

Département de la Charente -Maritime

Commune de VILLARS EN PONTS

Carte Communale

Rapport de Présentation



Délibérations du Conseil Municipal :

- Prescription le 8 mai 2004
- Approbation le 27 octobre 2006
- Enquête publique du 6 juin 2006 au 7 juillet 2006

Approbation préfectorale le 21-12-2006

21 DEC. 2006

Vu pour être
annexé à mon Arrêté 26/12/06

Pour le Préfet
Le Secrétaire Général

Vincent NIQUET



Sommaire

Introduction

DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

Présentation de la commune

p.7

Situation géographique

p. 7

Situation administrative

p.8

Données géographiques et naturelles

p.9

Milieu physique

Hydrologie -hydrographie

p.9

Topographie

p.9

Géologie

p.10

Pédologie / Qualité des sols

p.10

Occupation des sols

Patrimoine paysager

p.12

Patrimoine bâti

p.15

Les équipements d'infrastructures

p.16

Les limites à l'urbanisation

Les servitudes	p.18
Les études de risques	p.18
Protections agissants sur la commune	p.18

Caractéristiques socio-économiques p.20

Evolution Démographique

Contexte communautaire	p.20
Contexte communal	p.20
Evolution de la population	p.21
Structures de la population par âges	p.21

Logements

La structure du parc de logements	p.22
Les propriétaires et les locataires	p.23
Caractéristiques des logements	p.23
Rythme des constructions	p.23

Activité économique

Catégories socioprofessionnelles	p.24
L'emploi	p.24
L'activité agricole	p.25
La mobilité des actifs	p.25
Artisanat / Commerce	p.27

PROJET DE CARTE COMMUNALE

Cadre législatif et réglementaire

Principes généraux du code de l'urbanisme	p.29
Le régime juridique des cartes communales	p.31
Autres possibilités de la carte communale	p.31
Recommandations quant à l'application du R.N.U	p.32

Enjeux et objectifs du projet

Préserver et protéger l'identité du village	p.32
Respecter l'architecture traditionnelle	p.33
Préserver l'agriculture	p.34
Maintien de la qualité paysagère communale	p.34
Conforter et structurer les pôles d'urbanisation existants	p.35
et présentant un niveau d'équipement suffisant	p.35
Accueillir de nouveaux habitants	p.35

Perspectives de développement

Définition des orientations en matière d'évolution	
démographique et de zone d'ouverture à la construction	p.36
Localisation des zones constructibles et justification du parti d'aménagement	p.37

ANNEXES

Annexe 1 :

Les sites classés et monuments historiques

p.38

Annexe 2 :

Les dispositions législatives qui s'appliquent aux sites Natura 2000

p.40

Annexe 3 :

Dispositions réglementaires concernant l'octroi
des permis de construire dans le respect de l'environnement

p.43

Annexe 4 :

Protection des éléments de paysage

p.43

Annexe 5 :

Les Sites classés et monuments historiques

p.47

Annexe 6 :

Parcelles concernées par le Droit de Préemption

p.51

Annexe 7 :

Site Natura 2000 «Haute vallée de la Seugne» carte et inventaire scientifique

p.52

LISTE DES CARTES - TABLEAUX - GRAPHIQUES

Carte n°1 : Localisation de la commune	p.7
Carte n°1bis : Les différents accès	p.7
Carte n°2 : Topographie	p.9
Carte n°3 : Pédologie	p.10
Carte n°4 : Le sous-sol	p.11
Carte n°5 : Unités paysagères	p.12
Carte n°6 : Réseau d'eau potable	p.16
Carte n°7 : Réseau viaire	p.17
Tableau n°1 : Evolution de la population 1990 - 1999	p.20
Graphique n°1 : Evolution de la population	p.20
Tableau n° 2 : Variation de la population	p.21
Graphique n°2 : Structure de la population par âge	p.21
Graphique n° 3 : Classe d'âge du parc de logement	p.22
Tableau n°3 : Evolution du nombre de logement	p.22
Graphique n°4 : Demandes de permis de construire depuis 1995	p.23
Tableau n°4 : Répartition des actifs en catégories socioprofessionnelles	p.24
Tableau n°5 : Synthèse population active	p.24
Tableau n°6 : Mobilité des actifs	p.25
Tableau n° 7 : Evolution des exploitations agricoles	p.26
Carte n° 8 : Localisation des exploitations agricoles	p.27
Carte n° 9 : Site de Natura 2000 « Haute Vallée de la Seugne »	p.46

Introduction

L'initiative de l'élaboration de cette carte communale a été prise par le Conseil Municipal de VILLARS EN PONS.

