



URBanisme Aménagement
et Développement Durable

17 rue len de l'el 81 310 PARISOT
05.63.57.30.78
sebastien.charruyer@orange.fr

COMMUNE DE PAIZAY NAUDOUIN
EMBOURIE (16)

CARTE COMMUNALE

*Carte communale approuvée par
délibération du conseil municipal
en date du 4 février 2011*

Le Maire

PIECE N°1A

RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
A. L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT : MILIEU NATUREL ET BATI	5
1. LA SITUATION GENERALE	6
1.1. La localisation	6
1.2. Le territoire communal	7
1.3. Le cadre inter et supra communal	7
2. LE CADRE NATUREL	10
2.1. La topographie et l'hydrologie	10
2.2. Le contexte géologique et pédologique	10
2.3. Les unités du paysage	11
2.3. Les sites naturels protégés	12
3. LES ESPACES BATIS	19
3.1. L'histoire et le patrimoine	19
3.2. La trame de l'urbanisation	21
3.3. La nature des constructions	25
B. LE CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE	27
1. L'EVOLUTION ET LA STRUCTURE DE LA POPULATION	28
1.1. L'évolution de la population : A nouveau en croissance	28
1.2. Une évolution démographique notamment liée à la fluctuation du solde migratoire	28
1.3. La structure par classe d'âge : un contexte âgé	29
2. LA POPULATION ACTIVE	30
2.1. Un taux de chômage en légère hausse	30
2.2. L'emploi et les secteurs d'activité	30
C. LE CONTEXTE ECONOMIQUE	32
1. GENERALITES	33
2. L'ACTIVITE ARTISANALE, COMMERCIALE ET DE LOISIRS	33
2.1. Quelques commerces et services de proximité et un tissu artisanal peu dense	34
2.2. L'activité de loisirs	34
3. L'ACTIVITE AGRICOLE	34
3.1. Généralités	34
3.2. Taille des exploitations et moyens de production	35
3.3. Répartition de la surface exploitée	36
3.4. Le cheptel	37
D. LE LOGEMENT ET LA CONSTRUCTION	38
1. L'EVOLUTION ET LA STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS	39
1.1. La typologie des logements : un parc dominé par les résidences principales	39
1.2. Un parc de logement dominé par les constructions anciennes	40
1.3. Un rythme de constructions régulier et relativement modeste	40
2. LE STATUT D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES	41
E. LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET LES ASSOCIATIONS	42
1. LES SERVICES ET EQUIPEMENTS AU PUBLIC	43
1.1. Structures scolaires	43
1.2. Les services et équipements publics	44

1.3. Les services à la population	44
2. LES ASSOCIATIONS	44
F. LES RESEAUX ET TRAITEMENTS DES DECHETS	45
1. L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE	46
2. L'ASSAINISSEMENT	46
3. L'ELECTRICITE	47
4. LE RESEAU VIAIRE	47
5. L'ELIMINATION DES DECHETS	47
6. LE SECOURS ET LA DEFENSE INCENDIE	48
H. LES ENJEUX – CONTRAINTES ET PERSPECTIVES DE DEVELOPPMENT	49
1. ENJEUX ET CONTRAINTES	50
2. PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT	51
A. Base d'évaluation	51
B. Hypothèses de développement	52
C. Choix de développement retenu	52
G. LES JUSTIFICATIONS ET INCIDENCES DE LA CARTE SUR L'ENVIRONNEMENT	54
1. LES CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	55
2. LES PRINCIPES GENERAUX	56
3. JUSTIFICATIONS DU ZONAGE DE LA CARTE COMMUNALE	56
A. Les Zones Constructibles	56
B. Les Zones Naturelles	64
C. Potentiel de développement de l'urbanisation	64
D. Les mesures permettant une préservation et une mise ne valeur de l'environnement	66
E. Le Droit de Préemption	66
4. INCIDENCES DES CHOIX RETENUS SUR L'ENVIRONNEMENT	68
A. Incidence sur les milieux naturels (faune et flore)	68
B. Incidence sur l'eau	69
C. Incidence sur le sol et le sous-sol	70
D. Incidence sur les voies de transport	70
E. Incidence sur l'activité agricole et forestière	70
F. Incidence sur les paysages naturels et urbains	71

PREAMBULE

La commune de Paizay Naudouin Embourie ne dispose pas de document d'urbanisme, elle est donc actuellement soumise aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme.

RAPPEL REGLEMENTAIRE

Extrait du code de l'urbanisme :

Cartes communales : L. n°2000-1208, 13 décembre 2000, article 6

Art. L. 124-1 (L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 6).- (*)

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

Art. L. 124-2 (L. n°2000-1208, 13 décembre 2000, article 6).- (*)

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

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

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

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

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

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

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

Cette analyse de la situation actuelle est la base indispensable à la définition des perspectives de développement.

RAPPEL METHODOLOGIQUE

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

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

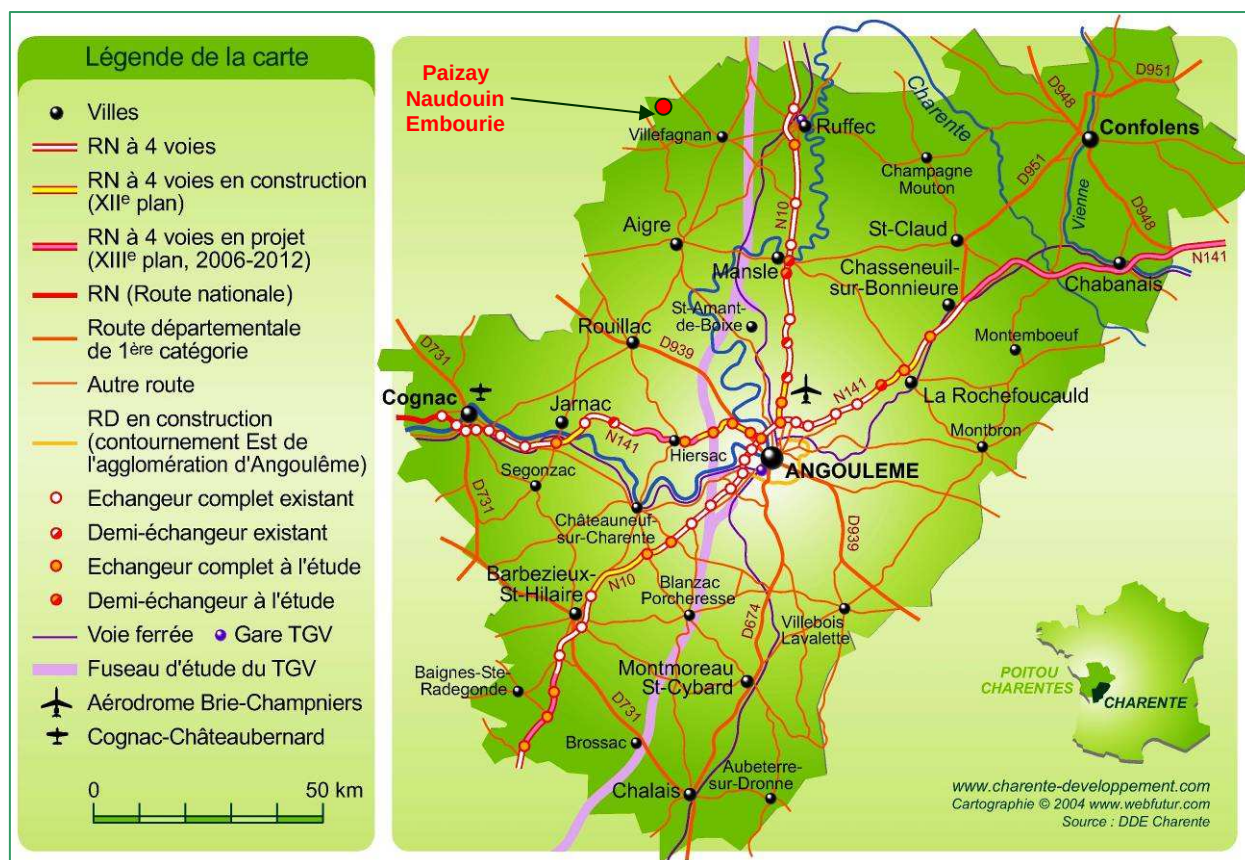
Ce rapport de présentation s'attache donc à définir successivement et, comme prévu réglementairement :

- l'état initial de l'environnement,
- les perspectives de développement,
- la mise en œuvre et les justifications des dispositions de la carte communale,
- l'incidence de la carte communale sur l'environnement.

A. L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT : MILIEU NATUREL ET BATI

1. LA SITUATION GENERALE

1.1. LA LOCALISATION



Située à l'extrême nord-est du département de Charente, la commune de Paizay Naudouin Embourie appartient au « Pays Ruffécois ». Situé à proximité de l'agglomération Angoumoisine et bénéficiant de l'axe de la Nationale 10, le Pays peut trouver là une carte à jouer pour attirer une partie de la population travaillant sur l'agglomération angoumoisine. De la même façon, situés à proximité de la Dordogne et de l'océan Atlantique, la Charente et le Pays Ruffécois doivent pouvoir profiter de ces pôles touristiques pour capter une clientèle sensible à la qualité de la vie en milieu rural.

Paizay Naudouin Embourie est située à :

- 8 km de Villefagnan
- 19 km de Ruffec
- 55 km d'Angoulême
- 50 km de Cognac
- 55 km de Niort
- 75 km de Saintes
- 76 km de Poitiers

La commune a une position stratégique puisque l'accès le plus proche à la RN 10, se trouve à proximité de Ruffec.

Sur le plan de la situation locale, Paizay Naudouin Embourie a pour communes limitrophes :

- Longré au sud-ouest
- Brettes au sud-est
- Empuré à l'est
- Theil Rabier au nord-est
- Le département des Deux-Sèvres à l'ouest et nord-ouest dont elle jouxte 4 communes (Pioussay, Hanc, Loubillé et Couture d'Argenson).

1.2. LE TERRITOIRE COMMUNAL

Située à la limite des Deux-Sèvres, Paizay Naudouin Embourie, est la commune la plus étendue du canton de Villefagnan.

L'identité de la commune est fortement liée à son contexte agricole. Il s'agit d'une commune à fort caractère rural, dans une région qui elle-même est essentiellement tournée vers l'agriculture.



Le territoire communal est composé de plusieurs zones d'habitat d'importance variable, dont Paizay Naudouin et Embourie, les deux principaux villages regroupés au sein d'une même commune le 1^{er} janvier 1974.

Les bourgs de Paizay Naudouin et Embourie, ainsi que le village de Saveille accueillent l'essentiel des constructions mais la population communale est également répartie dans d'autres hameaux et divers écarts qui composent l'urbanisation communale.

Avec une population de 405 habitants, au recensement de 2006, répartis sur une surface totale de 2 542 hectares, la commune se situe dans un contexte très rural. Sa densité de population, de 16,2 habitants au km² était inférieure à celle du canton (26 hab. /km²), mais également à celle du département (57 hab. /km²).

1.3. LE CADRE INTER ET SUPRA COMMUNAL

Le Canton de Villefagnan

Ce canton est organisé autour de la commune de Villefagnan, dans l'arrondissement d'Angoulême.

Il regroupe 20 communes et comptait 5 586 habitants (recensement de 1999).

Le canton de Villefagnan forme l'extrémité nord-ouest du département de la Charente. Il comprend un vaste plateau calcaire où les cours d'eau sont rares et peu importants.

Le nord du canton est plus accidenté que sa partie méridionale et possède des collines plus élevées, qui se rattachent à la ligne de partage des bassins de la Charente et de la Sèvre-Niortaise.



Le principal cours d'eau est la Péruse, petite rivière qui vient du département des Deux-Sèvres, et qui coule dans une vallée pittoresque. Ce cours d'eau entre dans le canton de Villefagnan par la commune de Montjean, passe près de l'église de Londigny et va se perdre dans les fissures du sol des environs du bourg de Saint-Martin-du-Clocher.

L'ouest du canton est parcouru par l'Osme qui vient également du département des Deux-Sèvres et qui rejoint le canton d'Aigre, après avoir arrosé les communes de Payzay-Naudouin et de Longré.

Un troisième cours d'eau, le Bief ou Ruisseau de Moussac prend sa source dans la commune de Courcôme et va se jeter dans la Charente près du bourg de Luxé, dans le canton d'Aigre.

La Communauté de Communes du Pays de Villefagnan

La communauté de communes du Pays de Villefagnan regroupe 16 communes : Brettes, La Chèvrerie, Courcôme, Empuré, La Forêt de Tessé, Londigny, Longré, La Magdeleine, Montjean, Paizay-Naudouin-Embourie, Raix, St-Martin-du-Clocher, Souvigné, Theil-Rabier, Tuzie, Villiers-le-Roux.

On constate que ce groupement rassemble exclusivement des communes rurales du canton de Villefagnan (16 sur 20) et que Villefagnan, principal pôle urbain du secteur, n'appartient pas à la Communauté de Communes.

Au dernier recensement, elle rassemblait 3646 habitants.



Créée en décembre 1995, la Communauté de Commune du Pays de Villefagnan a pour objet la solidarité et le développement des communes adhérentes.

Outres les compétences obligatoires (développement économique et aménagement de l'espace), elle a choisi plusieurs compétences optionnelles dont :

- La protection et la mise en valeur de l'environnement (collecte et traitement des déchets)
- Le contrôle de l'assainissement non collectif dans le cadre du SPANC

Elle a choisi également cinq compétences facultatives : politique du logement et du cadre de vie (par ex., OPAH, PLH) ; construction et entretien d'équipements culturels et sportifs et d'équipements d'enseignement préélémentaire et élémentaire ; aide à la diffusion culturelle ; actions et animations culturelles et sportives ; création, aménagement et entretien de la voirie ; jeunesse ; sécurité incendie.

Le Pays du Ruffécois¹

Le Pays Ruffécois entre Poitiers, Angoulême, Cognac et Confolens offre une mosaïque de paysages, de culture et d'histoire, véritable symphonie de couleurs et de parfums.

Bandes boisées des forêts d'Argenson, Tusson et de la Boixe au Sud-Ouest, grands plateaux où dominent les cultures de céréales, blé, maïs, tournesol au Nord-Ouest, petites vallées de l'Argenton, du Son-Sonnette ou de la Bonnieure à l'Est et vallée de la Charente aux deux visages : large fleuve au Nord et labyrinthe aquatique parsemé d'une myriade d'îles au Sud, le Pays est pluriel.

Traversé du nord au sud par l'axe Bordeaux-Angoulême-Poitiers le territoire du Pays Ruffécois possède une économie extrêmement diversifiée : la filière bois et son industrie du meuble, la fabrication de vêtements, la robinetterie industrielle, et de nombreuses activités de services et de logistique réparties dans de petites zones d'activités économiques, bien aménagées et généralement à proximité des principaux axes routiers comme la RN 10, la RN 141, la route Centre Europe Atlantique.

L'artisanat sous toutes ses formes est bien représenté avec une main d'œuvre de grande qualité. Peu urbanisé, le Pays du Ruffécois est constitué d'une mosaïque de surfaces de cultures de céréales et d'élevage. Le Syndicat de Pays du Ruffécois œuvre pour le maintien d'une activité artisanale et commerciale dynamique.

¹Sources : www.paysduruffecois.com

Il regroupe 89 communes sur une superficie de 996 km² pour une population de 35 174 habitants en 1999 (densité de 35 hab/km²). Il est composé de 6 communautés de communes et de 6 communes indépendantes.

Son périmètre actuel a été validé en réunion de la Conférence Régionale pour d'Aménagement et de Développement du Territoire le 11 janvier 2002. En octobre 2003, la Charte de Développement du Pays du Ruffécois a été adoptée par les communes ou les groupements compétents.

Enfin, la commune n'est pas soumise aux dispositions ni de la loi Montagne, ni de la loi Littorale et ne fait pas partie d'un Parc Naturel Régional. La commune de Paizay Naudouin Embourie n'est pas concernée par un SCOT.

Conclusion

Paizay Naudouin Embourie bénéficie d'une localisation stratégique :

- *la proximité de Ruffec et Chef Boutonne confère à la commune une certaine attractivité en termes d'emplois*
- *la présence d'axes routiers et autoroutiers d'importance facilite les échanges et les déplacements*

Par ailleurs, la commune bénéficie d'un caractère rural et agricole affirmé, qui renforce l'attractivité de son cadre de vie. L'intégration au sein du « Pays du Ruffécois », vise notamment à préserver le patrimoine naturel et culturel tout en dynamisant le territoire.

Enfin, l'intercommunalité est représentée par la Communauté de Communes du Pays de Villefagnan aux multiples compétences, notamment en matière de développement économique.

2. LE CADRE NATUREL

2.1. LA TOPOGRAPHIE ET L'HYDROLOGIE

Un relief de plaine

La carte topographique ci-contre permet d'illustrer le relief de la commune.

Le territoire présente en effet une déclivité très faible avec environ 75 mètres d'amplitude entre le point le plus bas et le point le plus haut.

Le point le plus haut de la commune, est situé au à l'extrême est (secteur des Coudrières), à 155 mètres et le secteur le plus bas (78 mètres) se localise au sud de la commune, dans le secteur du lieu-dit de Frédière.

Le bourg de Paizay Naudouin est situé à environ 100 mètres d'altitude, le village d'Embourie à 130 mètres d'altitude et celui de Saveille à 110 mètres d'altitude.

Malgré la faible amplitude, les paysages, composés de plaines agricoles, restent très ouverts en raison de la faible importance des boisements.

Un réseau hydrographique marqué par la présence de l'Aume

Paizay Naudouin Embourie fait partie du bassin versant de la Charente.

La commune est traversée à l'ouest par le ruisseau de l'Aume, de qualité 1B (bonne). Le reste du réseau hydrographique est de faible importance et est composé de ruisseaux secondaires temporaires.

La commune est concernée par risque d'inondation sans enjeu humain. Deux arrêtés de catastrophe naturelle ont été pris en 1983 et 1999 pour inondation par crue et par coulée de boue. La zone inondable figure en annexe 1B3.

La commune n'est concernée par aucun périmètre de protection de captage en eau potable.

Un risque de remontée de nappe est identifiée au niveau du village de Paizay (étude du BRGM) la précision de l'étude ne permet pas de le localiser avec précision, mais sur le terrain nous constatons que les abords du ruisseau qui traverse le village présente ces caractéristiques.



2.2. LE CONTEXTE GEOLOGIQUE ET PEDOLOGIQUE

La carte géologique au 1/50 000ème de Ruffec indique, sur le secteur, les formations suivantes :

- Des formations du Tertiaire : bajocien, as, argile à silex
- Des formations secondaires : rauracien (j6 : calcaire argileux), argovien (j5 : calcaire marneux), collovien (j3 : calcaire).

D'un point de vue hydrogéologique, les bancs de calcaire constituent un aquifère de perméabilité fissurale dont le mur imperméable est assuré par les marnes.

La commune est concernée par plusieurs arrêtés de catastrophe naturelle² liés à des inondations (1983 et 1999) et à des mouvements de terrain (1999).

² Source : www.prim.net

2.3. LES UNITES DU PAYSAGE

Directement liée à la géomorphologie et à la nature des sols, la couverture végétale présente deux natures : la végétation liée à l'activité agricole et, ailleurs, hors zone urbanisée : la végétation naturelle.

L'étude de l'occupation du sol met en évidence une certaine homogénéité paysagère illustrée sur la carte ci-contre :

La plaine agricole

Elle constitue l'essentiel du territoire de la commune de Paizay Naudouin Embourie.

Elle regroupe majoritairement des cultures de céréales. A noter, dans le sud de la commune, la présence de cultures irriguées (comme le montre la photo ci-contre). Il s'agit essentiellement de culture de maïs.



On remarque encore la présence de quelques vignes ou anciens terroirs viticoles, disséminés sur la partie nord (essentiellement) du territoire communal.

Le ruisseau de l'Aume, qui traverse la commune à l'est, forme une vallée secondaire de faible importance bordée de feuillus.

Le nord de la commune se distingue par un paysage davantage vallonné, offrant des points de vue intéressants sur les villages de Paizay Naudouin et Embourie.



Les coteaux boisés

La commune possède encore quelques boisements résiduels, d'une superficie totale non négligeable. Ils se concentrent sur des parcelles où la pente, la mauvaise exposition des sols et la faible valeur agronomique se conjuguent pour favoriser leur maintien.

Les espaces boisés sont assez diffus sur l'ensemble du territoire communal. Toutefois, le Grand Bois des Allards à l'ouest de la commune constitue une entité boisée de relative importance (cf. photo ci-contre).



