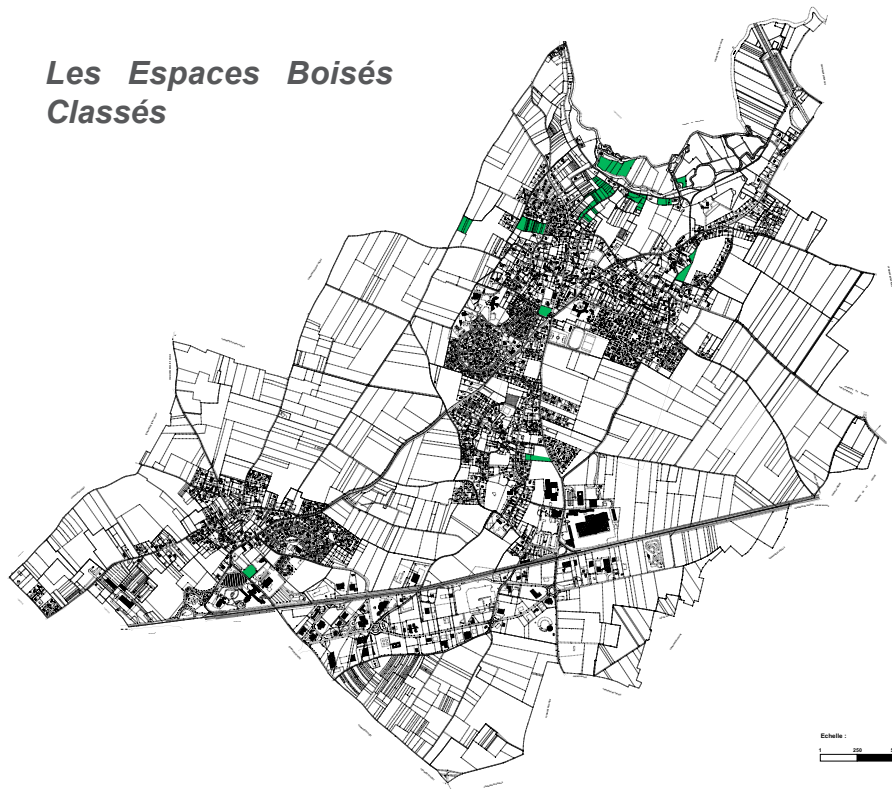
Cette disposition est complétée par la protection d'éléments bâtis ponctuels présentant un intérêt patrimonial au titre des dispositions de l'article L 123-1-7 du C.U.

- 10,6 ha d'espaces boisés situés en périphérie Nord de la zone agglomérée et dans le tissu bâti bénéficient d'un classement d'Espaces Boisés Classés au titre de l'article 130-1 du Code de l'Urbanisme

- Le coteau surplombant la Sèvre est classée en zone N et la zone d'expansion des crues est classée en NI afin de préserver la qualité des paysages naturelles. Des espaces réservés ont été définis en vue d'aménager les bords de Sèvre.

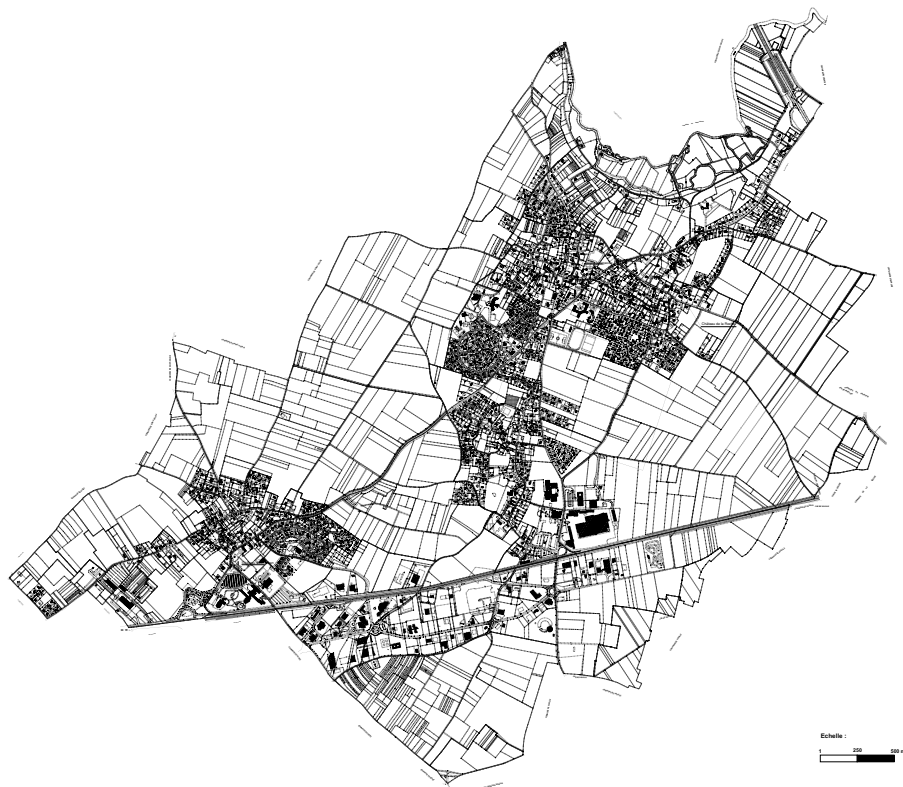
- L'aménagement des parcelles sur la zone d'activités doit s'accompagner de la réalisation de fossés drainants sur les limites séparatives, accompagnés de plantations sur talus.