En effet, par délibération du Conseil Municipal, en date du 19 décembre 2004, la commune a souhaité engager cette procédure. Elle a sollicité le concours financier du Conseil Général pour les dépenses entraînées par les études et elle a chargé la Chambre d'Agriculture de la Charente-Maritime d'élaborer ce nouveau document d'urbanisme.

En application des articles L.124-1 et L.124-2 du Code de l'urbanisme, les cartes communales doivent :

- D'une part, préciser les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme, à savoir les articles R.111-1 à R.111-24 du Code de l'urbanisme, communément appelés : règlement national d'urbanisme ou R.N.U.
- D'autre part, délimiter les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

La carte communale se compose d'un rapport de présentation et d'un ou plusieurs documents graphiques, ces derniers étant opposables aux tiers :

- Le rapport de présentation

Sur la base des principales caractéristiques géographiques de la commune, tout autant au sens physique, qu'au sens économique, social, culturel, patrimonial, et du projet de la commune, il doit expliquer et justifier les choix qui ont été opérés et la façon dont a été pris en compte l'ensemble des contraintes, juridiques notamment, qui s'imposent à la commune.

Ce rapport constitue en quelque sorte l'exposé des motifs à la fois des modalités d'application des règles générales d'urbanisme qui ont été précisées dans la carte communale et de la délimitation des secteurs constructibles ou non constructibles.

- Les documents graphiques

Ces documents graphiques ont pour objet de délimiter les secteurs constructibles et non constructibles de la commune, « à l'exception s'agissant de ces derniers, de l'adaptation, la réfection ou 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 » (art R124.3 du Code de l'Urbanisme).

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

Le cas échéant, et sans que cela soit une obligation et nuise à la lisibilité de ces documents graphiques, il peut être reporté sur ces derniers un certain nombre d'éléments d'informations utiles à l'instruction des demandes d'occuper ou d'utiliser le sol : les réseaux, les servitudes d'utilité publiques affectant l'occupation du sol, etc...



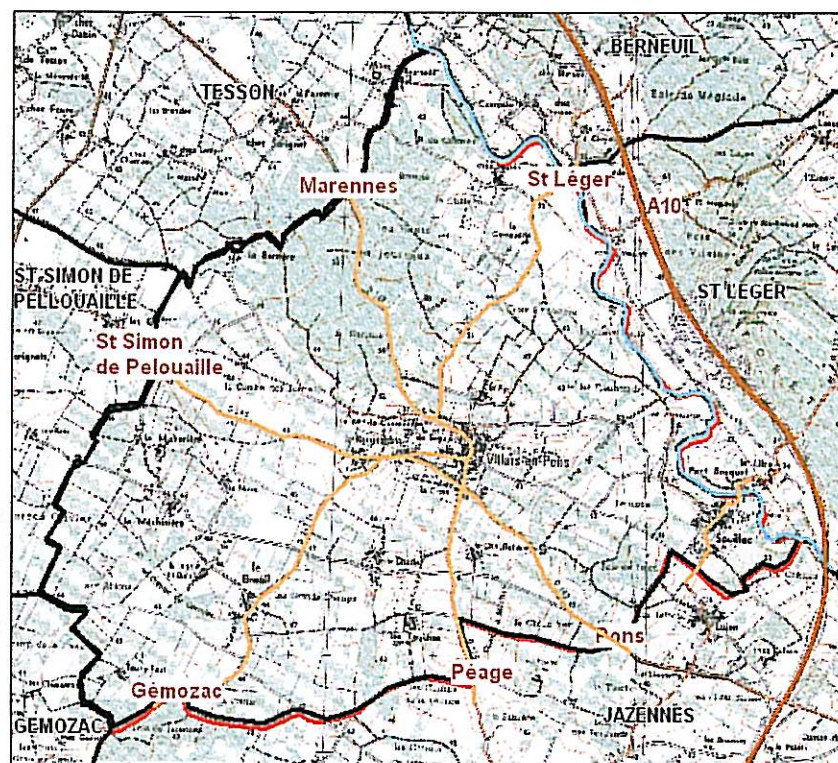
DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