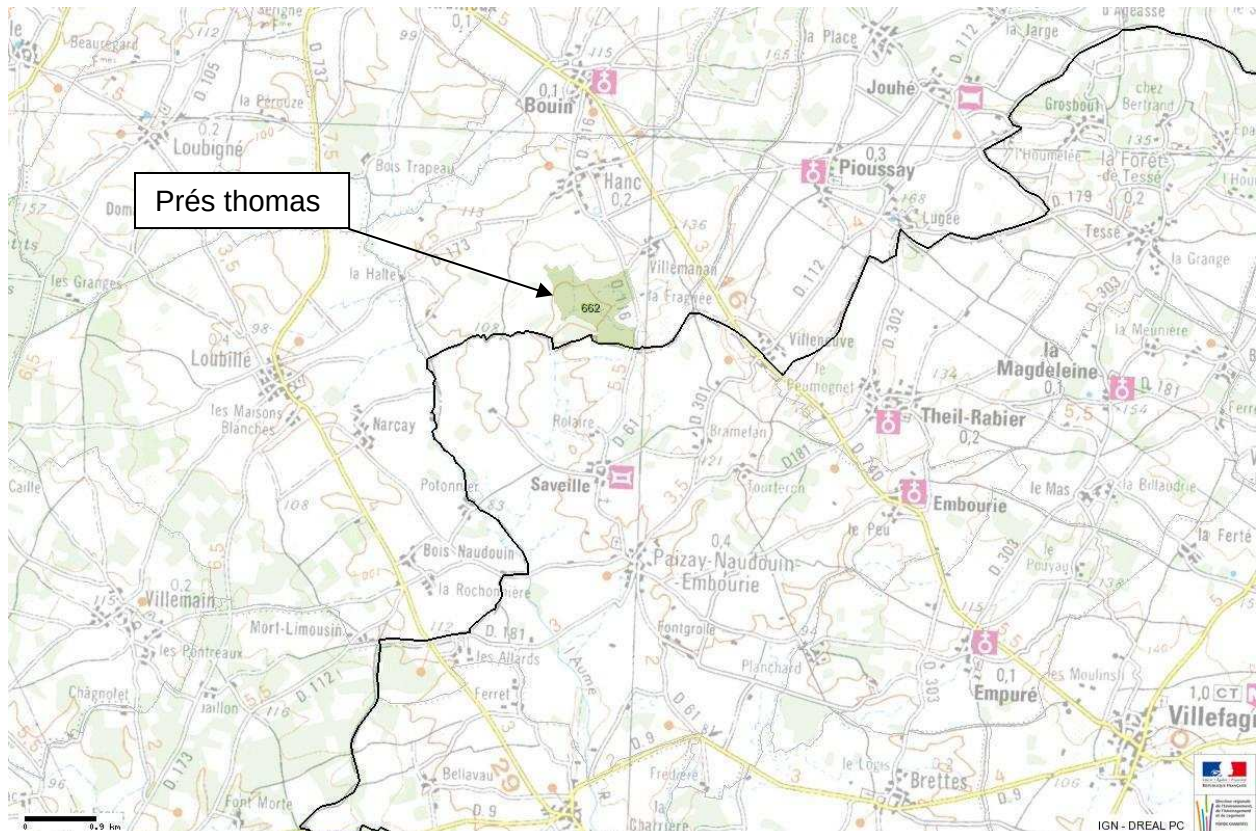
Compte tenu de leur faible importance, il conviendra de veiller à leur maintien.

2.3. LES SITES NATURELS PROTEGES

Le territoire communal de Paizay Naudouin Embourie est concerné par plusieurs zones sensibles ; L'annexe 1B4 reprend l'ensemble des données synthétisés ci-dessous :

Zone d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type I

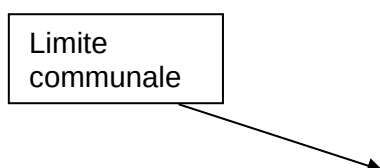
- Les prés Thomas et coteaux de Villemanan : cette ZNIEFF s'étend sur une superficie de 67,39 ha.

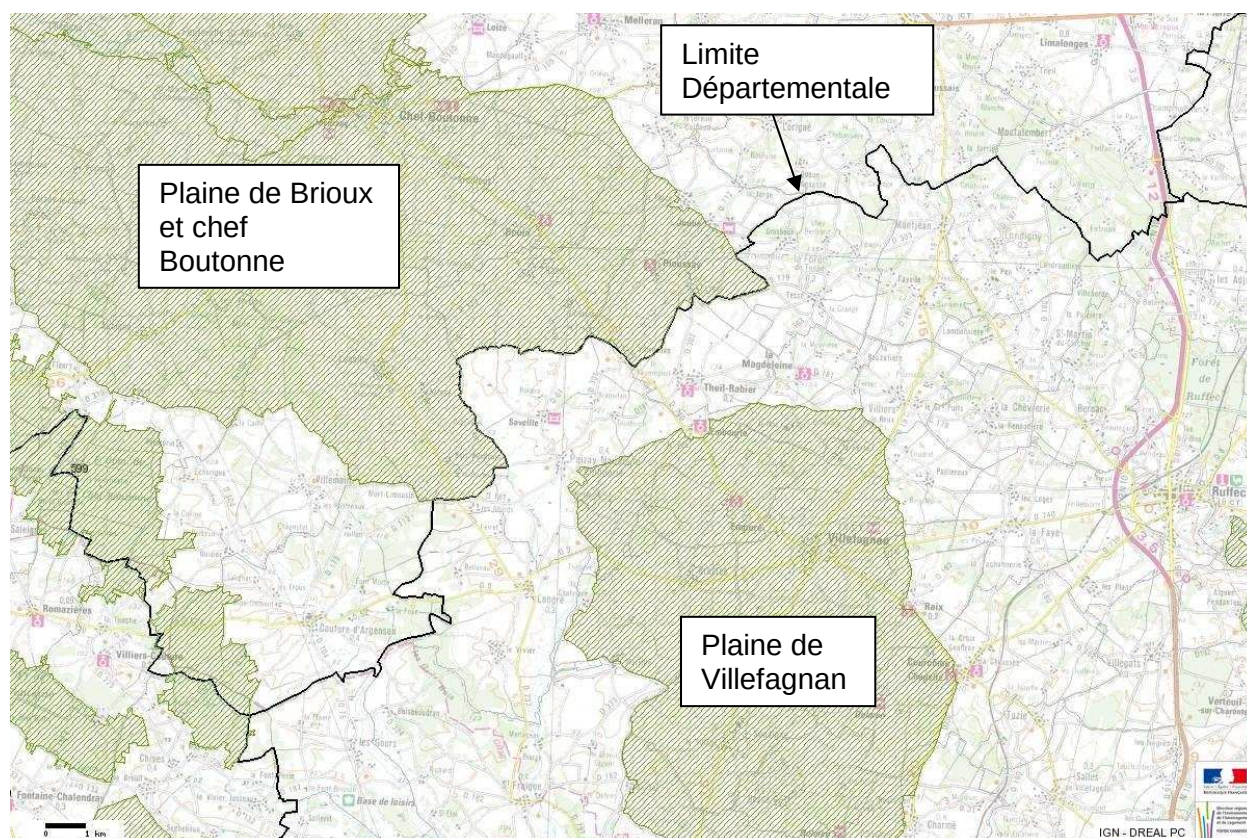


Elle comporte un grand intérêt par la diversité biologique (faune et la flore) qu'elle renferme

Zone d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type II

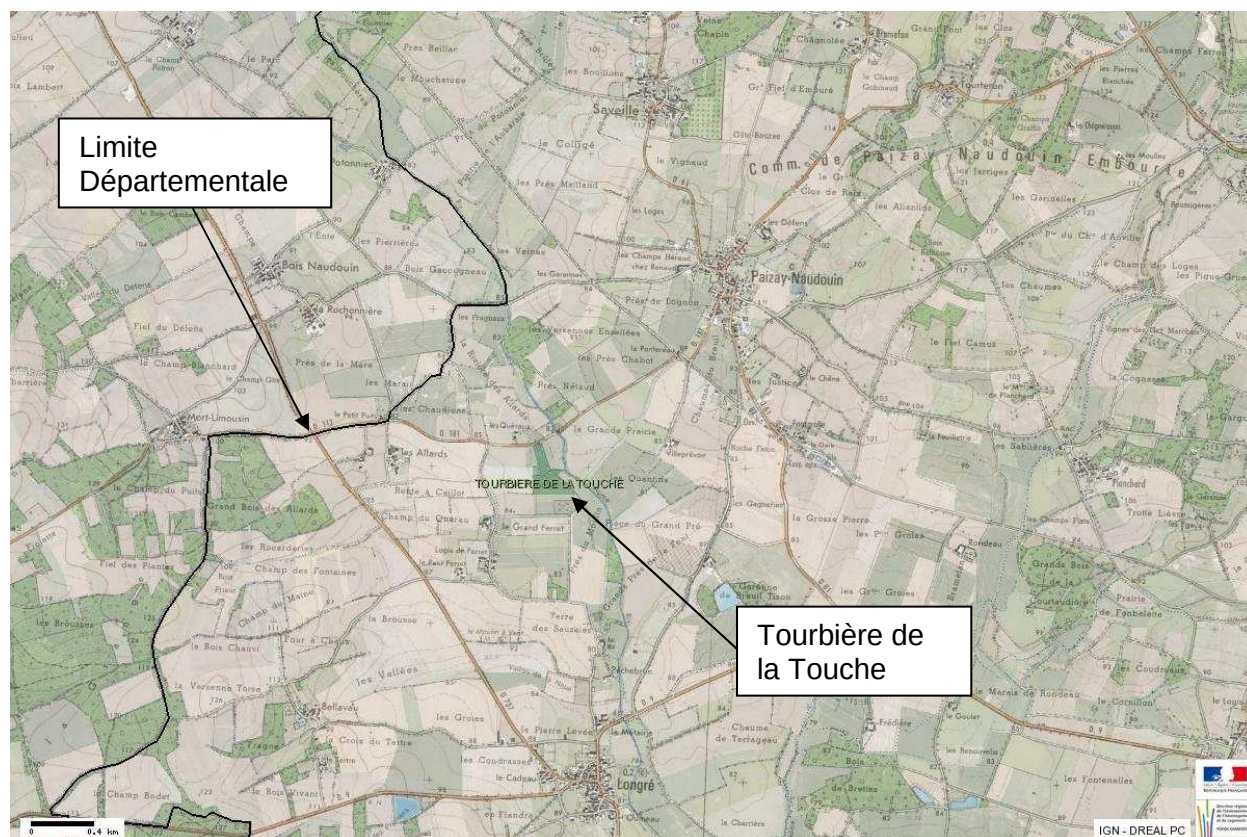
- Plaine de Brioux et de Chef Boutonne : cette ZNIEFF s'étend sur une superficie de 16964,65 ha.
- Plaine de Villefagnan : cette ZNIEFF s'étend sur une superficie de 9512,68 ha.





Arrêté préfectoral de Biotopie « Tourbière de la Touche »

Arrêté pris le 27/08/1986, sur une superficie de 4,19 ha. Ce secteur se situe au sud du bourg de Paizay Naudouin, le long de la RD 181, à hauteur du ruisseau de l'Aume.



Zone NATURA 2000 FR5412021 « Plaine de Villefagnan »
(désignée par arrêté du 6 juillet 2004, publié au J.O. du 20 juillet 2004)

Communes concernées : Bessé, Brettes, Charmé, Courcôme, Ebréon, Empuré, La Magdeleine, Ligné, Paizay-Naudouin-Embourie, Raix, Souvigné, Tusson, Villefagnan.

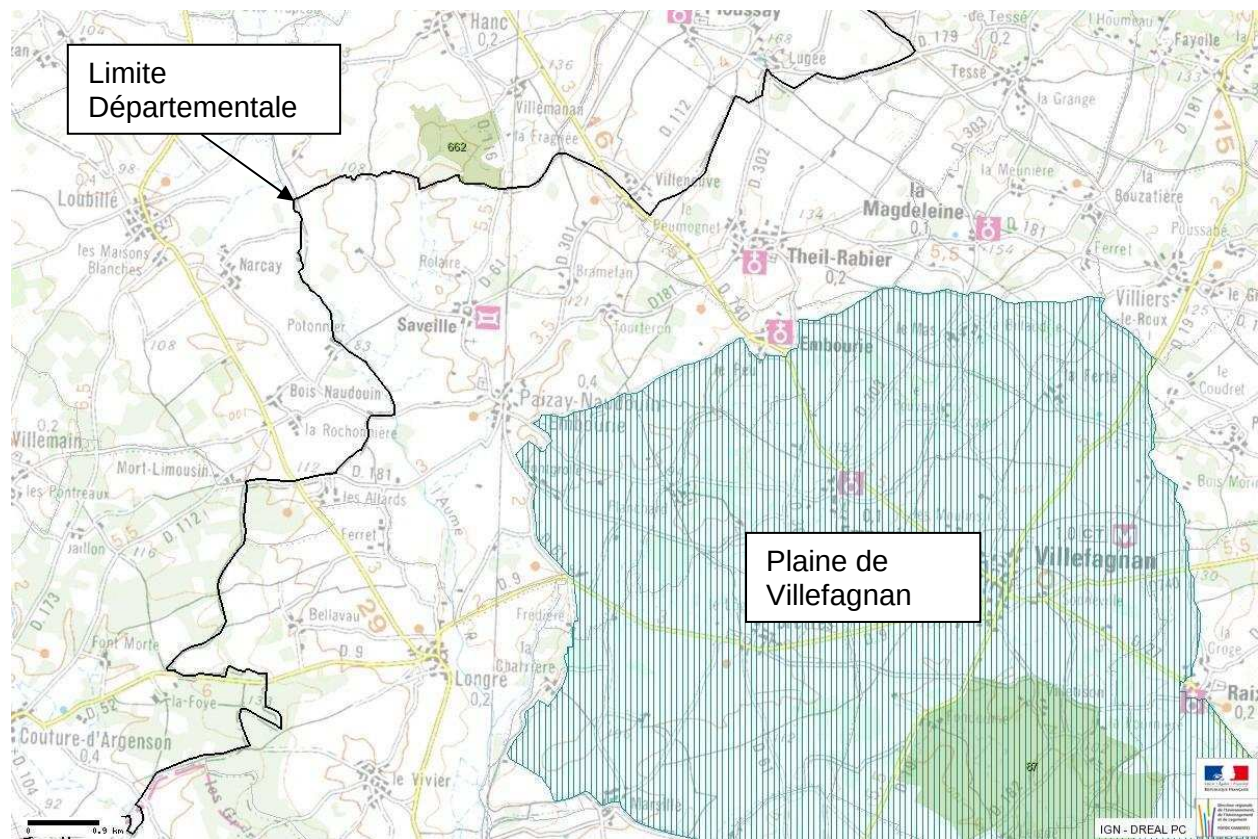
Superficie totale approximative : 9 532 ha

Description de l'intérêt du site au sens de la directive Oiseaux: Cette zone est l'un des principaux sites centre-atlantiques pour la reproduction des oiseaux de plaine.

Justification des limites : Les contours ont été actualisés par rapport à la ZICO d'origine pour tenir compte des dernières connaissances acquises sur la répartition des espèces d'oiseaux de plaines remarquables. Ils comprennent des zones de cultures céréalières ouvertes, quelques haies, des jachères, quelques boisements feuillus épars de faible surface, et des villages agricoles avec jardins et vergers.

Enjeux ornithologiques : La plaine de Villefagnan est un site majeur pour la reproduction de l'outarde canepetière et des espèces de plaine ouverte associées (œdicnème criard, busards gris, etc.) dans le Centre-Ouest de la France.

Au total, sur les 9 532 ha concernés, on observe 17 espèces de la directive Oiseaux (annexe 1), dont 11 se reproduisent régulièrement, mais aussi 12 autres espèces nicheuses, menacées au niveau national et/ou régional (Tableaux n°1 et 2).



Espèces de l'Annexe 1 de la Directive Oiseaux : Au total, 17 espèces de l'annexe I sont présentes régulièrement au cours de l'année sur le site.

Les espèces nicheuses sont surtout des espèces caractéristiques des plaines ouvertes cultivées de l'ouest de l'Europe : busard saint-martin (6 à 8 couples), busard cendré (8 à 10 couples), outarde canepetière (28 à 32 mâles cantonnés), œdicnème criard (35 à 45 couples), pipit rousseline (1 couple irrégulier), bruant ortolan (2 à 4 couples). On y note aussi des rapaces diurnes (bondrée apivore, milan noir) et nocturne (hibou des marais, nicheur irrégulier). On remarque que les busards et les œdicnèmes sont répartis de façon assez régulière sur l'ensemble de la zone.

2 groupes (ou colonies) d'outardes se distinguent : l'un autour des bourgs de Villefagnan et Brettes, compte au minimum 18 mâles cantonnés. Le rassemblement automnal s'effectue entre Paizay Naudouin et Brettes (90 à 110 individus en moyenne, ces effectifs laissant supposer une population nicheuses plus importante). Un deuxième groupe se concentre autour de Tusson, plus au sud, et concerne environ 8 mâles cantonnés. Entre les deux groupes, 4 à 5 mâles se reproduisent autour du hameau de Leigne. Le rassemblement automnal de cette deuxième population se fait entre Souvigné et Bessé (25 à 30 individus en moyenne).

Le bruant ortolan et le pipit rousseline ont été découverts récemment (1998 et 1999). Ces deux espèces ont été confirmées en 2000, sans preuve de reproduction pour le pipit rousseline. Elles sont localisées en limite sud de la zone, près de Tusson et d'Ebréon.

Le hibou des marais, présent régulièrement en hiver, niche irrégulièrement entre Bessé et Charmé.

Autres espèces remarquables : Les espèces nicheuses remarquables non inscrites à l'annexe I comprennent notamment le faucon hobereau (1 à 2 couples), le courlis cendré (1 à 2 couples entre Leigne et Magné), la chouette chevêche (au moins 2 couples, vers Leigne et Tusson), le petit-duc scops (au moins 1 couple à Tusson), le moineau soulcie (plusieurs couples à Tusson).

Milieux abritant les espèces d'intérêt communautaire :

- Des boisements feuillus (chênaie pubescente essentiellement) avec groupements végétaux associés (stades manteau, ourlet en lisière ou au niveau de coupes)
- Des haies de ces mêmes groupements
- Des parcelles en jachère (nombreuses plantes annuelles, messicoles)
- Des cultures annuelles (céréales, luzerne, tournesol, colza...)
- Des cultures permanentes, rares (vigne)
- Des villages avec maisons en moellons calcaires, jardins potagers et vergers

Cet ensemble réparti sur un relief relativement plat, aux perspectives paysagères parfois importantes, forme une mosaïque attractive pour les oiseaux de plaine.

Programmes favorisant la prise en compte des enjeux de conservation :

Une opération locale agri-environnementale a été lancée dès 1994-1995, et se poursuit encore (2000), qui vise à maintenir des parcelles en jachères afin de favoriser surtout l'outarde canepetière.

Un Contrat Territorial d'Exploitation (CTE-type) « Biodiversité : protection de l'outarde canepetière » est disponible pour les agriculteurs des cantons des zones à outardes de la Charente.

Un Contrat d'Agriculture durable (C.A.D.) pour le même objet est en cours de finalisation.

Mesures réglementaires de protection : Désignation en Zone de Protection Spéciale (au titre de la directive Oiseaux) par arrêté du 6 juillet 2004, publié au J.O. du 20 juillet 2004.

Mesures de gestion : Celles-ci seront à définir, en partenariat avec les organismes concernés au niveau local, dans le cadre d'un Document d'Objectifs (DOCOB), tels ceux, achevés, pour les sites Directive Habitats : « Vallées péri-angoumoises », « Vallée de la Tardoire », « Coteaux calcaires des Bouchauds à Marsac », « Grottes de Rancogne », etc... en Charente.

Tableau n°1 - Espèces d'intérêt communautaire (Annexe I Directive Oiseaux) présentes sur le site (années 1999-2000)

Espèces	Nom français	Effectifs	Statut	Année	Crit. ZICO	Prot. en France	Vulnérabilité	
		Mini Maxi					Nationale	Régionale
<i>Ciconia ciconia</i>	Cigogne blanche	P	Migrateur	2000		Oui	V L. rouge rouge	V L.
<i>Pernis apivorus</i>	Bondrée apivore	2 – 4 p.	Nicheur	2000		Oui	S rouge	R L.
<i>Milvus migrans</i>	Milan noir	6 – 9 p.	Nicheur	2000		Oui	AS	AS
<i>Milvus milvus</i>	Milan royal	P	Migrateur	1999		Oui	AS	
<i>Circus aeruginosus</i>	Busard des roseaux	P	Migrateur	1999		Oui	AS rouge	V L.
<i>Circus cyaneus</i>	Busard saint-martin	6 – 8 p.	Nicheur	2000		Oui	AS	AS
<i>Circus cyaneus</i>	Busard saint-martin	P	Hivernant	1999		Oui	AS	AS
<i>Circus pygargus</i>	Busard cendré	8 – 10 p.	Nicheur	2000	X	Oui	AS rouge	D L.
<i>Falco columbarius</i>	Faucon émerillon	2 – 3 i.	Hivernant	1999		Oui	V L. rouge	
<i>Grus grus</i>	Grue cendrée	P	Migrateur	1999		Oui	V L. rouge	
<i>Tetrax tetrax</i>	Outarde canepetière	28 – 32 m.	Nicheur	2000	X	Oui	rouge	V L.
<i>Burhinus oedichnemos</i>	Oedicnème criard	35 – 45 p.	Nicheur	2000	X	Oui		AS
<i>Pluvialis apricaria</i>	Pluvier doré	P	Migrateur	1999		Non	AS	
<i>Pluvialis apricaria</i>	Pluvier doré	P	Hivernant	1999		Non	AS	
<i>Asio flammeus</i>	Hibou des marais	0 - 2 p.	Nicheur	1999		Oui	E L. rouge rouge	E L.
<i>Asio flammeus</i>	Hibou des marais	P	Hivernant	1999		Oui	E L. rouge rouge	E L.
<i>Caprimulgus europaeus</i>	Engoulevent d'Europe	2 – 4 p.	Nicheur	2000		Oui	AS	AS
<i>Anthus campestris</i>	Pipit rousseline	0 – 1 p.	Nicheur	2000		Oui	AS rouge	R L.
<i>Lanius collurio</i>	Pie-grièche écorcheur	1 – 2 p.	Nicheur	2000		Oui		AS
<i>Emberiza hortulana</i>	Bruant ortolan	2 – 4 p.	Nicheur	2000		Oui	D L. orange rouge	E L.