Les Espaces Boisés Classés



Secteurs ou entités	Orientations paysagères et patrimoniaux	Incidences sur le PLU
Vallée de la Sèvre	<ul style="list-style-type: none"> - Entité naturelle à préserver -Bords de rivière à valoriser 	<ul style="list-style-type: none"> - Zones N et secteurs Np et Npt - secteur bénéficiant d'un périmètre identifié au titre de l'article 123-1-7 du Code de l'urbanisme - Espaces Boisés Classés repérés au titre de l'article 130-1 du Code de l'Urbanisme - Emplacement réservé °8 pour la réalisation d'un chemin piéton : centre bourg/rives de la Sèvre - Emplacement réservé n° 9 pour les aménagements de bord de Sèvre au bénéfice de la commune
Zone UAa	<ul style="list-style-type: none"> - Tissu historique à protéger 	<ul style="list-style-type: none"> - secteur bénéficiant d'un périmètre identifié au titre de l'article 123-1-7 du Code de l'urbanisme
Zone UA	<ul style="list-style-type: none"> - zone bâtie présentant un intérêt patrimonial à protéger 	<ul style="list-style-type: none"> - secteur bénéficiant d'un périmètre identifié au titre de l'article 123-1-7 du Code de l'urbanisme
Espaces boisés en zone urbaine (UA, UE et N)	<ul style="list-style-type: none"> - Eléments naturels à conserver et à protéger 	<ul style="list-style-type: none"> - Espaces Boisés Classés repérés au titre de l'article 130-1 du Code de l'Urbanisme
Eléments bâtis ponctuels en zone urbaine (UA, UAa et UE)	<ul style="list-style-type: none"> - Constructions ayant une valeur architecturale ou culturelle à protéger 	<ul style="list-style-type: none"> - Eléments bâtis repérés au titre de l'article 123-1-7 du Code de l'Urbanisme
Zone A	<ul style="list-style-type: none"> - Ceinture agricole périurbaine et paysages de champs ouverts à maintenir 	<ul style="list-style-type: none"> - Zone A

Les secteurs soumis à l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme.



Les secteurs soumis à l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme.

Afin de préserver, protéger et gérer les éléments fondateurs des paysages urbains et naturels, le PLU intègre les mesures suivantes :

- Protection des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme
- Protection des ensembles naturels agricoles au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme
- Délimitations de quartiers au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme

L'ensemble des zones UA, UAa et N du PLU de Chauray est classé en secteurs soumis à l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme.

L'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme permet :

- d'identifier les ensembles naturels et le bâti de grande valeur paysagère
- de suivre les évolutions de ces sites ou constructions, en les soumettant à autorisation.

Il s'agit d'un « droit de regard » de la collectivité, destiné à coordonner les actions de leurs propriétaires et la volonté de qualité affichée par la collectivité par le PLU.



Exemple d'évolution du bâti

Les chateau de Chaban et le château de la Roche, ainsi que divers maisons bourgeoises ont été identifiés au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme.

Article L 123-1 7 ° du code de l'urbanisme

Les Plans Locaux d'urbanisme peuvent :

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