Présentation de la commune

Situation géographique

Villars est situé à 5 minutes de Pons, de Gémozac et de la sortie de l'autoroute A10. Elle est distante de 100 km, soit 1 h de Bordeaux et La Rochelle. On y accède par l'autoroute A10 en sortant direction Pons ou par la N137 en prenant la D142 direction Tesson. Il est aussi possible d'utiliser la RD 6 reliant SAINTES à GEMOZAC et la RD 142 depuis TESSON.

Carte n°1bis : Les différents accès



source IGN scan 25

Carte n°1 : Localisation de la commune



Situation administrative

La commune de VILLARS EN PONS se situe dans l'arrondissement de SAINTES, dont elle est distante de 18 km.

90 km séparent la commune de la Préfecture, LA ROCHELLE.

Elle fait partie de la Communauté de Communes du Canton de Gémozac et de la Saintonge Viticole, ainsi que du Syndicat Mixte du Pays de la Saintonge Romane.

Données géographiques et naturelles

Milieu physique

Topographie / Hydrologie

Le territoire communal est peu accidenté.

Le point culminant se situe à la Garenne au bord de la D142 dans la forêt, à 56 m, tandis que le point le plus bas se situe à 30 m au bord de la Soûte au niveau de Souillac.

On trouve deux zones d'altitude plus élevées, à plus de 50 m, au dessus de la Malterrière ainsi qu'au Nord de la Barrière, dans la forêt.

La partie Est de la commune est marquée par la vallée de la Soûte dont l'altitude reste inférieure à 40 m et qui forme la limite communale.

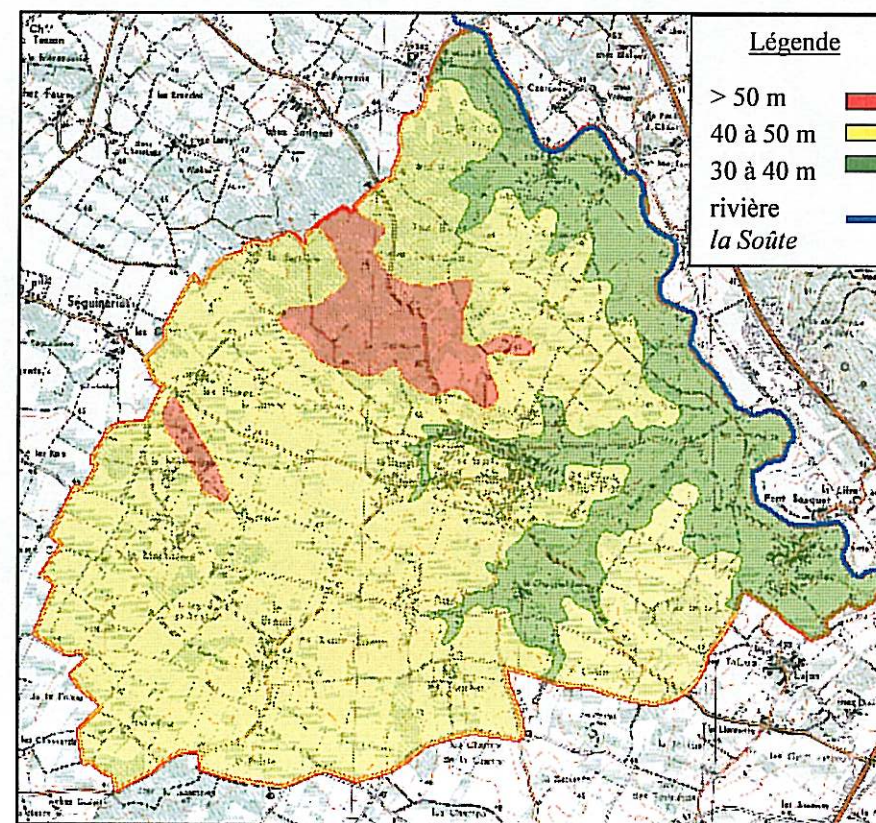
L'ensemble des écoulements hydrographiques passe par une zone basse, au Nord et au Sud du bourg, avant d'atteindre la Soûte, seul cours d'eau de la commune.