Tableau n° 2 - Liste des espèces remarquables (non inscrites à l'annexe 1 de la Directive Oiseaux) présentes sur le site (années 1999-2000)

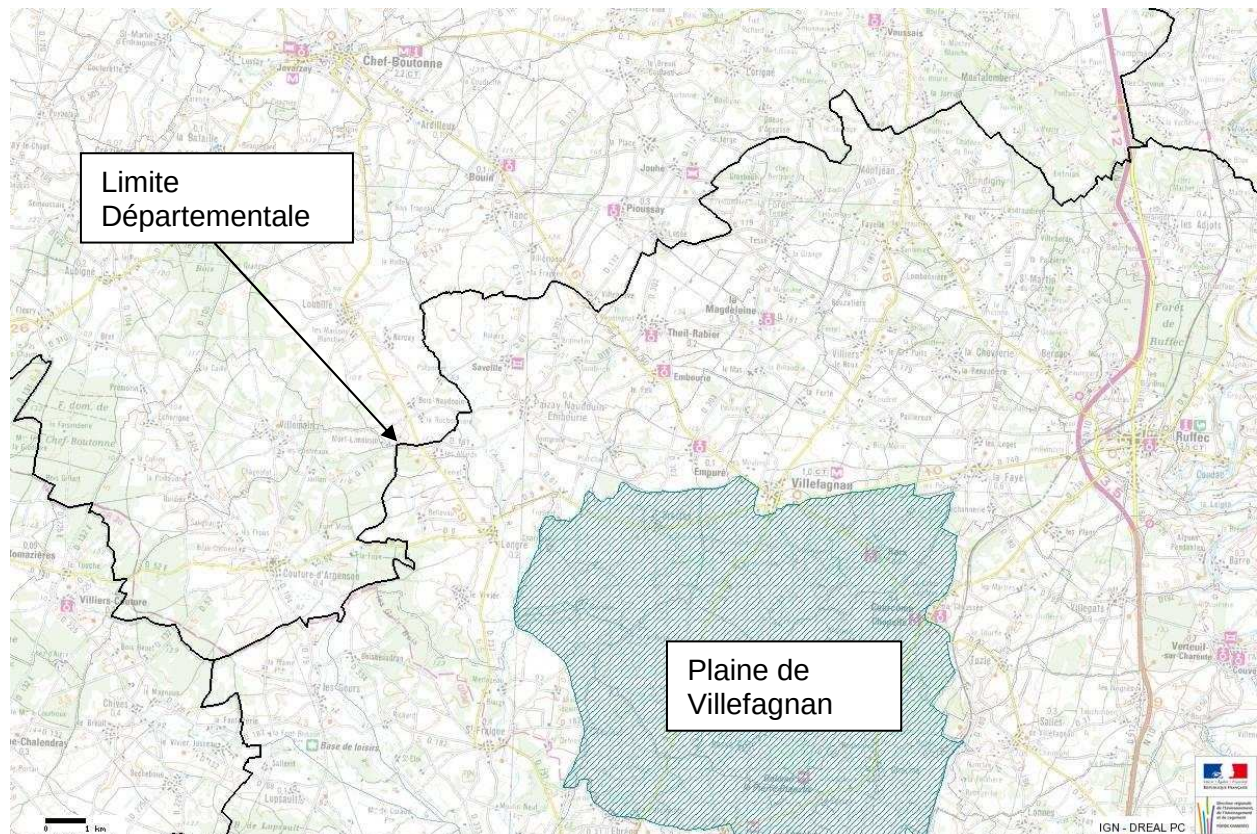
Espèces	Nom français	Effectifs		Statut	Année	Crit. ZICO	Prot. en France	Vulnérabilité	
		Mini	Maxi					Nationale	Régionale
Ardea cinerea	Héron cendré	P		Hivernant	1999		Oui	S	S
Accipiter nisus	Epervier d'Europe	P		Nicheur	2000		Oui	S	S
Buteo buteo	Buse variable	P		Nicheur	2000		Oui	S	S
Falco subbuteo	Faucon hobereau	1 – 2 p.		Nicheur	2000		Oui	rouge	R L.
Vanellus vanellus	Vanneau huppé	+ 10 000 i.		Migrateur	1999		Non	D L. rouge	AS
Vanellus vanellus	Vanneau huppé	1000 – 4000 i.		Hivernant	1999		Non	D L. rouge	AS
Scolopax rusticola	Bécasse des bois	P		Migrateur	1999		Non	rouge	V L.
Numenius arquata	Courlis cendré	1 – 2 p.		Nicheur	2000		Non	rouge	E L.
Streptopelia turtur	Tourterelle des bois	P		Nicheur	2000		Non	D L. rouge rouge	D L.
Athene noctua	Chouette chevêche	P		Nicheur	2000		Oui	D L. rouge rouge	D L.
Otus scops	Petit-duc scops	P		Nicheur	2000		Oui	rouge	V L.
Upupa epops	Huppe fasciée	P		Nicheur	2000		Oui	D L. rouge rouge	D L.
Galerida cristata	Cochevis huppé	P		Nicheur	2000		Oui	D L. rouge	AS
Alauda arvensis	Alouette des champs	P		Nicheur	2000		non	rouge	D L.
Oenanthe oenanthe	Traquet motteux	P		Migrateur	2000		Oui	D L. rouge rouge	R L.
Passer montanus	Moineau friquet	P		Nicheur	2000		Oui	D L. rouge rouge	D L.
Petronia petronia	Moineau souldie	P		Nicheur	2000		Oui	rouge	D L.

Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux « Plaine de Villefagnan »

Cette zone s'étend sur une superficie de 8837 ha.

De manière générale, le cadre naturel du territoire confère à la commune une diversité biologique présente dans chaque grande entité du paysage, notamment au sein des espaces boisés ou au niveau des cours d'eau.

Ces éléments qui participent à la richesse du patrimoine naturel figurent sur la carte des intérêts naturels et culturels.



Conclusion.

Paizay Naudouin Embourie est caractérisée par un paysage de plaine assez uniforme, façonné par et pour l'agriculture. Les espaces boisés sont peu nombreux et, généralement, de petite taille.

Néanmoins, son cadre naturel, rural et sensible, est à préserver. Le développement urbain doit en conséquence être limité.

Le développement urbain doit limiter son extension sur des zones de protection afin de garantir la préservation de la biodiversité.

3. LES ESPACES BATIS

3.1. L'HISTOIRE ET LE PATRIMOINE

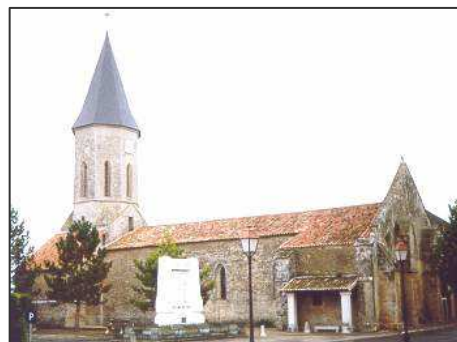
Paizay-Naudouin et Embourie se sont regroupés officiellement le 1^{er} janvier 1974.

Le territoire, vallonné parfois, boisé souvent, est drainé par l'Aume qui s'infiltre depuis les Deux-Sèvres voisines.

Au bourg massé sous l'église Saint-Hilaire, s'ajoutent plusieurs hameaux. Le plus gros, Saveille est fier de son château protégé de douves en eau toute l'année.

D'autres logis sont disséminés sur le territoire de la commune: Tourteron ou Bramefan par exemple.

L'église Saint-Hilaire ressemble peu au monument des origines. Elle fut le siège d'un prieuré-cure. Sur les restes d'une église du XI^e siècle, elle fut édifiée au XIII^e. Elle s'effondra en 1702 et fut reconstruite dans la foulée.



Une seconde église, l'église Saint-Genis, à Embourie, édifiée au XI^e et XII^e siècles, a été remaniée en 1661. La façade est inscrite à l'Inventaire supplémentaire des Monuments Historiques.

Paizay-Naudouin fut choisi à la fin du XIX^e siècle pour accueillir une station sur la ligne de chemin de fer Niort-Ruffec. A partir de 1885, il devint ainsi facile d'expédier les mulets et les chevaux achetés sur la foire le 1^{er} de chaque mois. Les affres du phylloxera y furent atténuées, le rail permettant d'importer de l'engrais destiné à améliorer la productivité des terres et des prairies artificielles.

Le site Gallo romain d'Embourie

L'antique Emborisio était habitée de nombreux siècles avant J.-C., comme en témoignent les vestiges gallo-romains et autres trouvés sur le site des Châteliers au cours des fouilles du GRAHV³ (poteries, céramiques, bijoux, pieds de colonnes, peintures murales).

Les murs du site gallo-romain ont été restaurés et protégés grâce à la DRAC et au Conseil Général, et à la Communauté de Communes du Pays de Villefagnan, les zones fouillées sont recouvertes de sable de façon à permettre des visites en toute sécurité.



³ Groupe de Recherches Archéologiques et Historiques de Villefagnan : association fondée en 1972 regroupant environ 70 familles ayant pour objectif, notamment, de promouvoir le patrimoine local.

La petite forge, dans le village d'Embourie, a été restaurée par la commune de Paizay Naudouin Embourie et aménagée par la Communauté de Communes du Pays de Villefagnan. Elle est le site d'accueil du public avant de se rendre sur le site gallo-romain et de visiter l'exposition.

Ce site fait partie des trois pôles majeurs de l'archéologie gallo-romaine en Charente à côté de Chassenon et des Bouchauds.

Le site gallo-romain des Châteliers est classé aux Monuments Historiques



Le château de Saveille

Situé au nord du bourg de Paizay-Naudouin, le château de Saveille, inscrit aux Monuments Historiques, est une vaste construction rectangulaire des XVe et XVIe siècles, entourée de fossés d'eaux vives et flanquée aux angles de tours et tourelles en encorbellement, coiffées en poivrières.

La moitié de la façade sud, depuis la grosse tour, est encore de tradition médiévale alors que la façade est, et la tour des prisons annoncent, par leurs hautes lucarnes ornées de sculptures mythologiques, le style Renaissance.

A part une reprise assez malheureuse du commencement, au siècle dernier, tout l'ensemble porte la marque des deux époques où il a été construit, avec des croisées et lucarnes à meneaux de la dernière période ogivale ou des fenêtres à pilastres sculptés de la Renaissance.

C'est un des plus jolis châteaux de la région ; c'est également un des plus importants au point de vue historique.



On accède au château par deux ponts de pierre qui ont remplacé le pont-levis à bascule au Sud, et le pont tournant au Nord.



Les deux corps de logis, placés à l'équerre, sont prolongés chacun par une tour de défense, la tour des prisons au nord-est et une grosse tour au sud-ouest équipée de meurtrières et mâchicoulis.

La cour intérieure, à l'ouest et délimitée par les deux corps de logis, accueille un puits en son milieu.

De nombreuses sculptures ont orné ce château renaissance. Mais la Révolution en a détruit la majeure partie.

Au siècle dernier, on a reconstruit l'aile sud dans un style néo-classique et on a ajouté une galerie à baies cintrées sur la façade arrière.

D'autres éléments tels que les sarcophages, l'ancien cimetière derrière l'église, la source du puits Saint-Genis (uniquement en hiver), le puits communal du Verglas, le lavoir d'Embourie avec ses bassins en pierres ou des éléments caractéristiques de l'architecture locale (pigeonniers, corps de ferme, etc.) reflètent également la richesse historique de la commune.



Ces éléments du patrimoine peuvent bénéficier de mesures de protection dans le cadre de l'élaboration de la Carte Communale. Les plus importants sont localisés sur la carte des intérêts naturels et culturels en annexe

La commune est susceptible de comporter des sites archéologiques, l'annexe 1B3 localise les zones de saisine du service de l'archéologie.

3.2. LA TRAME DE L'URBANISATION

L'urbanisation de la commune est globalement peu dense, regroupée autour de trois principaux villages : Paizay Naudouin, Embourie et Saveille. On recense quelques petits écarts rassemblant un bâti ancien et rénové.

De manière générale, l'habitat ancien est majoritaire avec quelques constructions récentes en continuité des villages et groupes de constructions.

Le village de Paizay Naudouin

Le village de Paizay Naudouin s'articule autour du bourg ancien, formé de constructions groupées autour de la place principale composée de la mairie/agence postale et de l'église.

Les constructions sont généralement peu imposantes (rez-de-chaussée et un à deux niveaux) et le plus souvent alignées à la voirie étroite. Le bâti, de type traditionnel, est relativement homogène.



L'urbanisation s'est déployée le long de la RD 61 à partir des années 60/70 de manière linéaire et plus dispersée.

En entrée sud du bourg (photo ci-contre), ces constructions sont implantées en retrait de la RD, « en épi » et en discontinuité du village ancien.

Dans le cadre de l'élaboration de la carte communale, il sera intéressant de mener une réflexion en termes de zonage de manière à reconnecter ce quartier au bourg, tout en travaillant sur sa forme urbaine.

Néanmoins, le village de Paizay Naudouin n'a quasiment pas connu de développement ces dernières années. Seule une construction récente s'est implantée derrière l'école.



Le village d'Embourie



Le secteur d'Embourie est assez atypique puisque l'on retrouve le village ancien d'un côté de la RD 740, de laquelle il est possible d'apercevoir l'église Saint-Genis.

L'entrée de village est relativement bien aménagée avec l'implantation d'un espace public et le chemin d'accès au site gallo-romain à proximité.

Le bâti est composé d'un habitat groupé et dense, comportant des constructions quasi-exclusivement anciennes, généralement rénovées. Les constructions sont généralement constituées d'un rez-de-chaussée et de un étage.



On remarque certaines bâtisses de caractère en cœur de village plus imposantes que l'urbanisation alentour.

De l'autre côté de la RD 740, sur un plateau, se trouve le hameau du Peu, dont les constructions anciennes et caractère ont été entièrement rénovées.



Le village de Saveille



Saveille est formé d'un habitat ancien et relativement dense, implanté face au château, autour d'une « circulade » dont l'intérieur est composé de jardins.

Ce village de caractère est très préservé et n'a pas connu de développement de l'urbanisation à ce jour.

Dans le cadre de la carte communale, il conviendra de continuer l'effort de protection de ce site et de veiller à ce que les nouvelles constructions n'aient pas d'impact négatif sur le caractère du village.



Les groupes de constructions et écarts

Ils sont peu nombreux et dispersés sur le territoire. Parmi eux, on peut citer Bramefan, Tourteron, Le Fouilloux, Rolaire, Puits Chauvet Haut et Bas, Les Allards (voir photo ci-contre), Villeprévoir, Fontgrolle, etc.

Autrefois exclusivement lié à l'activité agricole, ce bâti isolé accueille aujourd'hui également des familles dont les parents travaillent sur les pôles d'emploi environnant.

Le bâti y est le plus souvent rénové et de grande qualité.

On remarque également quelques constructions isolées d'architecture plus récente, certainement liées à l'activité agricole.



3.3. LA NATURE DES CONSTRUCTIONS

Le bâti ancien

La commune dispose globalement d'un bâti ancien de qualité.

Les habitations anciennes sont en général modestes mais représentatives de l'habitat rural charentais : elles comportent le plus souvent un rez-de-chaussée et un étage. Les toits sont en général à deux pans, parfois quatre, peu pentus et recouverts de tuiles plates ou creuses. Les murs sont soit en pierres apparentes, soit enduits. L'implantation est à l'alignement par la façade, éventuellement par le pignon.

Le bâti est majoritairement bien entretenu et mis en valeur. En effet, la rénovation a été très importante ces dix dernières années (environ 45 constructions réhabilitées depuis 1996).

Le bourg de Paizay Naudouin Embourie ainsi que la plupart des écarts affichent une certaine homogénéité qu'il est important de préserver.



Le bâti des années 60 à 80

Ce type de construction est très peu représenté sur la commune si ce n'est à l'entrée du village de Paizay Naudouin, le long de la RD 61 notamment.

Ces constructions ont été réalisées selon un style fonctionnel typique de cette époque, sans grand caractère architectural et en faisant totalement abstraction de l'architecture traditionnelle décrite plus haut.

Ces pavillons sont réalisés dans des volumes relativement importants puisqu'ils ont généralement un étage. Les toits présentent deux ou quatre pans en tuiles. Les murs sont recouverts d'un enduit gris ou blanc.



Le bâti récent

Les constructions récentes (années 90 à aujourd'hui) sont très peu nombreuses.

Leur aspect Les constructions actuelles sont le plus souvent standardisées et implantées sur des terrains de grande superficie. Celles-ci se tiennent également éloignées de l'alignement et des limites séparatives. La clôture prend plus d'importance (murets, murs pleins, haies, etc.). Ce mode d'implantation rompt avec le mode traditionnel.

Les murs sont généralement recouverts d'un crépi de couleur claire. Les toitures recouvertes de tuiles, ont généralement 2 pentes (parfois 4).



Les traits architecturaux traditionnels sont parfois repris et l'on peut observer des constructions reprenant des éléments de l'architecture traditionnelle (encadrement des ouvertures, etc.)

Le bâti d'activité

Il n'est pas très représenté sur la commune, les constructions agricoles sont plutôt bien intégrées dans l'ensemble aux paysages, avec des volumes modestes. Seuls quelques bâtiments d'activités, tels que la fabrique de meubles ci-contre ou la coopérative à Fontgrolle, notamment ont un impact dans le paysage qui n'est pas négligeable.



Conclusion

L'urbanisation traditionnelle est essentiellement concentrée au niveau du village centre. Quelques autres hameaux et écarts rassemblent également un bâti ancien. L'urbanisation récente, très peu représentée, s'est implantée généralement en continuité de l'existant. Dans cet esprit, il conviendra de limiter la dispersion des habitations et de concentrer l'urbanisation autour des principaux pôles équipés. La commune dispose d'un bâti traditionnel et d'un patrimoine architectural de qualité qu'il convient de protéger.

B. LE CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE

Cette partie est réalisée à partir des données INSEE du Recensement Général de la Population de 2007

1. L'EVOLUTION ET LA STRUCTURE DE LA POPULATION

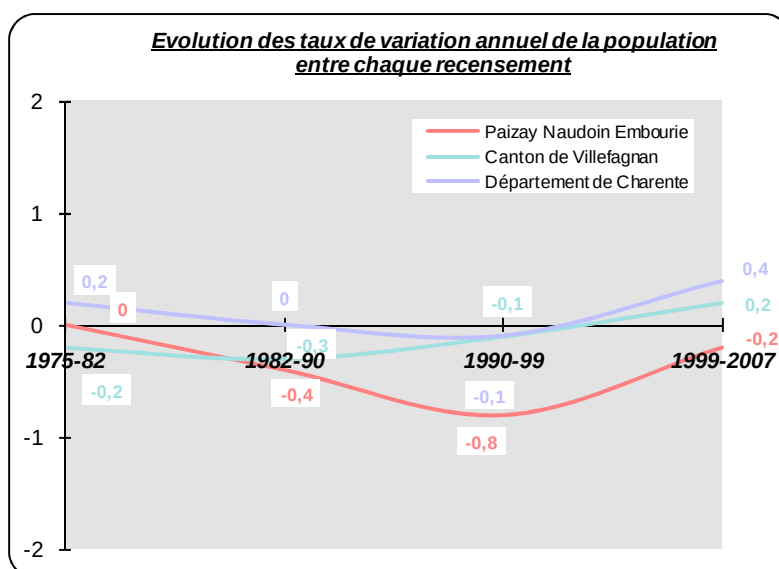
1.1. L'EVOLUTION DE LA POPULATION : A NOUVEAU EN CROISSANCE

La commune de Paizay Naudouin Embourie accueille actuellement une population de 405 habitants (données du recensement de 2010).

La population semble se stabiliser. Entre 1990 et 1999, la commune avait perdu 70 habitants, soit 14% de sa population.

	1982	1990	1999	2007	variation 1999-2007	
					en nb	en %
Paizay Naudouin Embourie	514	493	423	403	-20	-4,7
Canton de Villefagnan	5798	5642	5594	5667	73	1,3
Département de Charente	340 770	341 993	339 544	349 537	9 993	2,9

Le graphique ci-dessous montre que la commune de Paizay Naudouin Embourie s'inscrit dans une tendance générale conforme à celles du canton et du département.