Entre ces deux zones, on découvre la plus grande partie de la commune, peu accidentée, dont l'altitude se situe entre 40 et 50 m.

La commune de Villars en Pons est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement des Eaux (SDAGE) Adour Garonne. A ce titre, et pour satisfaire à l'objectif de protection qualitative et quantitative de l'eau, il y a lieu d'apporter une attention particulière à :

- la gestion et à la protection des milieux aquatiques en préservant la valeur biologique des zones vertes et en maintenant les espaces naturels d'épandage des crues ;
- la gestion des risques de crues et inondations, en réglementant et gérant une occupation du sol compatible avec le risque d'inondation et le maintien maximum des capacités d'expansion et d'écoulement des crues.

Carte n°2 : Topographie



(source : scan 25 IGN)

Géologie / Pédologie / Qualité des sols

La limite Est de la commune est bordée par une formation d'alluvions fluviatiles récents (notée FZ sur la carte géologique et en bleu sur la carte des sols) correspondant à la vallée de la Soûte, formés de dépôts sablo-argileux généralement fins, de couleur grise à noire. Elle correspond aux sédiments qui sont les plus récents et qui souvent continuent à se déposer chaque hiver. Ces dépôts d'alluvions atteignent généralement plusieurs mètres. Ce sont des sols argilo-limoneux calcaires à gley peu profonds. Ces sols sont inondables fréquemment, ou au moins engorgés de nombreux mois, sous l'action d'un plan d'eau qui se stabilise à une profondeur variable en été, d'où l'utilisation de plus en plus fréquente de ces anciennes prairies pour des cultures intensives comme le maïs.

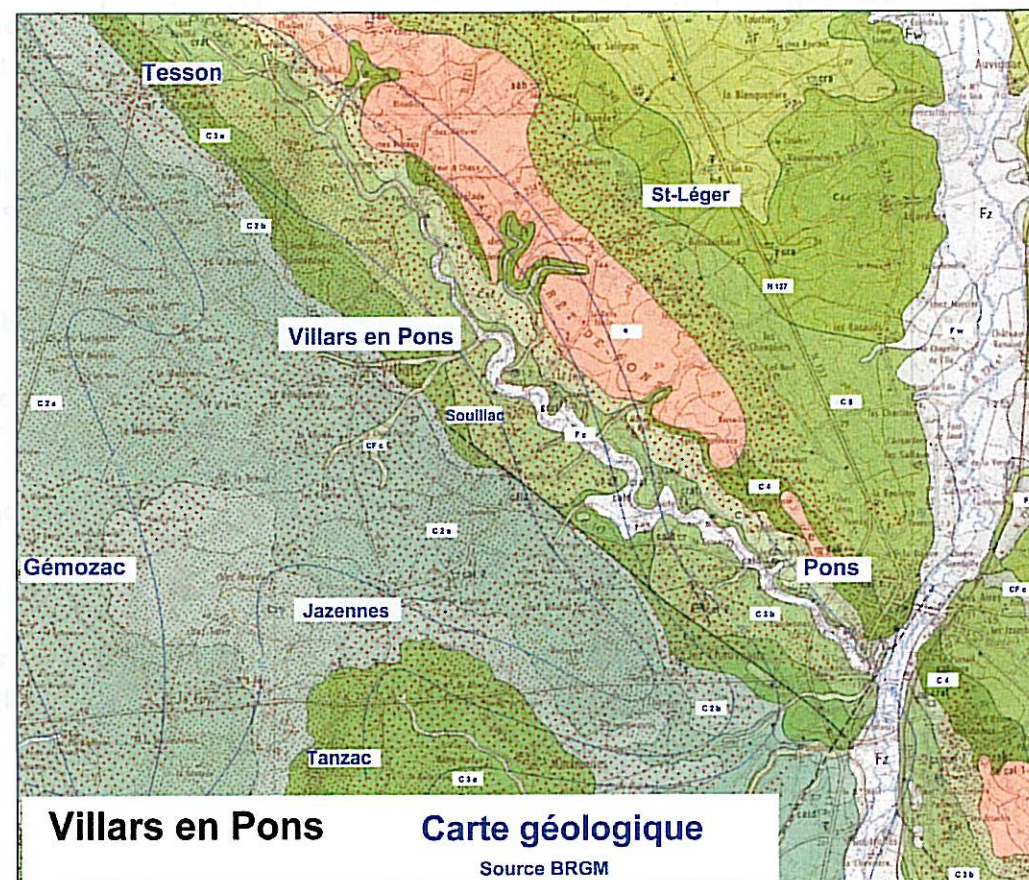
En remontant vers l'amont de cette vallée, ainsi que le long de la vallée que l'on retrouve au nord et au sud du bourg de Villars (notée CFc sur la carte géologique et en vert sur la carte des sols), le sol devient de plus en plus calcaire, correspondant à une formation colluviale composée de sables limoneux à débris calcaires. Formée au quaternaire, cette zone, dont la structure est plus grossière, occupe généralement le fond des vallons secs et les bas de pente. C'est tout de même une zone sujette à un ruissellement important, où les constructions doivent être évitées.

Le reste de la commune est composée d'un sous-sol du secondaire, datant de l'étage géologique du crétacé supérieur :

C3b Turonien moyen	C3a Turonien inférieur
C2b Cénomanién supérieur	C2a Cénomanién moyen

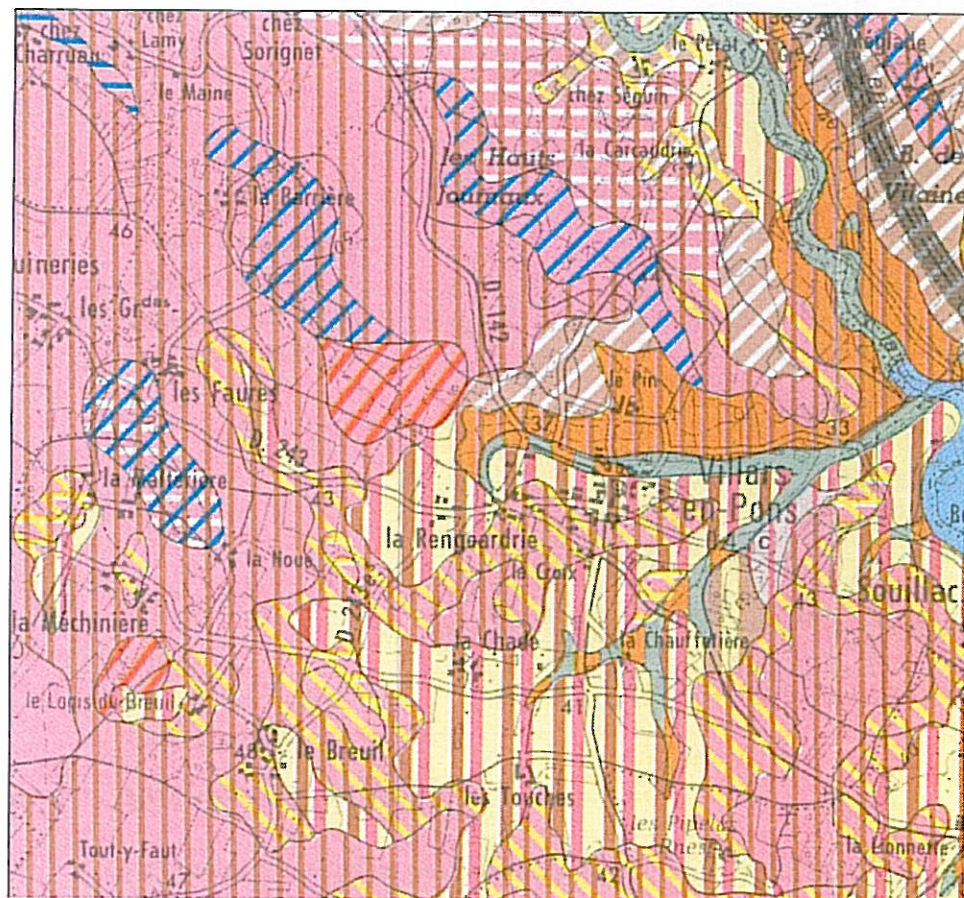
La commune se situe donc sur un substrat calcaire.