Le canton connaît en effet une baisse régulière de sa population et la population départementale a tendance à stagner autour de 340 000 habitants.

1.2. UNE EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE NOTAMMENT LIEE A LA FLUCTUATION DU

SOLDE MIGRATOIRE

	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2007
	% annuel	% annuel	% annuel	% annuel
Solde naturel	0	-0,4	-0,8	-0,2
Solde migratoire	-1,9	-0,1	-0,8	-0,4
Variation annuelle	-1,8	-0,5	-1,7	-0,6

L'analyse des critères démographiques met en évidence un solde naturel toujours négatif (plus de décès que de naissance).

Néanmoins, le solde naturel n'est pas le facteur essentiel de baisse ou de hausse de la population communale. En effet, l'observation des chiffres montre que la chute de population constatée au cours des deux dernières périodes est due à une solde migratoire moins favorable. Depuis 1975, la commune enregistre un solde migratoire largement négatif, ce qui signifie qu'il y a moins d'arrivée que de départs (excepté entre 1982 et 1990, où les départs sont moindres).

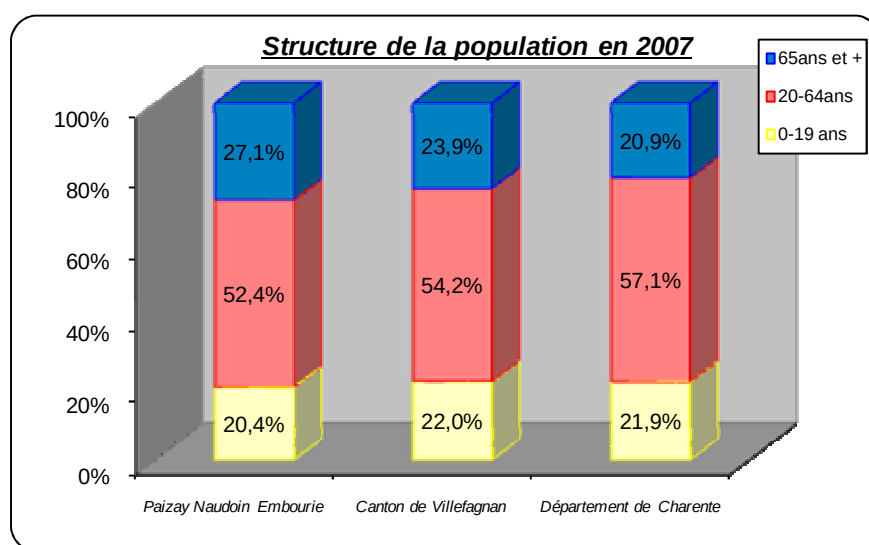
Aujourd'hui, étant donné les résultats du recensement de 2007, le solde migratoire semble s'être un peu amélioré.

1.3. LA STRUCTURE PAR CLASSE D'ÂGE : UN CONTEXTE AGE

	Moins de 20 ans	Plus de 60 ans	Indice de jeunesse
Paizay Naudouin Embourie	20,4%	36,0%	0,57
Canton de Villefagnan	22,0%	31,0%	0,71
Département de Charente	21,9%	26,6%	0,82

En 1999, l'indice de jeunesse (part des moins de 20 ans sur la part des plus de 60 ans) de 0,57 montre que la commune de Paizay Naudouin Embourie se situe dans un contexte plutôt âgé, à l'inverse du canton et du département, qui affichent des indices davantage plus proche de 1, correspondant à un contexte qui tend à l'équilibre.

La représentation graphique qui suit met en évidence les disparités de structure de la population entre la commune, le canton et le département.



La commune est donc marquée par une part supérieure de population âgée (20% de personnes de moins de 20 ans pour 27% de plus de 65 ans en 2007), ce qui confirme son caractère âgé.

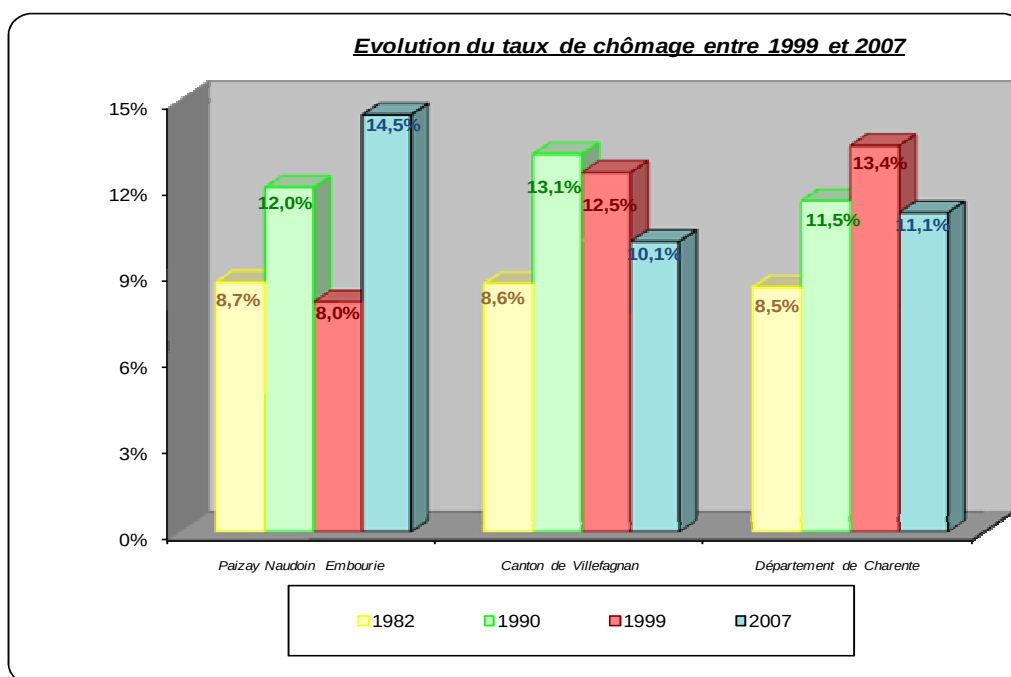
Au niveau cantonal, la part des plus de 65 ans est légèrement inférieure (24%) à celle du département (21%).

Sans accueil de jeunes ménages, la population va continuer à vieillir et à diminuer.

2. LA POPULATION ACTIVE

2.1 UN TAUX DE CHOMAGE EN LEGERE HAUSSE

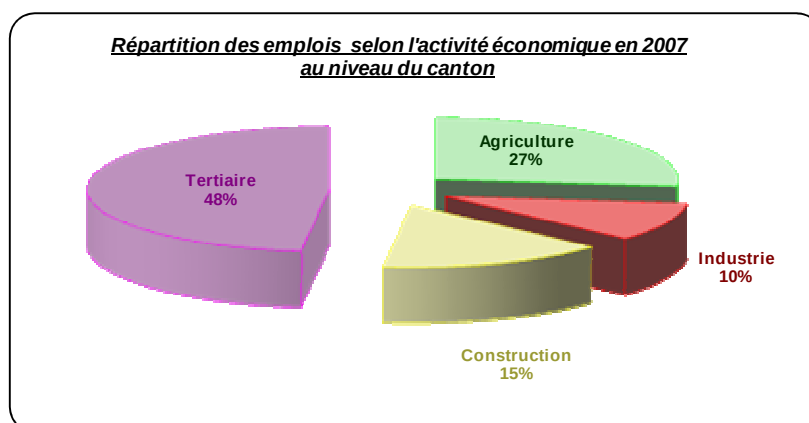
En milieu rural, le taux de chômage est souvent faible, les demandeurs d'emploi migrant vers les zones d'emploi. La commune de Paizay Naudouin Embourie se situe dans cette configuration.



Ce taux, d'environ 8% en 1982, connaît une hausse importante en 1990 (12%), pour augmenter sensiblement sur la dernière période. Il reste néanmoins relativement élevé avec 14,5% en 2007. Le pourcentage sur une population communale n'est pas toujours très représentatif, car un chômeur en plus peut faire varier le taux de plusieurs %.

Paizay Naudouin Embourie s'inscrit dans contexte local similaire, puisque que ce soit au niveau du canton ou du département, les taux, en augmentation, se situent au dessus de 10 %. Globalement le chômage affecte l'ensemble du secteur et du département.

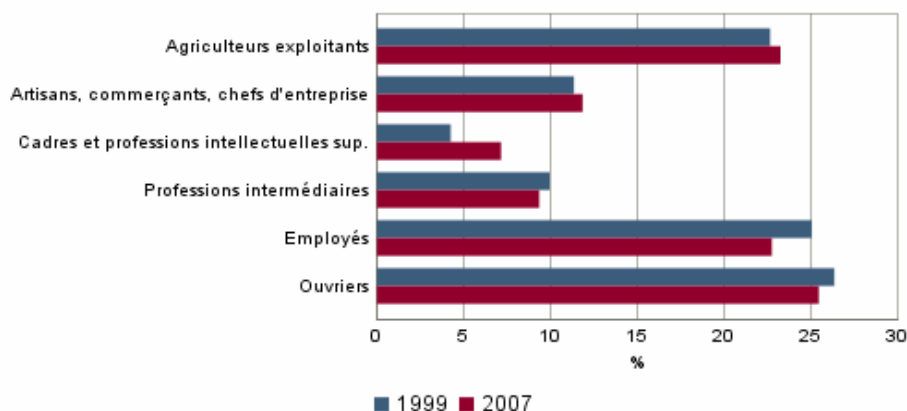
2.2. L'EMPLOI ET LES SECTEURS D'ACTIVITE DU CANTON



Le secteur Tertiaire est dominant, devant l'agriculture et la construction. L'industrie ne représente que de 10 % des emplois du canton.

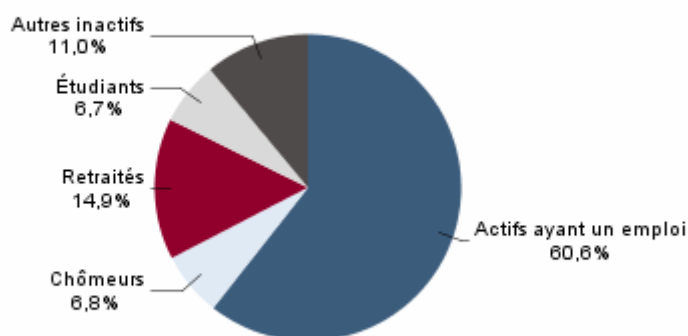
Les catégories socioprofessionnelles dominantes à l'échelle du canton sont les employés, les ouvriers et les agriculteurs avec entre 22 et 25% des actifs recensés en 2007. Les entrepreneurs sont faiblement représentés.

- Emplois par catégorie socioprofessionnelle



Le pourcentage de retraités est assez important avec 15 % des 15-64 ans. Les actifs ayant un emploi sont 60 % ce qui est assez faible.

- Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2007



Conclusion :

La commune a rencontré une chute démographique jusqu'en 1999. Toutefois, les dernières estimations révèlent une stabilité puisqu'elle rassemble aujourd'hui environ 405 habitants. La population est âgée, et son rajeunissement passe par un rythme d'accueil de nouveaux arrivants plus important.

L'économie est marquée par le caractère rural de la commune avec un taux de chômage important mais stable et une prédominance des ouvriers et des employés dans les catégories socioprofessionnelles.

Paizay Naudouin Embourie est influencée par les bassins d'emplois locaux avec Ruffec et Villefagnan.

C. LE CONTEXTE ECONOMIQUE

Cette partie est réalisée à partir des données INSEE du Recensement Général de la Population de 2007 et de diverses autres sources mentionnées.

1. GENERALITES

Ruffec et Chef Boutonne sont les deux pôles d'emplois importants les plus proches de la commune.

La localisation des deux bassins d'emploi, à moins de 15 mn de Paizay Naudouin Embourie pour Ruffec et à 10 mn pour Chef Boutonne, confère à la commune un potentiel non négligeable en termes de développement urbain.

En effet, Paizay Naudouin Embourie, implantée au sein d'un contexte rural, offre peu d'emplois sur le territoire communal.

	2007	%	1999	%
Ensemble	127	100	135	100
Travaillent et résident :				
dans la commune de résidence	55	43,7%	56	41,5%
dans une commune autre que la commune de résidence	71	56,3%	79	58,5%
située dans le département de résidence	47	37,3%	42	31,1%
située dans un autre département de la région de résidence	19	15,1%	23	17,0%
située dans une autre région en France métropolitaine	3	2,4%	13	9,6%
située dans une autre région hors de France métropolitaine	2	1,6%	1	0,7%

Le nombre d'actif est passé de 1335 à 127 entre 1999 et 2007.

Environ 44% des actifs (à savoir 55 personnes) résident et travaillent dans la commune. Ce chiffre est encore important mais il a connu une baisse en nombre par rapport à 1999.

En revanche on constate une fuite des actifs vers d'autres communes du même département (plus de 37%). Avec le développement des activités tertiaires, les gens se rendent sur les communes avoisinantes, qui proposent des emplois liés au service. La fuite des actifs sur un autre département est également significative (37%), puisque la commune est voisine du département des Deux-Sèvres.

2. L'ACTIVITE ARTISANALE, COMMERCIALE ET DE LOISIRS

Commune voisine de Villefagnan (chef-lieu de canton), Paizay Naudouin Embourie, en terme de service, ne compte qu'une agence postale.

Toutefois, la commune rassemble plusieurs commerces de proximité, quelques artisans et divers commerces liés à l'activité touristique.

2.1. QUELQUES COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITE ET UN TISSU ARTISANAL PEU DENSE

En matière de commerces et services, on recense :

- 1 boulangerie-pâtisserie (3 emplois)
- 1 tabac-presse (1 emploi)
- 1 café-restaurant « l'Auberge du Lavoir » (2 emplois)
- 1 garage automobile (3 emplois)

Par ailleurs, l'activité artisanale est essentiellement représentée par une fabrique de meubles employant 11 personnes et deux entreprises de maçonnerie employant 15 personnes.



2.2. L'ACTIVITE DE LOISIRS

Outre les sites historiques du Château de Saveille et du Site Gallo-romain d'Embourie, l'activité de pêche autour de l'Etang du Breuil-Tizon⁴ accueille les pêcheurs désireux de taquiner la truite ou bien d'autres poissons. Ces pêcheurs n'hésitent pas à venir de toute la région, autant de Châtellerault que de La Rochelle, afin de profiter de la possibilité de faire de belles prises.

Grâce à des lâchers de poissons (Truites arc-en-ciel, Fario, Saumons de fontaine, Sandres, Tanches, Carpes, Gardons, Esturgeons, Truites albinos tigrées, Anguilles) effectués régulièrement, l'activité de pêche est ouverte du mois de janvier à la fin du mois de juin.



En termes d'hébergements touristiques, la commune regroupe :

- 1 camping municipal de 20 emplacements
- 1 gîte rural « 3 épis » de 6 lits
- 1 gîte rural « 3 épis » de 11 lits
- 1 gîte rural « 4 épis » de 11 lits

Enfin, la commune propose plusieurs circuits de randonnées (4) permettant de découvrir les principaux sites touristiques environnants et les paysages naturels du territoire.

3. L'ACTIVITE AGRICOLE

3.1. GENERALITES

Cette partie est réalisée à partir des données du Recensement Général Agricole (RGA) de 2000 et d'informations fournies par la commune.

Paizay Naudouin Embourie appartient à la région agricole de l'Agoumois-Ruffécois, territoire à forte empreinte agricole.

⁴ Source (texte et photo) : <http://www.etangdubreuiltizon.fr.st/>

La S.A.U. communale représente 2159 ha soit 85% du territoire communal.

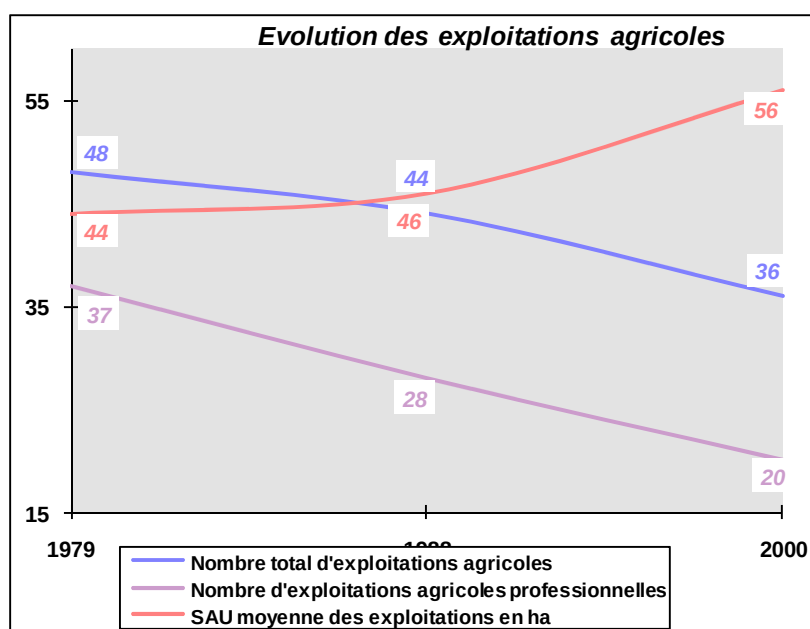
Sur Paizay Naudouin Embourie, l'activité agricole est toujours présente mais baisse régulièrement. On note par ailleurs, le développement des cultures irriguées, depuis les années 80 (de 112 ha à 298 ha).

Par ailleurs, la commune bénéficie des zones de production de qualité ⁵ :

AOC – Beurre Charentes-Poitou
 AOC – Beurre des Charentes
 AOC – Beurre des Deux-Sèvres
 AOC – Chabichou du Poitou
 IGP – Agneau du Poitou Charentes
 IGP – Jambon de Bayonne
 IGP – Porc du Limousin
 IGP – Veau du Limousin

3.2. TAILLE DES EXPLOITATIONS ET MOYENS DE PRODUCTION

<i>Taille des exploitations et moyen de production</i>	1979	1988	2000	Evolution 1979-2000
Nombre total d'exploitations agricoles	48	44	36	-25%
Nombre d'exploitations agricoles professionnelles	37	28	20	-46%
SAU moyenne des exploitations en ha	44	46	56	27%



En 2000 on comptabilisait 36 exploitations sur le territoire communal dont 20 à titre professionnel. D'après les dernières estimations de la commune, Paizay Naudouin Embourie rassemble actuellement 21 exploitations agricoles.

⁵ Site Internet de l'INAO

Bien que le nombre d'exploitations professionnelles ait fortement baissé (-25%) depuis 1979, on constate que l'agriculture est encore très présente.

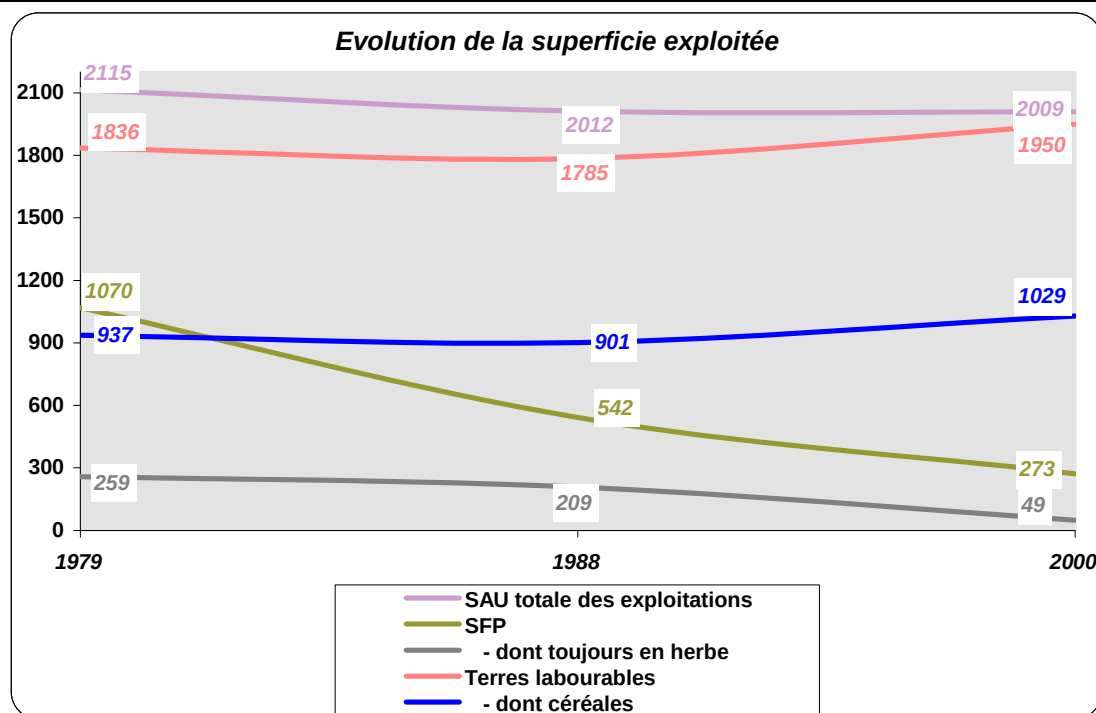
Parallèlement à la baisse des exploitations, la SAU moyenne a augmenté de 27% sur l'ensemble de la période, dénotant une agriculture plus professionnelle et plus intensive (de moins en moins d'exploitations concentrent de plus en plus de terres).