Carte n° 3 : Pédologie



Source : Carte des sols du Bassin de la Seugne, INRA

Carte n°4 : Le sous-sol



Ensuite, les doucins recouvrent plus ou moins la commune. Deux grands types de sols vont se distinguer en fonction de l'épaisseur de recouvrement par les limons :

- ✓ Des sols de types rendzines limoneuses où le recouvrement en limons reste très faible, de moins d'un mètre (les gros points rouges sur la carte géologique) :
 - au Nord du bourg, au niveau du hameau le Pin, on trouve une bande de terrain de sol superficiel, des rendzines de types groies plus graveleuses, constituées de cailloux plus durs (en orange sur la carte des sols).
 - au Sud, sur le secteur de la Rengardrie et la Chade, on distingue des rendzines de type groies limoneuses à sablo-limoneuses, souvent un peu plus épaisses (hachures verticales de jaune/marron/rouge sur la carte des sols).
- ✓ Des sols bruns de type doucins où le recouvrement en limons est important, de plus d'un mètre (petits points rouges sur la carte géologique). Ces sols sont caractérisés par un fort pourcentage de limons et sables fins :
 - on trouve une partie recalcarisée moins épaisse (hachures obliques jaunes sur la carte des sols) faisant généralement la transition entre les rendzines plus ou moins épaisses et les doucins profonds.
 - l'autre partie, faisant toute la périphérie Ouest et Nord de la commune, est constituée de doucins profonds (en rose hachuré verticalement de marron sur la carte des sols). Ce sont des sols bruns lessivés peu graveleux. Ce sont des sols acides voir battants.

Au sein de cette dernière catégorie, on peut distinguer la zone de *La Barrière, Les Hauts Journaux et La Malterrie*, qui correspond à des doucins sommitaux à tendances hydromorphe (rayé de bleu sur la carte des sols). Cette zone correspond à la topographie la plus élevée de la commune, principalement recouverte de forêt. Les constructions y sont peu présentes et difficiles à prévoir à cause de la nature du sol.

Occupation des sols

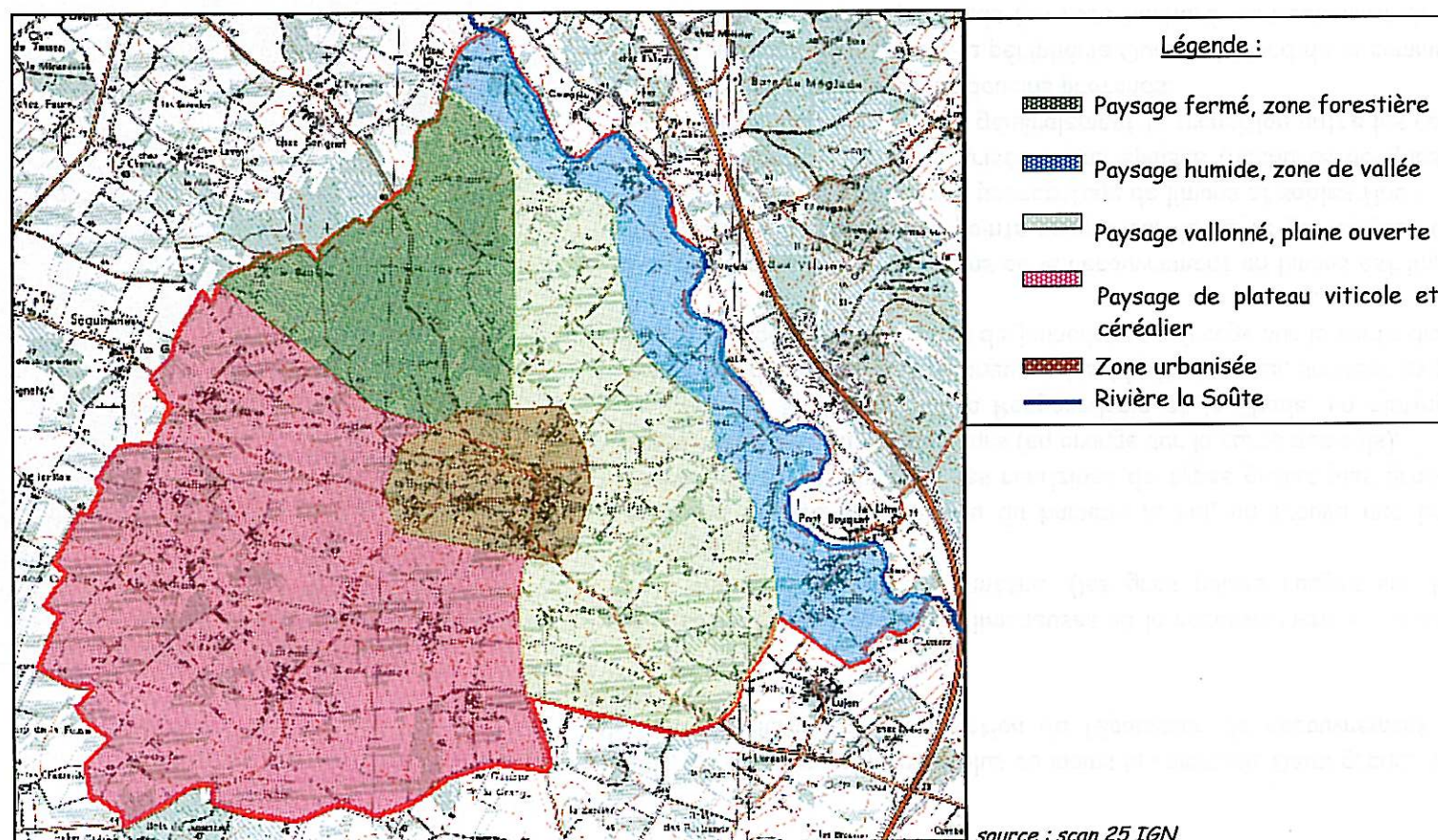
La commune de VILLARS EN PONS compte 1332 ha, dont 360 ha de bois, soit 27 % du territoire. La surface agricole se répartit principalement entre les grandes cultures et la vigne sur 910 ha, soit 69 % de la commune.

La prairie naturelle en bordure de la Soûte a peu à peu disparu au profit des cultures mais également des peupliers.

Patrimoine paysager

Carte n°5 : Unités paysagères

Le territoire de Villars en Pons peut se scinder en 5 zones du fait de sa diversité.



D'après « l'Inventaire des paysages de Poitou-Charentes », réalisé par le Conservatoire d'espaces naturels de Poitou-Charentes, la commune de Villars en Pons fait partie des « plaines vallonnées -boisées » et plus particulièrement de « la campagne de Pont-l'Abbé / Gémovac » :

Ces paysages regroupent une gamme très variée de secteurs dans lesquels des vallonnements ou des boisements, parfois les deux, créent des organisations spatiales spécifiques qui ne relèvent ni de la plaine de champs ouvert, ni du bocage.

Ces régions proposent d'autres structures paysagères dont la diversité est source de richesse. Une découverte approfondie révèle un grand nombre de scènes pittoresques composant avec un bâti typique, qui renvoient bien souvent à l'idée d'une "campagne idéale".

L'eau ne se présente que rarement de façon directe au regard. Mais même cachée, elle participe pour chaque paysage et selon des formes spécifiques à leur caractère (rivières...). Enfin l'organisation et surtout la nature du bâti répondent souvent aux réalités de roches et de reliefs (vallées, coteaux) sous-jacents.

Dans ces paysages tout en finesse, où les éléments s'articulent avec une grande diversité, la tendance à l'abandon progressif de ces motifs constitue le principal facteur de banalisation de ces paysages pourtant typiques de Poitou-Charentes.

La perception de ces paysages est principalement conditionnée par la relative platitude du relief qu'occupent des cultures et des prairies sans originalité. On n'y trouve cependant pas les vastes amplitudes des plaines dégagées. Non seulement les parcelles n'ont pas le gigantisme des plaines de champs ouverts mais en outre, la campagne est hérissée de nombreux motifs végétaux qui s'intercalent entre l'observateur et l'horizon. Des bosquets, des haies et des arbres isolés s'articulent avec une certaine variété, entre eux, ainsi qu'avec les cultures, sans véritablement former de composition "qui se tienne". Cependant, la beauté des arbres vient donner de la vigueur au paysage : des chênes et des châtaigniers le plus souvent à la silhouette remarquable, se détachent dans les champs ou le long d'une haie, voire au long des routes. »

Au Nord, une zone fermée boisée en direction de Marennes. Cette forêt, bien abîmée par la tempête de 1999 est composée de feuillus avec principalement des Châtaigniers.