Les surfaces en fermages sont passées de 985 ha en 1979 à 1428 ha en 2000. Cette évolution révèle une précarisation de la profession puisque davantage d'exploitants ne sont pas propriétaire de leur outil de travail.

Seul un exploitant agricole part en retraite. Son exploitation devrait en principe être reprise.

3.3. REPARTITION DE LA SURFACE EXPLOITEE

Superficie exploitée	1979	1988	2000	Evolution 1979-1988	Evolution 1979-2000
SAU totale des exploitations	2115	2012	2009	5%	-5%
Terres labourables	1836	1785	1950	3%	6%
- dont céréales	937	901	1029	4%	10%
SFP	1070	542	273	49%	-74%
- dont toujours en herbe	259	209	49	19%	-81%



Les terres labourables, qui représentent 97% de la SAU des exploitations, enregistrent une légère baisse entre 1979 et 2000 (- 5%).

Les cultures céréalières restent dominantes et ne cessent d'augmenter depuis 1979 (+ 10%).

Les surfaces toujours en herbe, relativement importantes 1979, diminuent fortement depuis, pour atteindre 49 ha en 2000.

Par ailleurs, le RGA de 2000 indique une forte hausse des cultures telles que le tournesol, le colza et le blé.

La culture du maïs reste relativement stable, alors que les surfaces viticoles avaient quasiment disparues en 2000 (6 ha, contre 14 ha en 1979).

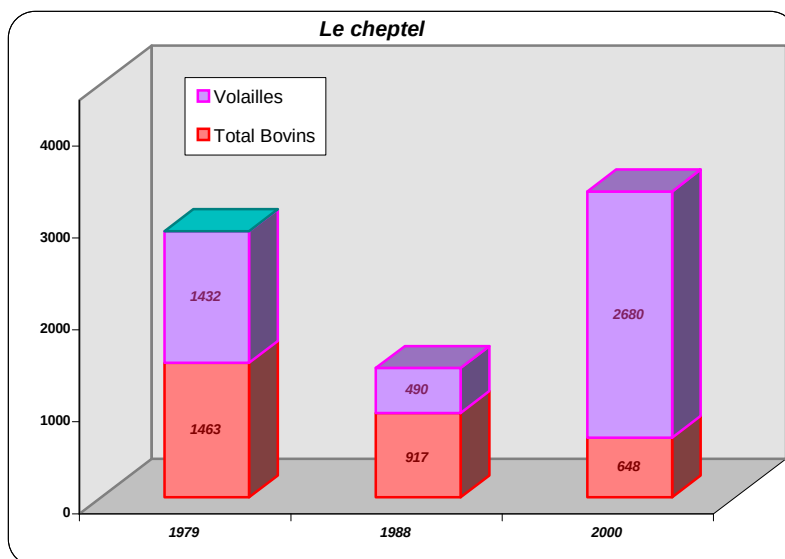
3.4. LE CHEPTTEL

<i>Le cheptel</i>	1979	1988	2000	Evolution 1979-1988	Evolution 1988-2000
Total Bovins	1463	917	648	-37%	-29%
Volailles	1432	490	2680	-66%	447%
TOTAL	2895	1407	3328		

L'activité d'élevage n'a jamais été majoritaire sur le territoire communal., de moins en moins de structures pratiquent cette activité.

L'élevage dominant est avicole, avec une hausse importante des effectifs entre 1988 et 2000. L'élevage bovin, dominant dans les années 80, a diminué de façon notoire depuis, et en 2000, seules 11 exploitations sur 36 le pratiquaient.

En 2000, on note par ailleurs quelques élevages de brebis et de lapins, mais qui restent marginaux.



Conclusion

Paizay Naudouin Embourie est rattachée en termes d'emplois au bassin de Villefagnan et à l'agglomération d'Angoulême, qui dispose d'un potentiel important.

L'activité agricole est encore importante et s'appuie essentiellement sur les cultures céréalières dont certaines sont irriguées. Le nombre d'exploitation a baissé mais on compte encore une vingtaine d'exploitations agricoles actuellement.

D. LE LOGEMENT ET LA CONSTRUCTION

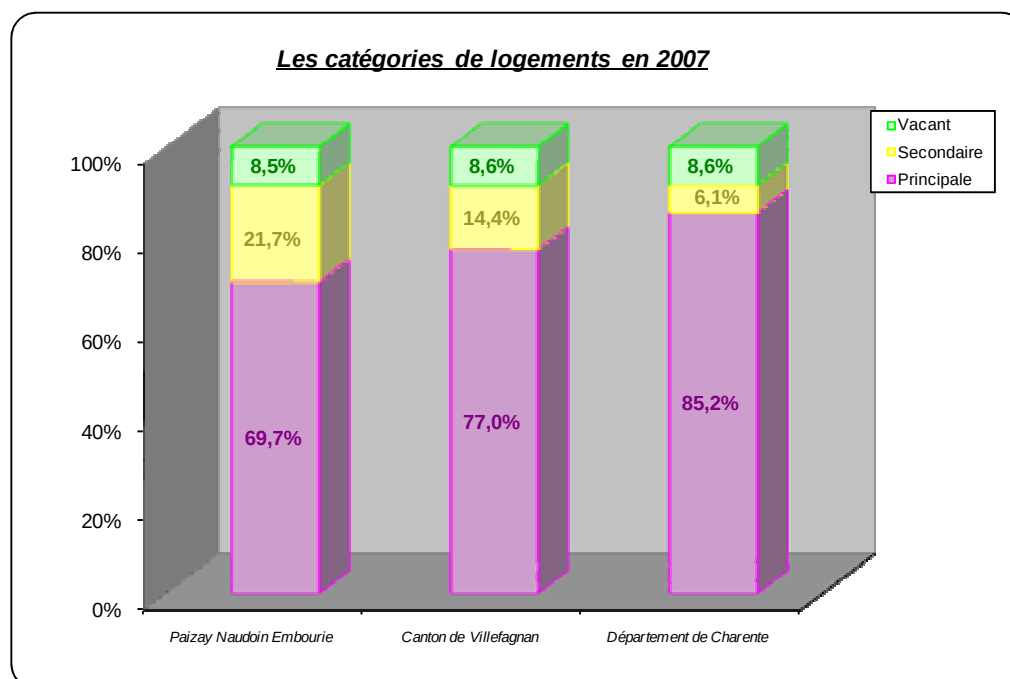
Cette partie est réalisée à partir des données INSEE du Recensement Général de la Population de 2007.

1. L'EVOLUTION ET LA STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS

1.1. LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS : UN PARC DOMINE PAR LES RESIDENCES PRINCIPALES

En 2007, Paizay Naudouin Embourie comptait 251 logements, dont 175 résidences principales.

	Principale	Secondaire	Vacant	Total
Paizay Naudouin Embourie	175	55	21	251



En 1999 comme en 2007, la vacance représentait environ 8.5% du parc, taux similaire à celui du canton et du département.

Une OPAH est en cours de lancement à l'échelle du Pays Ruffécois, ce qui devrait faire diminuer le nombre de logements vacants.

Le taux de résidences secondaires n'est pas négligeable puisqu'il représente 55 logements en 2007 (21.7%). Ce chiffre est supérieur aux tendances du département (6%) et conforme à celui du canton qui accueille 14% de logements liés au tourisme et à la villégiature. Ce taux est en hausse significative par rapport à 1999 (15 logements secondaires en plus).

Le prix de l'immobilier ancien ne permet pas aux jeunes ménages de s'installer sur la commune. Il est donc important de permettre de nouvelles constructions, moins coûteuses, plus économe en énergie.

Le nombre de logement vacant ne permet pas l'accueil de jeunes ménages du fait des caractéristiques générales du bâti :

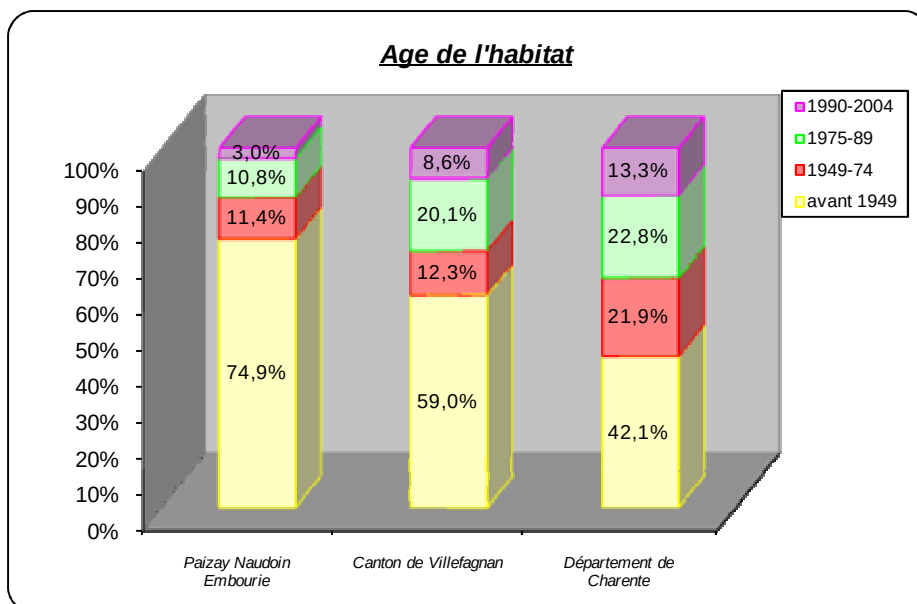
- Construction nécessitant de lourds travaux de rénovation
- Logement soit trop petits ou trop volumineux
- Absence de terrains.

Ces logements sont donc plus adaptés à un accueil saisonnier (chambres d'hôtes, gîte rurale, résidences secondaires) qu'à un développement de l'habitat permanent.

1.2. UN PARC DE LOGEMENT DOMINE PAR LES CONSTRUCTIONS ANCIENNES

On constate une prédominance des logements datant d'avant 1949 (environ 75% du parc). Les constructions récentes ne sont quasiment pas représentées (3%). Les constructions édifiées entre 1949 et 1989 représentent environ 22 % du parc de logements.

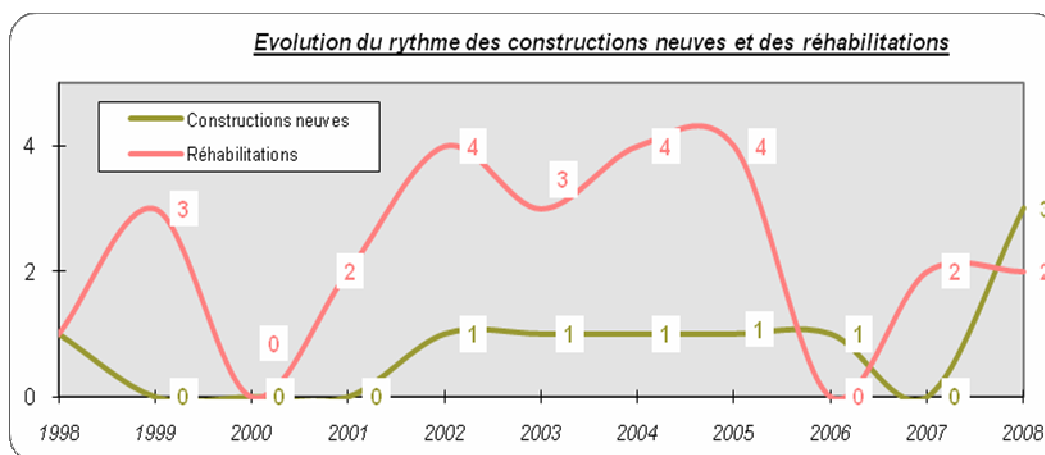
Les constructions récentes sont très peu nombreuses à l'échelle communale.



Vue le nombre de logement ancien, l'augmentation du nombre de résidences secondaires, le pourcentage de logement vacant n'est pas très important, ce qui montre l'attractivité du bâti pour du logement occasionnel. Cette tendance devrait se confirmer dans les prochaines années.

1.3. UN RYTHME DE CONSTRUCTIONS REGULIER ET RELATIVEMENT MODESTE

Années	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	TOTAL	MOYENNE
Constructions neuves	1	0	0	0	1	1	1	1	1	0	3	9	0,8
Réhabilitations	1	3	0	2	4	3	4	4	0	2	2	25	2,3



Le rythme des constructions neuves, très modeste, est de moins d'une construction neuve par an ces dix dernières années. Depuis cinq ans, on constate une légère augmentation avec une nouvelle construction par an.

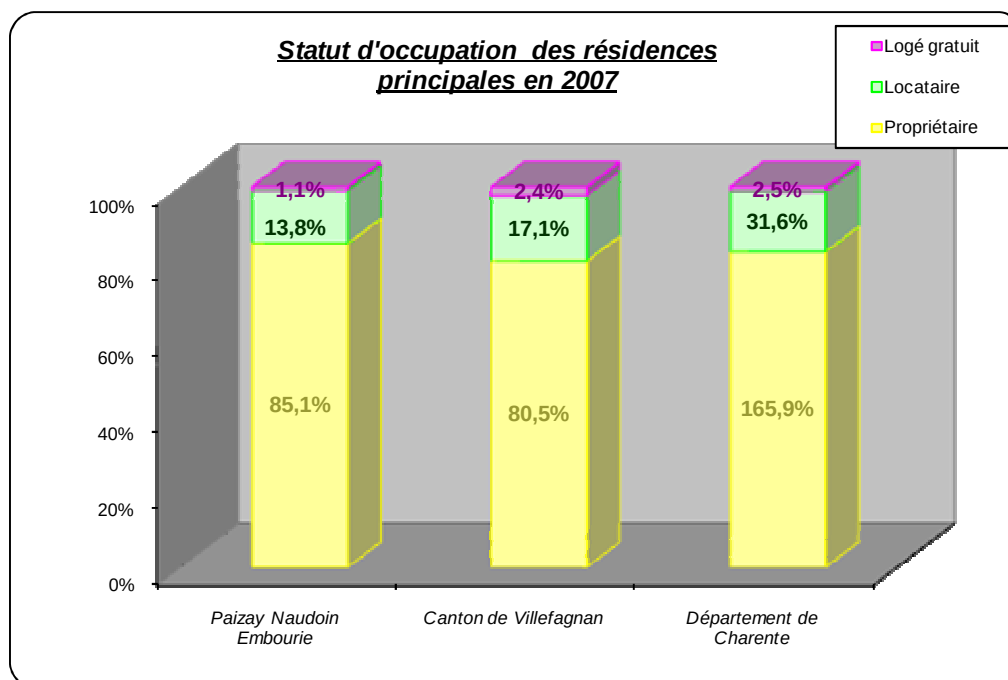
Néanmoins, les demandes de Certificat d'Urbanisme⁶ confirment que la demande à bâtir est bien présente sur le territoire communal.

Le rythme des réhabilitations est un peu plus élevé puisqu'il est en moyenne de 2,3 réhabilitations par an depuis 10 ans, ce qui laisse penser que le bâti ancien n'offre aujourd'hui que peu de possibilités pour l'accueil de nouveaux arrivants.

2. LE STATUT D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES

La commune s'inscrit dans un contexte de commune rurale, avec 85% des résidents propriétaires en 2007.

Le taux de location est en hausse (13.8%) et légèrement inférieur aux données cantonales et surtout départementales.



Le locatif, même peu important, permet d'avoir un renouvellement de la population. De plus, il peut être un tremplin à l'accession à la propriété, pour de jeunes ménages souhaitant s'installer de façon plus durable sur la commune.

Conclusion

Les caractéristiques du parc de logement définissent Paizay Naudouin Embourie comme une commune rurale (maisons individuelles, constructions ancienne majoritaires et prédominance des propriétaires).

Compte tenu du nombre important de réhabilitations ces dix dernières années et de l'augmentation des résidences secondaires, la commune devra dégager de nouveaux terrains à bâtir afin de pouvoir accueillir de nouveaux habitants.

⁶ 5 demandes en 2005 et 3 demandes en 2006

E. LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET LES ASSOCIATIONS

1. LES SERVICES ET EQUIPEMENTS AU PUBLIC

1.1. STRUCTURES SCOLAIRES

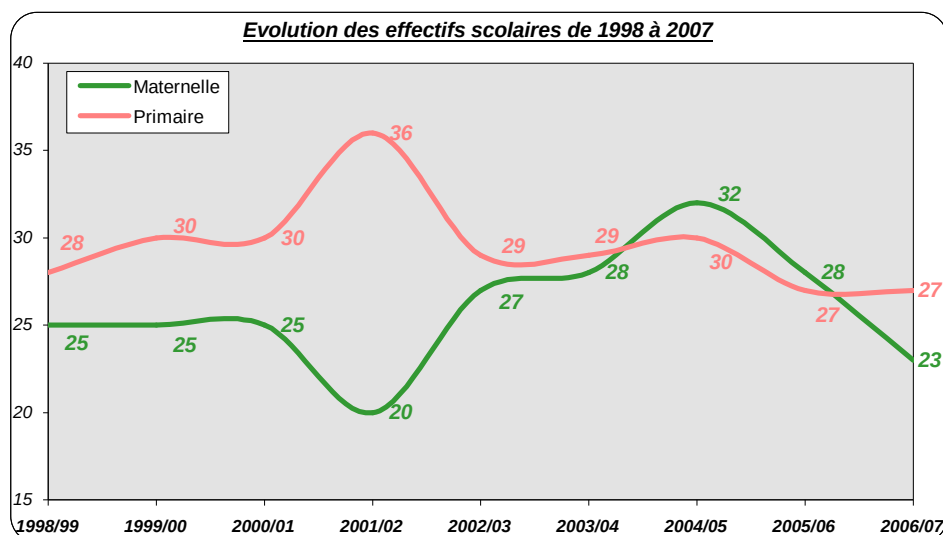
L'école primaire et maternelle est située sur le village de Paizay Naudouin. La cantine est assurée dans un bâtiment qui jouxte la cours de l'école.

Le SIVOS des Trois Ecoles gère l'école maternelle et le ramassage scolaire.

On peut observer une certaine fluctuation, avec une baisse notamment depuis 2005.



	1998/99	1999/00	2000/01	2001/02	2002/03	2003/04	2004/05	2005/06	2006/07	Moyenne	Minimum	Maximum
Maternelle	25	25	25	20	27	28	32	28	23	26	20	32
Primaire	28	30	30	36	29	29	30	27	27	30	27	36
TOTAL	53	55	55	56	56	57	62	55	50	56	47	68



La pérennité de l'école dépend de l'arrivée de jeunes ménages sur la commune. Pour favoriser l'accueil de population, il convient de maintenir une offre en terrain à bâtir suffisante pour l'accueil de jeunes ménages. Le locatif permettrait également de faire venir une population jeune.

La capacité de l'école est suffisante pour un rythme plus soutenue.

TYPE DE STRUCTURE	LOCALITE	DISTANCE
Collège	Villefagnan	10 km
Lycée	Ruffec	10km
	Civray	30 km
	Angoulême	55 km
Maison de retraite	Villefagnan	10 km
Maison médicalisée	Villefagnan	10 km
Centre de loisirs	Villefagnan	10 km

1.2. LES SERVICES ET EQUIPEMENTS PUBLICS

La mairie, l'agence postale, la salle des fêtes d'une capacité de 200 personnes et l'église constituent les services et équipements destinés au public sur la commune.

La commune possède un cimetière au sein du bourg dont la capacité semble suffisante.

En terme d'équipements sportifs, la commune dispose de :

- Un terrain de football sur la route de Longré (à proximité du bourg de Paizay Naudouin)
- Un terrain de basket (derrière l'école de Paizay Naudouin)



1.3. LES SERVICES A LA POPULATION

La commune dispose d'une boulangerie et d'un bar restaurant. Le maintien de ces services passe par une augmentation significative de la population communale.

Les autres services à la population sont situés sur Villefagnan ou Ruffec notamment en ce qui concerne l'alimentation, les vêtements, etc...

2. LES ASSOCIATIONS

La commune compte actuellement cinq associations : le Comité des Loisirs, la Société de Chasse, le Club des Aînés « Soleil d'automne », l'Association des Parents d'Elèves et le Club de Foot ASPE.

La commune dispose de 2 salles des associations.

Ces structures contribuent à l'animation de la vie communale et à l'intégration de ses habitants en organisant diverses manifestations dans la commune.

Conclusion

En raison de sa taille, Paizay Naudouin Embourie dispose d'un nombre limité de services et d'équipements. Toutefois, la commune a la possibilité de prendre appui sur les services et équipements existants au sein de la Communauté de Communes. Sa proximité de Villefagnan nuance cette carence puisque tous les équipements et services publics sont accessibles rapidement.

Par ailleurs, le projet doit permettre le maintien des équipements scolaires et des principaux services présents sur le village.

Enfin, la commune devra mener une réflexion sur la création de liens (piétons, nouveaux accès, etc.) entre les secteurs d'urbanisation nouvelle et les équipements et services de manière à faciliter les déplacements des nouveaux arrivants, mais également les échanges entre les habitants pour ne pas vouer la commune à un rôle « dortoir ».

F. LES RESEAUX ET TRAITEMENTS DES DECHETS

1. L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

La gestion de l'eau potable (alimentation, distribution) est assurée par le SIAEP de la région de Villefagnan. Le SIAEP regroupe 19 communes et comptait au total 2881 abonnés en 2008 dont 235 sur la commune de Paizay Naudouin Embourie.

La commune est bien desservie avec notamment une conduite principale en diamètre 175 qui arrive au village de Paizay par l'est depuis empuré. Le hameau de Saveille est alimenté par une canalisation de diamètre 80 venant de Paizay. Embourie est également alimentée par une conduite en diamètre 80 qui arrive de Theil Rabier par le nord.

D'une manière générale, la capacité du réseau est importante sur Paizay et limitée sur les hameaux.

Le plan du réseau d'eau potable figure sur la carte de synthèse en annexe 1B3 et sur le plan du réseau d'eau potable en annexe 1B5.

2. L'ASSAINISSEMENT

L'assainissement collectif

Le schéma d'assainissement réalisé en 1998 préconise la mise en place d'un réseau d'assainissement collectif sur le bourg de Paizay Naudouin et le village de Saveille. Le reste de la commune est prévu en assainissement autonome. Seuls les travaux d'assainissement collectif ont été réalisés (en 2002) pour le bourg de Paizay Naudouin.

Une étude complémentaire a été réalisée en 2009 qui montre que le village de Saveille peut être assaini en individuel.

La station d'épuration de la commune est de type « filtre à sable ». Elle se situe au sud du village, le long de la RD 181 d'une capacité de 300 EH.

L'assainissement autonome

La carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome fait apparaître des terrains caractérisés en grande partie par la présence de matériaux argilo-calcaires et calcaires conférant des aptitudes moyennes à l'assainissement non collectif.

La configuration de l'habitat est globalement favorable à l'assainissement non collectif à l'exception du bourg de Paizay Naudouin où les contraintes pour la réhabilitation sont manifestes (surfaces insuffisantes des parcelles attenantes).

Il ressort de l'analyse que l'aptitude des sols sur la commune est globalement bonne pour la mise en œuvre de filière non collective incluant une dispersion in-situ.

Ainsi, la carte d'aptitude des sols réalisée indique des sols peu profonds autorisant l'infiltration permettant la mise en place d'un assainissement individuel par filtre à sable non drainé à faible profondeur.

Le réseau pluvial

Il existe un réseau d'eaux pluviales sur le village de Paizay Naudouin.

Ce réseau se jette dans un ruisseau (le Rivaud).

Le réseau d'eaux pluviales est peu important sur l'ensemble de la commune à l'exception du bourg et du village de Saveille.

Le plan du réseau d'assainissement figure sur la carte de synthèse en annexe 1B3.

3. L'ELECTRICITE

Toutes les habitations à titre de résidences principales de la commune sont desservies par le réseau électrique. La capacité des réseaux a fait l'objet d'une consultation du service gestionnaire.

4. LE RESEAU VIAIRE

Paizay Naudouin Embourie est desservies par quatre routes départementales d'importance locale.

- La RD 61, qui dessert le village de Paizay Naudouin depuis la RD 9 (en provenance de Ruffec et de la RN 10)
- Le RD 181 qui relie Paizay Naudouin, Theil-Rabier et La Magdeleine
- La RD 740 reliant Villefagnan et Chef Boutonne en desservant le village d'Embourie
- La RD 301 reliant la RD 181 et la RD 740

Bien que ne supportant pas un passage peu important, ces routes départementales ont pour fonction principale d'assurer le transit et non la desserte des terrains hors agglomération. C'est pourquoi les nouveaux accès y sont généralement proscrits.

La commune compte plusieurs km de voies communales goudronnées, pour la plupart de faible gabarit qui permettent la desserte de la majorité des habitations. La commune compte également de nombreux chemins ruraux, dont certains sont utilisés pour la randonnée et chemins d'exploitation.

5. L'ELIMINATION DES DECHETS

Les ordures ménagères sont gérées par CALITOM (syndicat départemental), localisé sur la commune de Mornac.

Elles sont collectées et transférées au centre d'enfouissement qui se trouve sur la commune de Sainte Sevère. La collecte a lieu une fois par semaine.

Le tri sélectif est mis en place depuis décembre 2000. Il est organisé sur la base de bacs individuels et de poubelles jaunes mis à disposition chez les particuliers. La collecte est effectuée tous les 15 jours et acheminée vers le centre de tri de Châteaubernard.

Par ailleurs, il existe environ 3 points verres au niveau des trois principaux villages.

Enfin, il existe une déchetterie située sur la commune de Villefagnan destinée à accueillir les encombrants, déchets verts...

6. LE SECOURS ET LA DEFENSE INCENDIE

Le centre de secours de Villefagnan assure la défense incendie de Paizay Naudouin Embourie. 5 bornes incendie sont identifiées sur le territoire communal, seules 3 ont été recensées conformes⁷, implantées sur le bourg de Paizay Naudouin et secteur de la gare.

2 autres bornes situées sur les villages d'Embourie et de Saveille, ne répondent pas aujourd'hui aux critères de conformité. La distance des points de défense incendie est de 200 mètres par les voies publiques en zone Urbaine et 400 mètres en zone rurale.

Sur Saveille, les douves du château, accessible depuis le domaine public sont en eau toute l'année permettent d'assurer la défense contre les incendies. Une convention est en cours de mise en place, la régularisation est donc possible.

Sur Embourie, la commune dispose de la maîtrise foncière pour installer une réserve à côté de la mairie annexe. Cet investissement sera réalisé à court terme.

La localisation des points de défense incendie et leur zone de défense de 200 mètres figure sur la carte de synthèse en annexe 1B3. Cette zone peut être étendue à 400 mètres du fait du caractère rural du territoire. Ainsi sur le bourg de Paizay, l'ensemble du village est couvert, ainsi que le secteur du stade.

⁷ Assurer un débit nécessaire de 60m³/heure pendant 2 heures.

H. LES ENJEUX – CONTRAINTES ET PERSPECTIVES DE DEVELOPPMENT

1. ENJEUX ET CONTRAINTES

Le diagnostic du territoire met en évidence les enjeux et contraintes suivants :

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

- **Soutien de la démographie**, en donnant à l'espace communal la faculté d'accueillir de nouveaux logements.
- **Renouvellement de la population**, en proposant une offre diversifiée de logements, et notamment des logements locatifs.
- **Renforcement des principaux pôles urbanisés** de la commune et notamment les villages de Paizay Naudaouin, Embourie et Saveille
- **Qualité du paysage urbain généré**, en favorisant la densification des pôles équipés pour une meilleure forme urbaine. En acquérant des terrains pour en avoir la maîtrise foncière et « inventer » des extensions de l'urbanisation respectueuses des paysages naturels et bâtis (possibilité de recours au droit de préemption dans le cadre d'un projet précis).
- **Respect des servitudes d'utilité publique :**

AC1 : relative à la protection des Monuments Historiques

AS1 : relative au périmètre de protection rapprochée du captage

I3 : relative à la canalisation de transport de Gaz

La liste des servitudes figure en annexe 1B6 et le plan des servitudes en annexe 1B7.

En termes d'équipements et de réseaux

- **Rationalité du coût des réseaux et voiries**, en évitant la consommation d'espace par une politique de développement urbain recentrée.

En termes de perspective économique

- **Préservation de l'activité agricole**, élevage notamment, en ne permettant pas la construction à proximité de bâtiments d'exploitation.
- **Développement d'un tourisme vert** en permettant l'installation de telles activités dans la commune.

En termes d'environnement, de patrimoine et de paysages

Préservation des paysages naturels et bâtis, en organisant le développement de manière harmonieuse et en prenant en compte le relief et les principaux points de vue

En termes de protection des biens et des personnes

Prise en compte des risques naturels : inondation, incendie, mouvement de terrain... même si aucun PPR (Plan de Prévention des Risques) n'a été prescrit.

En termes de logement

Prise en compte des possibilités d'accueil dans le bâti existant : Des mesures en matière de création de logement à caractère social ou locatif pourraient être mise en place par le biais du droit de préemption.

Une consultation des personnes publique a été réalisée avant de soumettre le projet de carte communale à l'enquête publique. Les avis sont annexés en pièce 1B8.

2. PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT

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

Toutefois, à partir des choix politiques et des projets des élus, ainsi que des tendances qui se dessinent aux travers du dernier recensement et du contexte local, il est possible d'extrapoler les besoins de la commune en termes de surfaces à ouvrir à l'urbanisation au cours des 10 prochaines années (durée moyenne de la carte communale avant sa prochaine révision).

A. BASE D'EVALUATION

Pour établir des projections à l'horizon 10 ans, il faut tenir compte des tendances suivantes :

1. La taille des ménages suit une tendance nationale à la baisse (2.3 personnes par foyer à l'horizon 2020). Néanmoins, la construction neuve est destinée généralement à des jeunes ménages avec enfants, avec un nombre de personnes par foyer légèrement supérieur à la moyenne.

Par conséquent, on peut considérer que les ménages sont composés de 2.3 personnes en moyenne à l'horizon 10 ans.

2. Entre 1999 et 2007, le solde naturel était négatif (-0,2 %). Par conséquent si le rythme de construction reste stable (1/an), la population va continuer à baisser, alors que si le rythme de construction est plus élevé (3/an), le solde naturel va revenir à l'équilibre. C'est cette dernière hypothèse que nous retiendrons.

On considère que le solde naturel s'améliorera avec l'arrivée de jeunes couples sur le territoire. Ce qui aura également une incidence positive sur le rajeunissement de la population et donc sur le maintien des équipements scolaires.

3. La vacance est peu importante avec 21 logements en 2007 vue le caractère âgé du parc de logement (8,5% du parc de logement).

Le nombre de logements vacants n'est pas plus élevé qu'au niveau du canton et du département, de plus les logements nécessitent des travaux souvent plus coûteux que de construire du neuf. Bien souvent ces vieilles bâtisses sont reconverties en résidences secondaires, car inadaptée à la demande d'installation de jeunes ménages ce qui aura peut d'impact sur la démographie communale.

On considère donc que la réhabilitation du parc doit être poursuivie mais ne permettra pas d'augmenter la population communale.

4. Le nombre de résidences secondaires est en hausse de 15 logements entre 1999 et 2007 (soit 55 logements en 2007).

On considère que le nombre de résidences secondaires pourrait augmenter par la réhabilitation de logements vacants, ainsi il n'aura pas d'impact sur la production de logement permanent ou la démographie communale.

5. La rétention foncière est importante sur la commune et notamment sur le bourg centre en raison de l'importance de l'activité agricole et de la récurrence des mêmes propriétaires terriens sur les secteurs urbanisés notamment. Les 2/3 des surfaces libres sont situées en parties actuellement urbanisées et sont constructibles au titre du Règlement National d'Urbanisme et de l'article L111-1-2 du code de l'urbanisme.

C'est pourquoi la rétention foncière est globalement estimée sur la commune à 50%.

B. HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT

Quatre hypothèses de développement sont formulées sur la base du nombre de permis de construire envisagés. Elles permettent d'évaluer approximativement l'évolution de la population communale et les surfaces libres à dégager dans le projet de Carte Communale.

Au vue des bases d'évaluation énoncées précédemment, seul le rythme de construction aura une influence sur l'évolution démographique.

EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE				
<i>Nombre de permis envisagés</i>	2 constructions	3 constructions	4 constructions	5 constructions
<i>Nombre moyen de personnes par foyer</i>	2,3			
<i>Nbre d'habitants supplémentaires par an</i>	4,6	6,9	9,2	11,5
<i>Nbre d'habitants supplémentaires sur 10 ans</i>	46	69	92	115
Nombre total d'habitants à l'horizon 2020	451	474	497	520
SURFACES A RESERVER A L'URBANISATION				
<i>Nombre de permis envisagés</i>	2 constructions	3 constructions	4 constructions	5 constructions
<i>Taille moyenne des parcelles à construire</i>	1000 m ²			
<i>Surface à réserver sur 10 ans en m²</i>	20000 m ²	30000 m ²	40000 m ²	50000 m ²
<i>Rétention foncière</i>	50%			
Surfaces à réserver à l'urbanisation sur 10 ans	4,00 ha	6,00 ha	8,00 ha	10,00 ha

Rappelons qu'en 1990 la population était de 493 habitants c'est à dire qu'un rythme de construction de 3 par an ne permet pas de revenir à cette population communale.

Un développement de 3 constructions par an permettrait de maintenir le nombre d'élève et donc d'optimiser les équipements scolaires. Cette évolution permet de « rentabiliser » le service public.

La rétention foncière est importante, sur Paizay Naudouin du fait du contexte agricole pour notamment les parcelles cultivées, mais elle est aussi très forte sur les espaces de parcs et jardins identifiés et surfaces libres.

Autre facteur important, les propriétaires sont souvent âgés et leurs biens se transmettent de génération en génération et il est très souvent considéré « sacré » à leurs yeux. De leur vivant, la vente est impensable. Il est donc peu probable que les terrains se libèrent rapidement pour autant ces terrains englobées dans les parties actuellement urbanisées ont les caractéristiques de terrains constructibles.

A noter également qu'en zone rural, les familles sont grandes ce qui ne facilite pas la transmission des biens lors d'une succession. Dès lors, certains biens peuvent rester gelé pendant de nombreuses années en cas de désaccord sur la succession.

C. CHOIX DE DEVELOPPEMENT RETENU

La commune souhaite stopper la diminution de population et amorcer une croissance démographique positive, sans se développer de façon trop importante.

Le projet de Carte Communale vise à répondre à ces objectifs par une offre adaptée à la demande en terrain à bâtir. Néanmoins, la commune souhaite conserver son cadre naturel et agricole qui participe à son attractivité.

De plus, certains travaux devront être menés tels que notamment le renforcement de la défense incendie qui présente certaines carences.

Perspectives envisageables

Afin d'assurer son renouvellement démographique et son rajeunissement tout en maîtrisant son développement urbain, l'hypothèse la plus réaliste semble une augmentation du rythme de constructions que connaît la commune depuis 10 ans à 3 nouvelles constructions par an.

En prenant pour hypothèse :

- une durée de la Carte Communale de 10 ans,
- des surfaces moyennes de terrains à construire de 1000 m²,
- et un nombre de constructions neuves moyen de 3 par an,

L'espace à réserver pour les constructions peut être évalué à :
10 ans x 1000 m² x 3 constructions = 30 000 m² soit environ 3 ha

Toutefois, il convient de tenir compte de la rétention foncière, que l'on estime à environ 50%. L'espace à réserver pour le développement urbain envisagé, pour une durée de 10 ans, peut alors être estimé à :

Environ 6 ha *

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

G. LES JUSTIFICATIONS ET INCIDENCES DE LA CARTE SUR L'ENVIRONNEMENT

1. LES CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme définies au chapitre Ier du titre Ier du livre Ier et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables.

Art. * R. 124-3 (D. no 2001-260, 27 mars 2001, art. 1er)

Règles générales d'utilisation du sol

Art. L. 110 du code de l'Urbanisme (L. no 83-8, 7 janv. 1983, art. 35, L. no 87-565, 22 juil. 1987, art. 22-I, L. no 91-662, 13 juil. 1991, art. 5 et L. no 96-1236, 30 déc. 1996, art. 17-I-1o).- (*)

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

Règles générales d'urbanisme

(L. no 75-1328, 31 déc. 1975, art. 1er)

Art. L. 111-1 du code de l'urbanisme (L. no 77-2, 3 janv. 1977, art. 30).

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

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

(L. no 76-1285, 31 déc. 1976, art. 1er et L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, I)

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

2. LES PRINCIPES GENERAUX

Les principes généraux suivants ont été retenus pour l'élaboration de la carte communale :

- densifier l'urbanisation dans les périphéries des parties déjà urbanisées
- prise en compte de la nature des sols quant à leur aptitude à l'assainissement non collectif
- prise en compte de la qualité des paysages et de l'activité agricole en particulier (développement de l'urbanisation limité hors des villages)
- prise en compte de la capacité d'accueil des équipements publics
- conforter et structurer les pôles d'urbanisation existants et présentant un niveau d'équipements suffisant (en terme de réseaux notamment)
- prise en compte des risques (incendie, etc.)
- prise en compte des intérêts naturels et culturels (château, ZICO, ZNIEFF, site inscrit, etc.).

3. JUSTIFICATIONS DU ZONAGE DE LA CARTE COMMUNALE

A. LES ZONES CONSTRUCTIBLES

Dans les zones U, les demandes d'autorisation ou d'occupation des sols, ne seront pas refusées au titre de l'article R111-14 relatif à la localisation et à la destination des constructions, ni au titre de l'article L111-1-2 relatif à la règle de « constructibilité limitée ». Toutefois les autres articles du règlement national d'urbanisme continueront à s'appliquer (sécurité, salubrité, nuisance, équipement, implantation, aspect des constructions, etc...).

Les zones U de la Carte Communale recouvrent des secteurs où les nouvelles constructions à usage d'habitation sont autorisées (les constructions à usages différents n'y sont pas interdites, sous réserve de la réglementation en vigueur, ICPE par exemple). Ces secteurs sont généralement équipés en termes de réseaux (eau, électricité et accès) et, dans le cas contraire, la municipalité s'engage à les y amener.

Ainsi, les zones U permettant le développement de l'urbanisation définies sur le territoire communal sont les suivantes.

1. Le développement urbain

Dans le cadre de la gestion économe de l'espace (maîtrise des coûts et maîtrise de l'utilisation de l'espace), le développement urbain est centré sur les villages de Paizay Naudouin, Embourie et Saveille, qui sont voués à accueillir l'essentiel des constructions nouvelles.

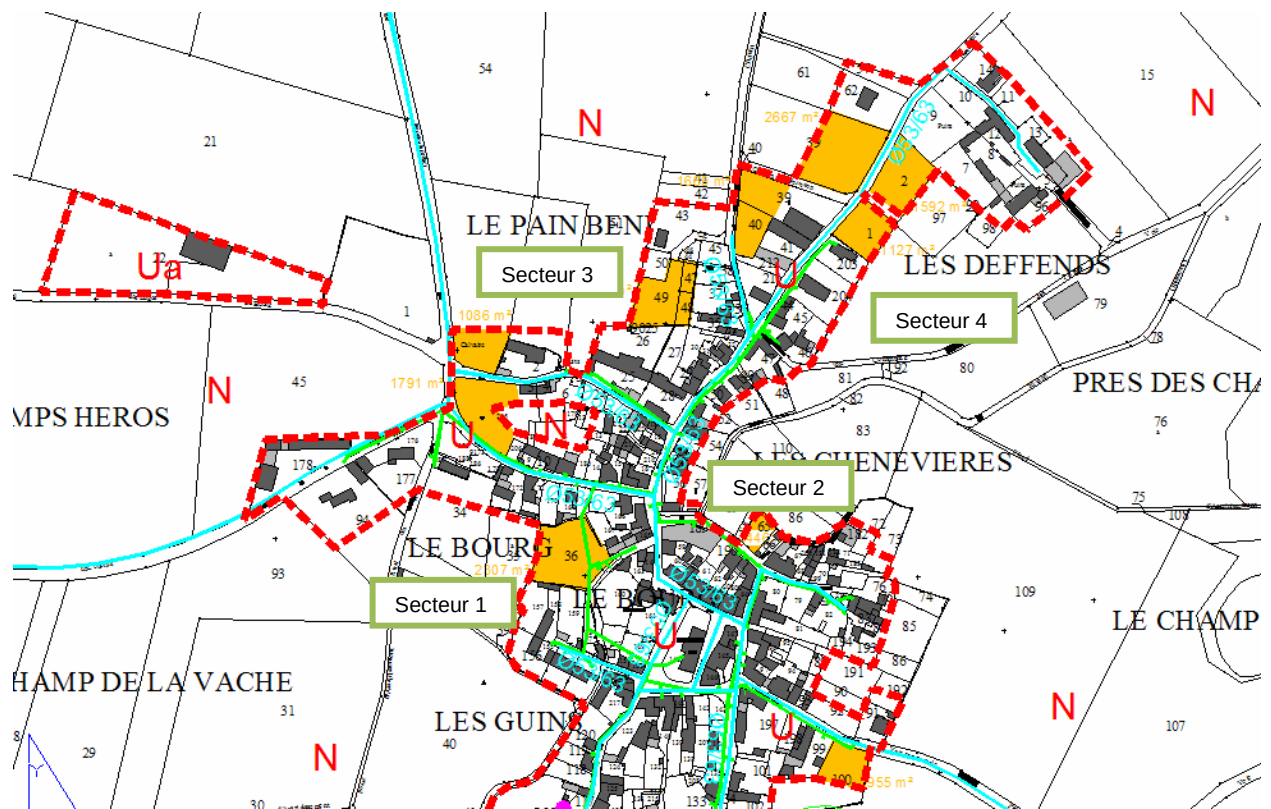
Paizay Naudouin

➤ Justification du site

Le bourg constitue le principal pôle urbanisé de la commune avec les équipements et services publics de base (Mairie, Eglise, salle des fêtes, école) ainsi qu'un bâti assez dense et groupé, majoritairement ancien. L'objectif du zonage est de le conforter dans son rôle de centre de vie en lui permettant d'accueillir des constructions neuves, étant donné qu'il n'a pas connu de développement urbain ces dernières années.

Le zonage s'est donc attaché à le densifier en prolongeant l'urbanisation à proximité immédiate des zones déjà construites, dans un secteur équipé et présentant le moins de contraintes possibles (topographie, agriculture, points de vue, espaces naturels).

➔ **Justification des limites de la zone U**



La limite de la zone U reprend le contour de la Partie Actuellement Urbanisée (Article L 111-1-2 du code de l'urbanisme) ainsi que les parcelles libres identifiées en orange sur le plan et qui sont desservies par les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement. D'autres secteurs ont été étudiés entourées en vert, mais n'ont pas été retenue dont les principales raisons sont indiquées ci-dessous:

Secteur 1 : réseau AEP insuffisant, chemin d'accès de faible gabarit

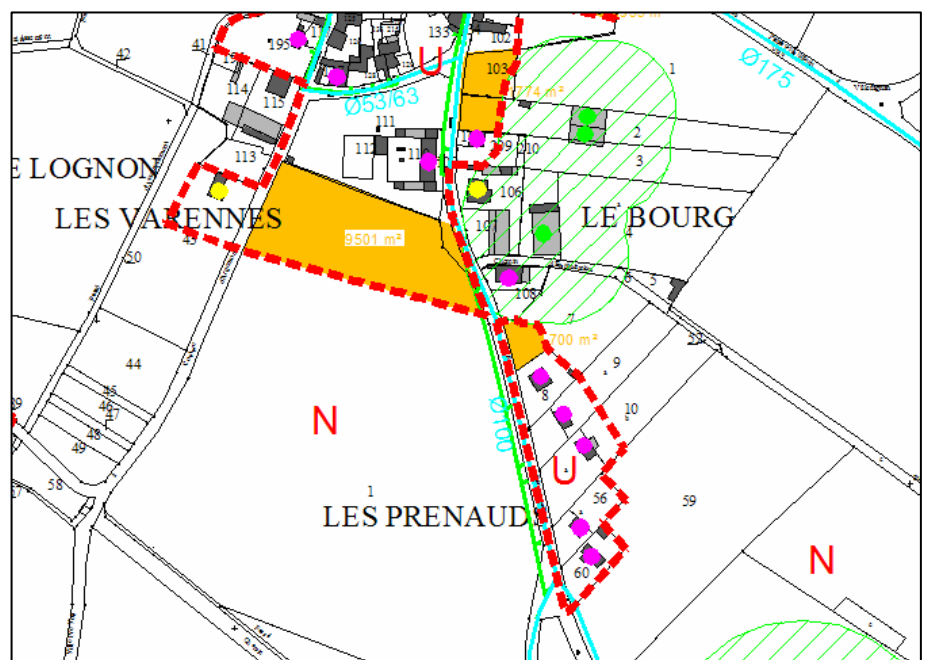
Secteur 2 : jardins humide, intérêt paysager

Secteur 3 : parcelle étroite qui dessert une entité agricole dans une combe (humide)

Secteur 4 : réseau AEP insuffisant, chemin d'accès de faible gabarit, bâtiment agricole à proximité.

Au nord est, la zone U englobe les parcelles le long de la route sur une profondeur d'environ 35 mètres avec une encoche à l'est afin de permettre un débouché ultérieur du secteur 4 qui pour l'instant est maintenu en zone N.

Au nord Ouest, la zone U vient jusqu'à la route de Saveille en face du cimetière. Néanmoins une petite zone N est mise en place en fond de parcelles afin de garder un espace d'intimité des constructions à édifier et de



structurer l'urbanisation par les voies dans le prolongement de l'urbanisation des rues du village.

Au sud, la zone U suit le ruisseau, contourne l'exploitation agricole située à l'ouest de l'école, englobe le logement de l'exploitant (maison neuve) puis intègre une surface libre d'environ 1 ha le long de l'école. Cette emprise a été délimitée afin de permettre un aménagement d'ensemble par une voie de desserte des lots qui traversera cette parcelle. Une surface plus importante aurait conduit à créer une zone d'habitat disproportionnée par rapport au village. Cette zone pourrait accueillir environ 10 constructions.

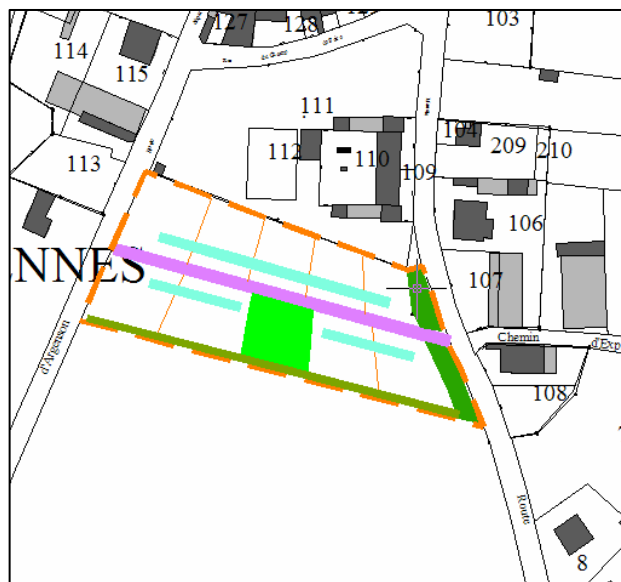
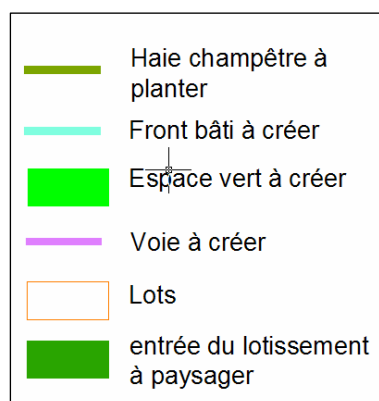
Au sud est, la zone prend en compte le périmètre de réciprocité agricole.

A l'est la zone U englobe une partie de parcelle aujourd'hui agricole qui permettra d'améliorer la forme urbaine.

La vue aérienne nous montre l'occupation du sol qui justifie également la limite de la zone U notamment par rapport à l'emprise sur les terres cultivées.



Ce schéma d'aménagement indicatif a servi de base à la délimitation de la zone constructible.



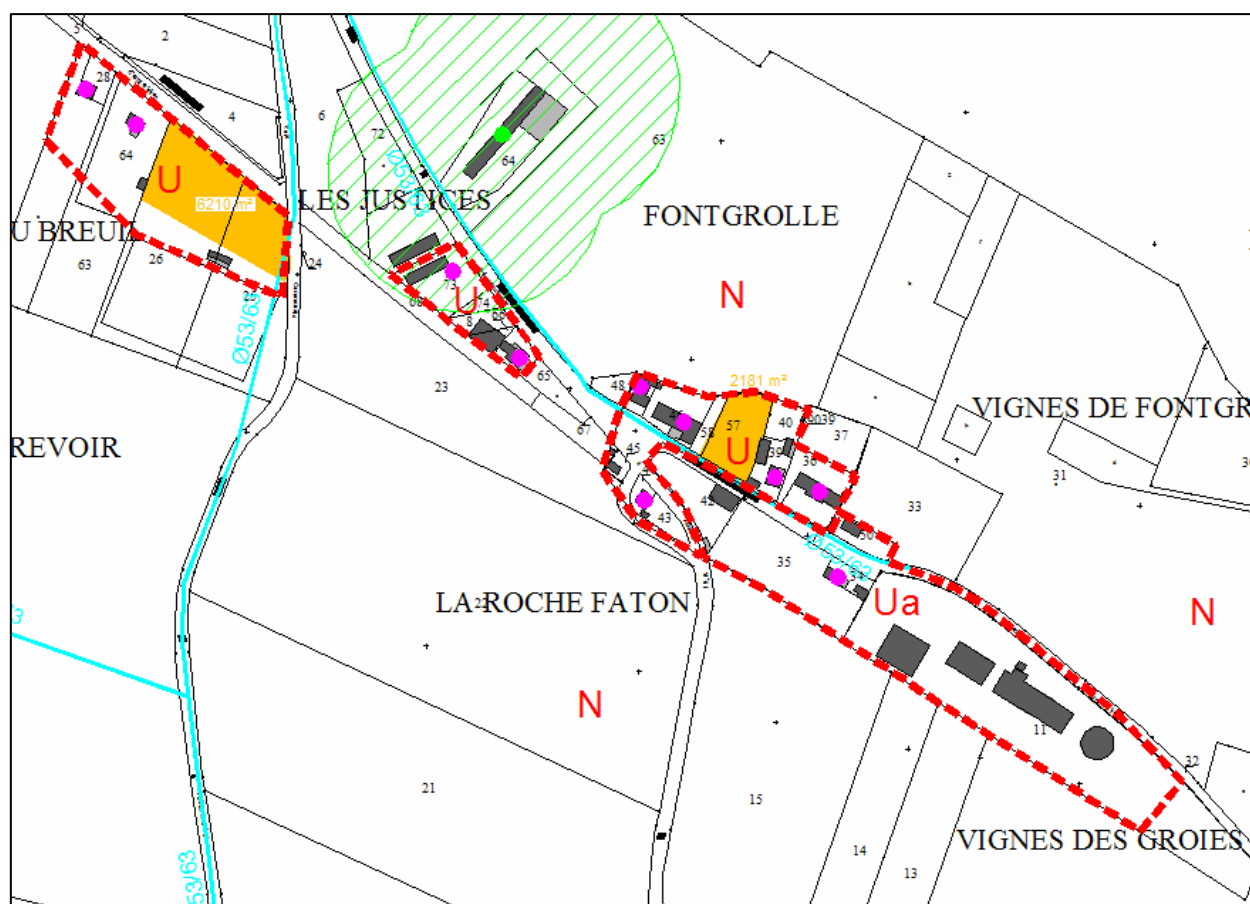
La gare – Les Chaumes du Breuil

➤ Justification du site

Ces deux secteurs sont proches du village et comporte une urbanisation récente. L'objectif du zonage est de conforter ces petits pôles.

Le zonage s'est donc attaché à densifier l'urbanisation au sein des zones déjà construites, dans un secteur équipé et présentant le moins de contraintes possibles (topographie, agriculture, points de vue, espaces naturels).

➤ Justification des limites de la zone U



Sur le secteur de la gare, la zone U reprend le contour de la Partie Actuellement Urbanisée (P.A.U.) formée par des habitations et englobe une dent creuse. Le secteur Ua réservé à l'activité économique prolonge l'espace urbain. Sur les Justices, la zone U reprend les constructions existantes à usage d'habitation. Le périmètre de réciprocité ne permet pas d'extension de cette zone.

Seules les parcelles 57 et 35 pourraient accueillir des constructions. Ces parcelles forment des dents creuse sur le quartier de la gare qui forme une Partie Actuellement Urbanisée.

Ces parcelles sont équipées en terme de réseaux, elles jouxtent des habitations en place.

Sur les chaumes du Breuil, la zone U englobe les terrains libres devant le stade. Cet espace n'a pas de vocation agricole et permettrait l'implantation de deux ou trois constructions, tout en conservant une partie en stationnement.

Embourie –Le Peux

➔ *Justification du site*

Ce village constitue l'autre principal pôle urbain de la commune en raison de la forte densité du bâti ancien, mais aussi de son caractère villageois (mairie annexe, église, espaces publics...).

L'objectif du zonage est donc de conforter cet espace en favorisant la construction en continuité de ce petit pôle d'habitat.

➡ Justification des limites de la zone U

La limite de la zone U reprend le contour de la Partie Actuellement Urbanisée (Article L 111-1-2 du code de l'urbanisme) ainsi que les parcelles libres identifiées en orange sur le plan et qui sont desservies par les réseaux d'eau et d'électricité.

Au nord du village, la zone suit la topographie du site, c'est pourquoi la zone U ne fait pas la jonction avec les petites zone U plus au nord. La présence de cette combe permet de limiter les risques liés au ruissellement.

Au nord est, une exploitation agricole sans élevage est présente, elle est donc classée en zone non constructible.

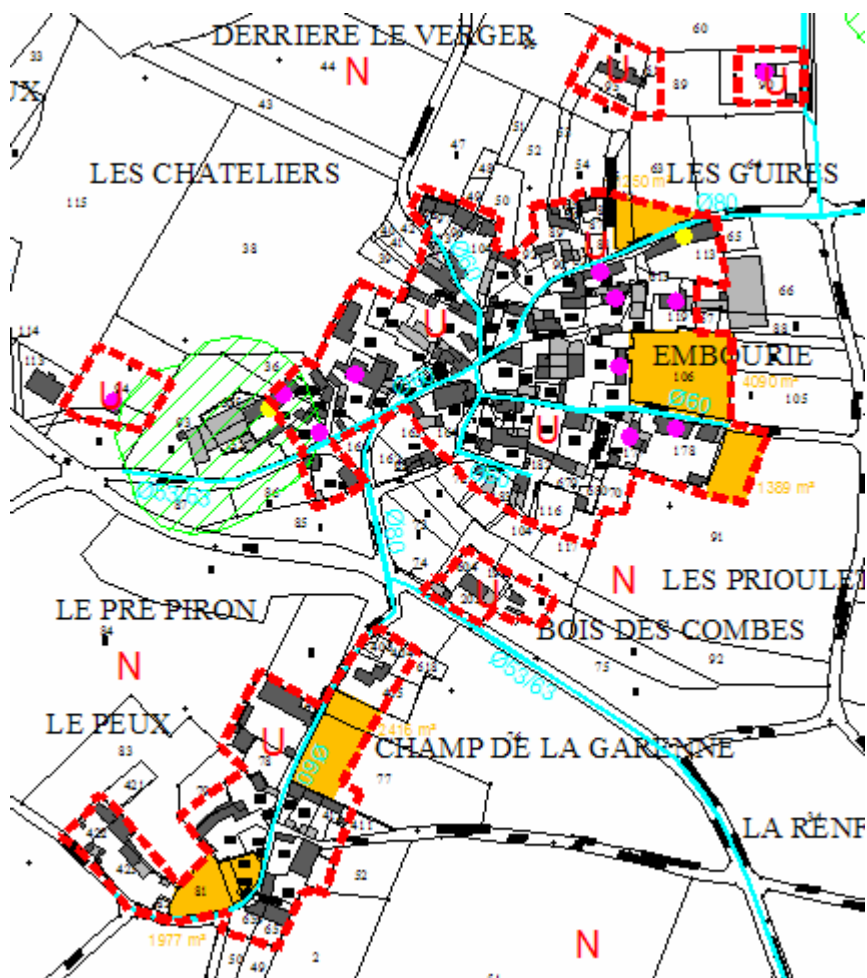
A l'est, la zone permet deux petites extensions urbaines en continuité de l'urbanisation existante sur des parcelles desservies en eau et en

électricité. Les surfaces sont limitées du fait de la capacité réduite du réseau d'eau potable.

Au sud, les perspectives paysagères sur le village et en particulier sur l'église impose une inconstructibilité de ses abords.

A l'ouest la présence d'un élevage limite les possibilités de développement.

Sur le secteur du Peux, le zonage vise à conforter ce petit hameau en bouchant des dents creuses.



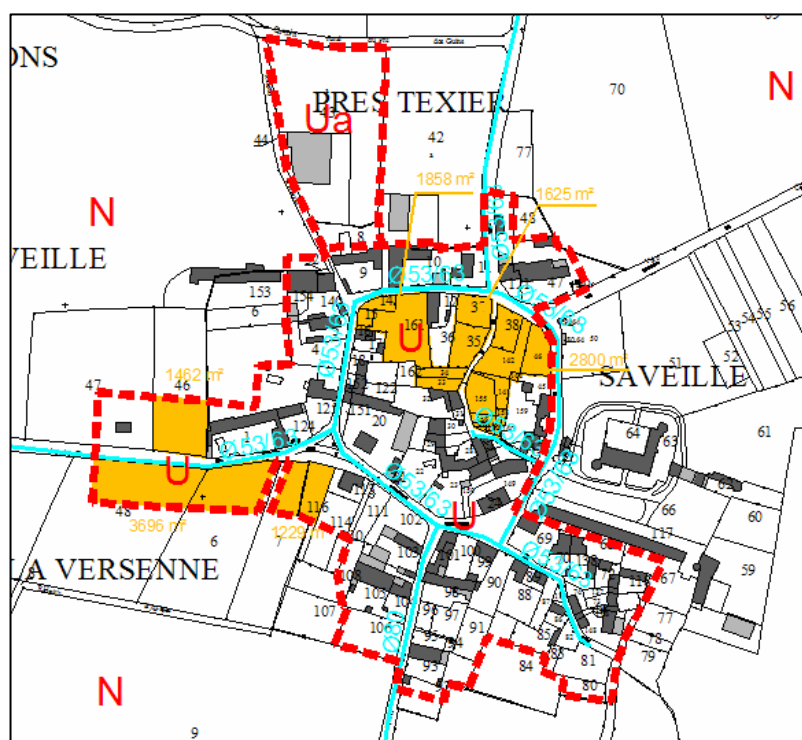


Saveille Bramefan Tourtron

➤ Justification du site

Ce hameau est le plus important par sa taille et la présence du château qui domine le plateau agricole. Le hameau par sa taille et son nombre de foyer en fait une zone de développement potentiel, mais limité la capacité des réseaux et notamment de l'eau potable.

➤ Justification des limites de la zone U de Saveille



La limite de la zone U reprend le contour de la Partie Actuellement Urbanisée (Article L 111-1-2

du code de l'urbanisme) ainsi que les parcelles libres identifiées en orange sur le plan et qui sont desservies par les réseaux d'eau et d'électricité.

A l'ouest du hameau, la zone englobe une partie de la parcelle 47 qui a bénéficié d'un permis de construire. De ce fait les terrains de part et d'autre de la voie sont englobés d'autant plus qu'ils ne sont pas en covisibilité avec le château. Une bande d'environ 30 mètres permettra d'implanter des constructions structurées par la voie (effet rue).

Le sud du hameau ne comporte pas de surfaces libres afin de préserver les vues sur le château et le caractère du hameau.

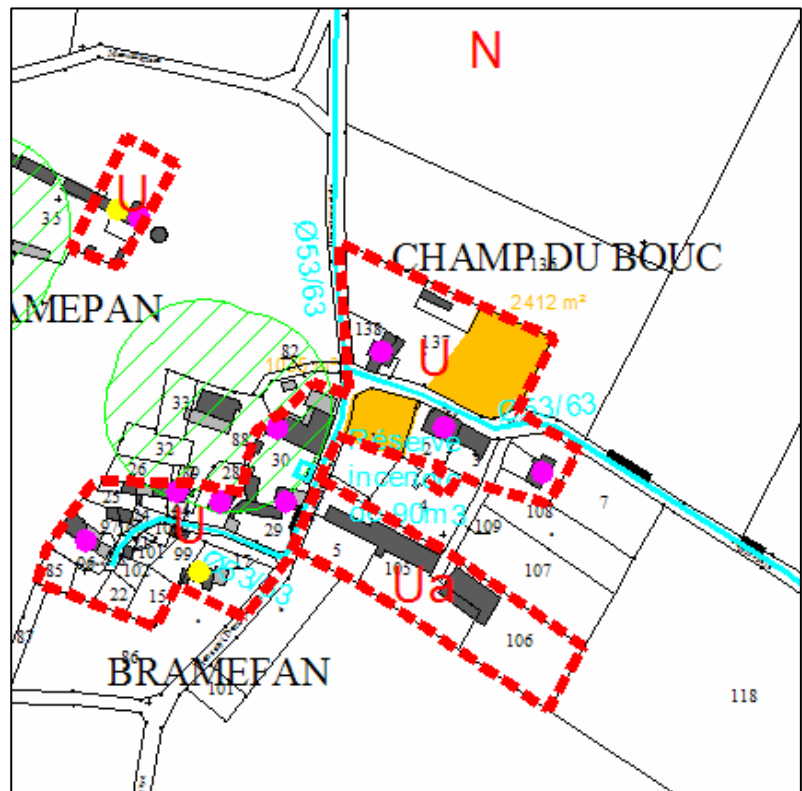
Dans la partie centrale, d'ancien jardins sont également libre de construction et peuvent accueillir des constructions nouvelles là aussi structurée par la voie.

2. La densification

Sur les autres hameaux les plus importants, le zonage permet de conforter légèrement l'urbanisation au sein même des parties urbanisées ou en continuité. Ainsi, 2 petits pôles d'habitat (Bramefan, Tourtron) peuvent accueillir de une à 2 constructions supplémentaires. Cela reste du développement très limité et uniquement en bouchant des dents creuses.

Bramefan

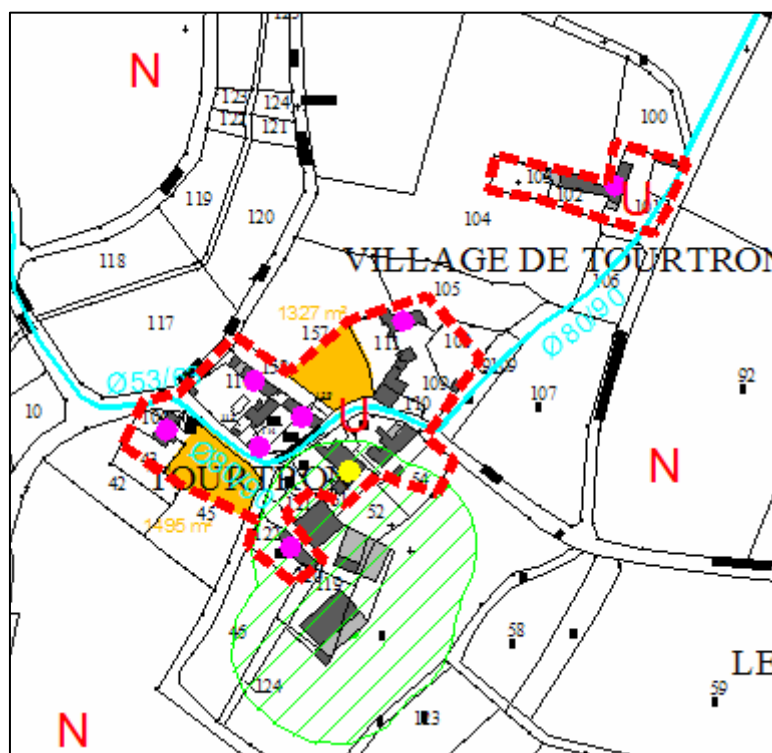
A l'ouest de la route, la zone est limitée par le périmètre de réciprocity, le contour reprend les parties actuellement urbanisées et les jardins associés. Côté est, la zone U permet d'implanter 3 constructions sans se rapprocher de l'activité inscrit dans le secteur Ua, du fait de nuisances potentielles.



Tourtron :

Au sud, l'activité agricole limite les possibilités de développement.

Les parcelles libres sont des dents creuses desservies par les réseaux. Les parcelles sont retenues qu'en partie afin de tenir compte de la pente pour la parcelle 157 et de l'activité agricole pour la parcelle 45.

**3. Le pastillage**

Pour permettre la construction d'annexes non accolées à la maison d'habitation (garage, piscine, abri de jardin, etc), il a été décidé de « pastiller » l'ensemble du bâti existant en zone U. En effet, en zone N, seuls les agriculteurs peuvent réaliser des constructions ainsi que des annexes non accolées à l'habitat, sous réserve qu'elles soient liées à l'activité agricole.

Ces « pastilles » ne sont pas destinées à permettre de nouvelles habitations (il ne s'agit pas ici d'un développement de l'urbanisation), mais la construction d'annexes.

D'une manière générale, la zone U englobe les maisons d'habitation existantes avec la partie de la parcelle qui semblait la plus propice à la construction d'annexe. La difficulté étant de ne pas être trop souple, pour éviter la construction d'une maison supplémentaire ni trop restrictif, pour que les propriétaires puissent faire évoluer leur construction sans contrainte.

Par ailleurs, en raison de l'importante activité viticole sur la commune, la partie habitable et la partie activité (chais) sont souvent comprises dans le même bâtiment. Dans ce cas, la zone U englobe l'ensemble de l'exploitation par souci de cohérence. Lorsque la partie liée à l'activité agricole est isolée du reste, elle a été laissée en zone Naturelle.

4. Les secteurs Ua

Le zonage de la carte communale distingue les zones U du secteur Ua. Ce dernier est à vocation d'accueil d'activités notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des lieux habités et n'est donc pas destiné à accueillir des constructions à usage d'habitation.

- Sur le village de Paizay Naudouin :
-à l'ouest du cimetière
- sur le secteur de la coopérative agricole

- Sur le hameau de Saveille, au nord;
- Sur le hameau de Bramefan

Ils sont mis en place afin de favoriser l'extension des activités existantes, sans contrainte dans des secteurs éloignés des habitations pour éviter les nuisances et les conflits d'usage.

B. LES ZONES NATURELLES

La zone N correspond au reste du territoire communal.

Elle permet de protéger l'espace agricole et les espaces naturels. Ainsi, la carte communale a maintenu en zone N des secteurs qui auraient engendré un mitage de l'espace agricole ou auraient gêné le fonctionnement d'exploitations agricoles en activité au moment de l'élaboration du zonage.

Sont néanmoins admis en zone N :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles les agriculteurs peuvent implanter une annexe en zone naturelle lorsque celle-ci est liée à l'activité agricole).
- l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes. Ainsi, le zonage permet une reprise du parc de logements existant et une valorisation du patrimoine bâti.

Autour du bourg et des écarts, la carte communale a maintenu des secteurs en zones naturelles afin de :

- préserver le caractère architectural du centre ancien
- préserver les vues sur les éléments les plus intéressants du patrimoine bâti (Eglise, entrées de villages, écarts de qualité)
- préserver la vallée de l'Aume.

C. POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

Zones U	Surfaces totales en zone U	Surfaces construites en U	Surfaces non construites en U	% des surfaces à urbaniser	Coefficient de sécurité de 50%	Superficie moyenne par construction : 1000 m²	Nbre constructions sur 10 ans	Nbre de constructions par an
Paizay Naudouin	16,34 ha	13,58 ha	2,75 ha	17%	1,38 ha		14	1,4
Saveilles	6,79 ha	5,53 ha	1,27 ha	19%	0,63 ha		6	0,6
Embourie	5,60 ha	4,92 ha	0,67 ha	12%	0,34 ha		3	0,3
Bramefan	2,22 ha	1,88 ha	0,34 ha	16%	0,17 ha		2	0,2
Tourtron	1,64 ha	1,36 ha	0,28 ha	17%	0,14 ha		1	0,1
Le Peux	2,22 ha	1,78 ha	0,44 ha	20%	0,22 ha		2	0,2
Chaumes du breuil -la gare	2,72 ha	1,88 ha	0,84 ha	31%	0,42 ha		4	0,4
Secteur Ua	5,51 ha							
Autres secteurs U	8,90 ha							
TOTAL	51,93 ha	29,05 ha	6,60 ha	13%	3,30 ha		33	3,3

Les surfaces totales en zone U sont de 52 ha (Zones U et secteur Ua) sur une superficie communale totale de 2542 ha, ce qui représente environ 2 % du territoire.

SURFACE COMMUNALE	2542,0 ha	
SURFACE EN ZONE U	46,4 ha	1,83%
SURFACE EN SECTEUR UA	5,5 ha	0,22%
SURFACE EN ZONE U ET UA	51,9 ha	2,04%
SURFACE EN ZONE N	2490,1 ha	97,96%

L'espace libre de construction dans les zones U (environ 6,6 ha) est comparable aux besoins définis dans les enjeux (6 ha).

Malgré la rétention foncière importante sur la commune (50%), le zonage de la Carte Communale reste mesuré (soit une augmentation de 13 % de la surface bâtie), de manière à mieux maîtriser le développement urbain.

La plupart des parcelles sont situées à l'intérieures des parties actuellement urbanisées et sont déjà constructibles en application du Règlement National d'Urbanisme.

Surfaces libres en zone U		hors PAU	en PAU
Paizay Naudouin	27505 m ²	9501 m ²	18004 m ²
Saveilles	12670 m ²	3696 m ²	8974 m ²
Embourie	6729 m ²	1389 m ²	5340 m ²
Bramefan	3447 m ²	2412 m ²	1035 m ²
Tourtron	2822 m ²	0 m ²	2822 m ²
Le Peux	4393 m ²	0 m ²	4393 m ²
Chaumes du breuil- la gare	8391 m ²	6210 m ²	2181 m ²
Total ha	65957 m ²	23208 m ²	42749 m ²

Le tableau ci-dessus nous montre que les 2/3 des terrains libres de construction sont dans les parties actuellement urbanisées. Si ces terrains ne se sont pas vendus ou construits jusqu'à aujourd'hui, il n'y a pas plus de raison de penser qu'ils le seront dans les 10 prochaines années.

Le fait que ces terrains ne se sont pas vendus alors que la demande en terrain à bâtir est importante prouve que la rétention foncière est très forte.

Il est donc justifié d'estimer une rétention foncière allant jusqu'à 50 % c'est-à-dire que la moitié des terrains libres ne vont pas se construire dans les 10 prochaines années.

Le calcul de la rétention foncière n'est pas un coefficient de 50% que l'on ajoute aux surfaces nécessaires. On considère que 50% des terrains classés en zone constructible ne vont pas s'urbaniser dans les 10 prochaines années du fait que les propriétaires ne veulent pas vendre.

La commune aurait la possibilité de surtaxer le foncier non bâti classé en zone U, mais la plupart des parcelles font moins de 1000 m² et ne serait donc pas assujettis à cette taxe.

L'ensemble de ces paramètres porte le nombre de constructions neuves possibles, sur les surfaces ouvertes à l'urbanisation, à 33 sur une période de 10 ans, soit environ 3 par an. Ces données sont conformes aux objectifs fixés initialement par la commune.

D. MODIFICATIONS ISSUES DE L'ENQUETE

-Classement en zone U de la parcelle AB65 au nord du centre ancien de Paizay naudouin.
=> Intégration de la parcelle du fait de la présence des réseaux (AEP, Assainissement et électricité), cette petite parcelle est en continuité de constructions existantes et du centre bourg. La zone de jardins humides est plus proche du ruisseau.

-Classement en zone U de la parcelle 39 et 40 au nord du village de Paizay Naudouin.
=> Intégration pour les parcelles 39 et 40 du fait de la présence des réseaux (AEP, Assainissement et électricité), cette petite parcelle est en continuité de constructions existantes.

-Classement en zone U de l'ensemble de la parcelle 106 sur Embourie :
=> La limite de la zone coupait la parcelle en 2 pour éviter une seule construction sur cette parcelle, mais le propriétaire est vendeur à la commune ou à un lotisseur (un courrier du propriétaire atteste de sa volonté).

Le bilan de l'enquête figure en annexe 1B10.

E. LES MESURES PERMETTANT UNE PRESERVATION ET UNE MISE NE VALEUR DE

L'ENVIRONNEMENT

La carte communale en limitant les objectifs de développement assure une maîtrise du développement urbain conforme aux objectifs de la Loi SRU et UH. En outre la limitation de l'emprise des zones constructibles diminue l'incidence sur la perte d'espace agricole et naturel. Les zones inondables et humides sont exclues des zones constructibles ce qui assure leur protection.

F. LE DROIT DE PREEMPTION

Voici les extraits principaux des articles qui encadrent le droit de préemption.

Article L211-1 :

Les conseils municipaux des communes dotées d'une carte communale approuvée peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. La délibération précise, pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projetée.

Ce droit de préemption est ouvert à la commune. Le conseil municipal peut décider de le supprimer sur tout ou partie des zones considérées. Il peut ultérieurement le rétablir dans les mêmes conditions. (...)

Article L210-1 :

Les droits de préemption institués par le présent titre sont exercés en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.

Toute décision de préemption doit mentionner l'objet pour lequel ce droit est exercé.

Alinéa 1er de l'article L. 300-1

Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets :

- de mettre en œuvre un projet urbain,
- une politique locale de l'habitat,
- d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,
- de favoriser le développement des loisirs et du tourisme,
- de réaliser des équipements collectifs,
- de lutter contre l'insalubrité,
- de permettre le renouvellement urbain,
- de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Les secteurs sont identifiés sur le plan en annexe 1B9 sont :

- Parcelle 106 sur Embourie si intégration en zone U intégralement => création d'un lotissement.
- Parcelle 1 (partie constructible) sur Paizay Naudouin => création d'un lotissement.
- Parcelle 38 sur le site archéologique d'Embourie si possible de le mettre en place en zone N (cf avis DDT) => sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.
- Centre ancien d'Embourie et de Paizay Naudouin=>mettre en œuvre une politique locale de l'habitat et de lutter contre l'insalubrité.
- Parcelle 133 et 129 sur Paizay Naudouin=> création d'une voie piétonne et mise en œuvre d'un projet Urbain.
- Parcelle 45 sur Paizay Naudouin=> création d'une zone de stationnement à proximité du cimetière.

4. INCIDENCES DES CHOIX RETENUS SUR L'ENVIRONNEMENT

A. INCIDENCE SUR LES MILIEUX NATURELS (FAUNE ET FLORE)

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

Les zones de développement de l'urbanisation sont mises en place en continuité de l'urbanisation existante, sans scinder ou perturber une entité naturelle (type espaces boisés ou cours d'eau) quelconque, ce qui limite leur impact sur la faune et la flore. Elles ont été choisies de manière à conserver un certain équilibre entre besoin en terrains constructibles et préservation des milieux naturels.

Par ailleurs, le classement en zone N de 98% du territoire favorise la préservation de la faune et la flore locale.

Incidence des choix retenus sur la ZPS « Plaine de Villefagnan » :

Les zones constructibles en extension des parties actuellement urbanisées ont été retirées des zones constructibles pour assurer la protection de la zone Natura 2000. C'est en particulier le cas du secteur de la Gare où les parcelles ZR33, 37 et ZW 11 sont en zone Naturelle.

Les parcelles ZR57 et 35 sont maintenues en zone constructible du fait de leur localisation dans les parties actuellement urbanisées et de leur faible superficie (environ 5500 m²). De plus, leur classement en zone N irait à l'encontre du principe de gestion économe de l'espace.

Rappelons que la zone Natura 2000 assure en particulier la protection des oiseaux sur près de 9532 ha et plus particulièrement le busard cendré, l'œdicnème criard et l'outarde canepetière. Ces oiseaux ont besoins de grands espaces et ne s'approchent pas zones urbanisées. L'occupation des parcelles ne correspond pas à une zone de nidification potentielle, de nourrissage ou de repos des espèces protégées.

Cette emprise sur la zone Natura 2000 représente 0,005% de la zone de protection.

- ⇒ Les incidences directes ou indirectes ne sont pas susceptibles de nuire à la protection du site.

Incidence des choix retenus sur la ZNIEFF de type 2 « Plaine de Villefagnan » :

Les zones constructibles en extension des parties actuellement urbanisées ont été retirées des zones constructibles pour assurer la protection de la ZNIEFF de type 2. C'est en particulier le cas du secteur de la Gare où les parcelles ZR33, 37 et ZW 11 sont en zone Naturelle.

Les parcelles ZR57 et 35 sont maintenues en zone constructible du fait de leur localisation dans les parties actuellement urbanisées et de leur faible superficie (environ 5500 m²). De plus, leur classement en zone N irait à l'encontre du principe de gestion économe de l'espace.

Rappelons que la ZNIEFF assure la protection des zones de nidification en particulier de l'Outarde sur près de 9512 ha. Ces oiseaux ont besoins de grands espaces et ne s'approchent pas zones urbanisées. L'occupation des parcelles ne correspond pas à une zone de nidification potentielle, de nourrissage ou de repos des espèces protégées.

Cette emprise sur la ZNIEFF représente 0,005% de la zone de protection.

- ⇒ Les incidences directes ou indirectes ne sont pas susceptibles de nuire à la protection du site.

Incidence des choix retenus sur la ZICO « Plaine de Villefagnan » :

La zone englobe une toute petite partie du territoire communal au sud de Paizay Naudouin sur moins d'1 ha. Les zones constructibles les plus proches comportant des surfaces libres sont situées à plus de 1,9 Km.

⇒ Aucune incidence directe ou indirecte n'est relevée.

Incidence des choix retenus sur la ZNIEFF de type 2 « Plaine de Brioux » :

La zone est située en dehors du territoire communal. Aucune zone constructible ne se situe à proximité. Les zones constructibles les plus proches comportant des surfaces libres sont situées à plus de 1,6 Km.

⇒ Aucune incidence directe ou indirecte n'est relevée.

Incidence des choix retenus sur la ZNIEFF de type 1 « Prés Thomas et coteaux de Villemanan » :

La zone est située en dehors du territoire communal. Aucune zone constructible ne se situe à proximité. Les zones constructibles les plus proches comportant des surfaces libres sont situées à plus de 1,6 Km.

⇒ Aucune incidence directe ou indirecte n'est relevée.

Incidence des choix retenus sur le Biotopie « Tourbière de la Touche » :

Cette zone est située en zone inondable, les zones constructibles les plus proches comportant des surfaces libres sont situées à plus de 1,4 Km.

⇒ Aucune incidence directe ou indirecte n'est relevée.

⇒ *Incidence positive forte*
 ⇒ *Incidence négative faible*

B. INCIDENCE SUR L'EAU

Les éventuels impacts sur l'eau seraient liés à plusieurs facteurs :

- l'augmentation des rejets des eaux usées au milieu naturel
- l'augmentation des eaux pluviales due à l'imperméabilisation de sols

⇒ Augmentation des eaux usées issues des zones urbanisées.

L'essentiel du développement s'effectue sur le village qui dispose d'un assainissement collectif. Par ailleurs, les habitations devront être assainies selon un dispositif individuel adapté à la nature du sol.

⇒ Augmentation des eaux pluviales issues des zones urbanisées.

En cas d'opérations groupées notamment, il est souhaitable que des dispositifs soient prévus pour une collecte et une utilisation maximale des eaux pluviales sur le terrain d'assiette des projets. Les lotissements de plus de 1 ha sont obligatoirement soumis à une étude loi sur l'eau.

En raison des pentes très modérées sur les zones de développement, les phénomènes de type ruissellement sont peu probables. Par ailleurs, les parcelles construites restent généralement de taille assez importante (1000 m² en moyenne) et seule une petite partie est imperméabilisée, le reste étant traité en jardin ou en pelouse. Cet espace permet de tamponner les eaux pluviales et certains propriétaires les collectent afin d'assurer l'arrosage.

Globalement, la maîtrise du développement limite les impacts des rejets supplémentaires engendrés par le projet, tant au niveau des eaux usées que pluviales.

- ⇒ *Incidence positive faible*
- ⇒ *Incidence négative faible*

C. INCIDENCE SUR LE SOL ET LE SOUS-SOL

Les surfaces de développement de l'urbanisation sont situées sur des parcelles relativement planes ou en pente douce, ce qui limite considérablement les mouvements de sols liés à la construction. De manière générale, les terrassements devront être limités afin de réduire l'impact potentiel des constructions sur les paysages.

- ⇒ *Incidence positive faible*
- ⇒ *Incidence négative faible*

D. INCIDENCE SUR LES VOIES DE TRANSPORT

D'une manière globale, il est important que les parcelles les plus importantes fassent l'objet d'opérations d'ensemble afin d'organiser la desserte viaire (éviter les voies en impasse, limiter la multiplication des sorties directes, assurer des liens avec la voirie existante) et de conforter les modes de déplacement doux.

Sur l'ensemble des zones (développement et densification), les parcelles libres de construction bordées par une RD, sont aussi desservies par une voie communale, ce qui permet une desserte sécurisée.

Les zones de développement sont desservies par des voies communales qui accueillent des flux moindres que les voies départementales et sur lesquelles les accès devront être privilégiés, sauf contrainte technique ou de sécurité. Par ailleurs, on se situe au sein des parties urbanisées, ce qui limite les vitesses et les risques liés à la sécurité.

Toutefois, des aménagements seront peut-être nécessaires pour assurer une bonne connexion entre le réseau communal et départemental (aménagement de carrefour notamment). Par ailleurs, une adaptation des voies communales au futur trafic qu'elles vont supporter peut également s'avérer pertinente.

- ⇒ *Incidence positive forte*
- ⇒ *Incidence négative faible*

E. INCIDENCE SUR L'ACTIVITE AGRICOLE ET FORESTIERE

De manière générale, l'activité forestière n'est pas importante sur le secteur. De plus, aucun terrain constructible ne vient perturber ou scinder une entité boisée.

Le développement urbain mord généralement sur des terres agricoles (cultivées ou plantées de vignes), mais la Carte Communale se contente de conforter les espaces bâtis existants en limitant la contrainte, puisque les terrains ouverts à l'urbanisation sont situés en continuité immédiate des espaces déjà construits.

L'emprise sur l'activité agricole est limitée à environ 2 ha, le reste étant des jardins.

- ⇒ *Incidence positive faible*
- ⇒ *Incidence négative faible*

F. INCIDENCE SUR LES PAYSAGES NATURELS ET URBAINS

Le zonage préserve les principaux points de vue sur les paysages naturels ou urbains. Les secteurs ouverts à l'urbanisation future sont situés dans des zones topographiquement favorables. Ils n'occasionneront pas de mitage de l'espace et des paysages.

Les vues sur les villages sont globalement préservées :

- La zone urbanisée du bourg s'en tient à l'existant dans les secteurs paysagers les plus sensibles afin de préserver les vues sur le bâti et le patrimoine.
- Aucune construction n'est prévue sur des lignes de crête et les parcelles trop pentues sont exclues de la zone afin d'éviter de forts impact paysagers.

La Carte Communale vise également à respecter la forme urbaine des villages existants tout en les confortant. Ainsi, le zonage favorise le remplissage des dents creuses.

Les nouvelles constructions devront respecter l'architecture locale (comme l'indique le règlement national d'urbanisme), de manière à ce que le bourg et les villages puissent conserver leur caractère.

Par ailleurs, le classement de l'habitat traditionnel en zone U favorise l'évolution du bâti (changement de destination, extension, construction d'annexes) et par conséquent sa pérennité.

⇒ *Incidence positive faible*
⇒ *Incidence négative faible*