L'habitat est peu présent ; seul un hameau, la Barrière, se situe en lisière Sud du boisement. Son accès est possible en traversant la forêt. Il est donc plutôt isolé du bourg et bien préservé, grâce à un habitat ancien.





La tranche urbanisée est composée du bourg et de quelques hameaux limitrophes comme la Ranjarderie, le Champ de Bataille, la Fenestre, qui tendent à se raccrocher au centre, grâce aux nouvelles constructions résidentielles. Elle est située au centre du territoire communal.



Une zone agricole à l'Est, se caractérise par un paysage de plaine ouverte et vallonnée où les vignes ont pour beaucoup disparues au profit de cultures céréalières. Pour autant, notre regard est arrêté par le relief, les zones boisées en fond, où quelques arbres isolés sont encore présents.



Le long de la Soûte, qui fixe la limite communale Est, la zone la plus basse de la commune laisse apparaître un paysage verdoyant grâce à la végétation spécifique de la ripysilve et des prairies encore existantes. Cette rivière est relativement encaissée, entourée du paysage le plus 'naturel' de la commune.



Enfin, les vignes marquent fortement le Sud et l'Ouest du territoire ; elles sont associées à des grandes cultures.



Patrimoine bâti



L'église Saint-Palais, datant du 12^{ième} et 15^{ième} siècle, a été classée monument historique par arrêté le 28 février 1984.

Le classement de ce monument historique au titre de la loi de 1913, fait obligation à tout propriétaire situé dans un rayon de 500 m autour de l'église de solliciter l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) pour tout projet de construction ou d'aménagement.



La laiterie et fromagerie industrielles Roudier-Cardinal, puis Martinet, puis Morin-Guerry, datant de 1912 située au lieu-dit Souillac est un édifice non protégé, figurant à l'inventaire général de 1999 de la DRAC. Il est actuellement utilisé en logement.



maison de maître à Souillac



ancien presbytère dans le bourg

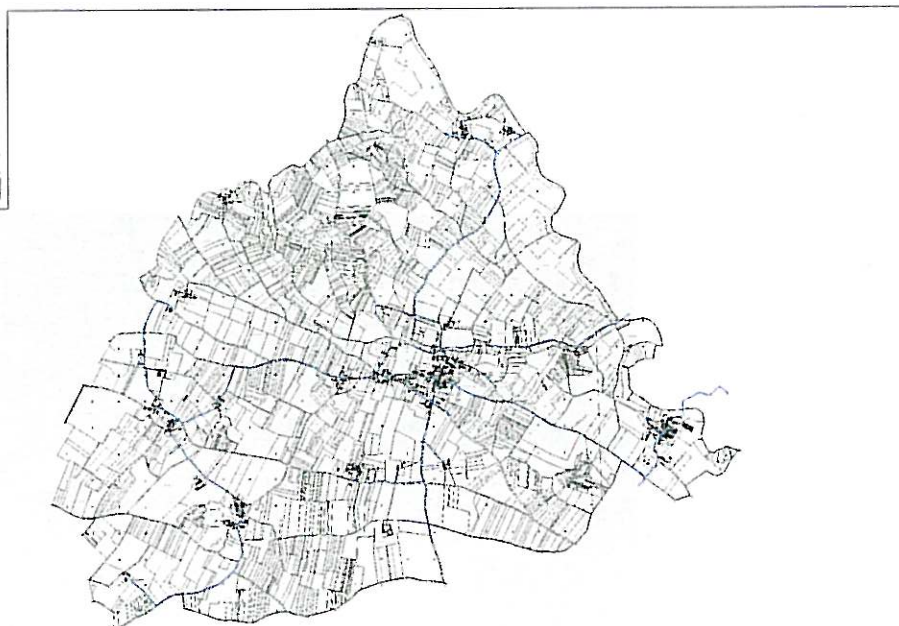
D'autres bâtis présentent un intérêt particulier, comme les demeures charentaises : Château de la Malterrière, le logis du Breuil, les Touches, le logis de Souillac, l'ancien presbytère...

Les équipements d'infrastructures

Réseau d'eau potable

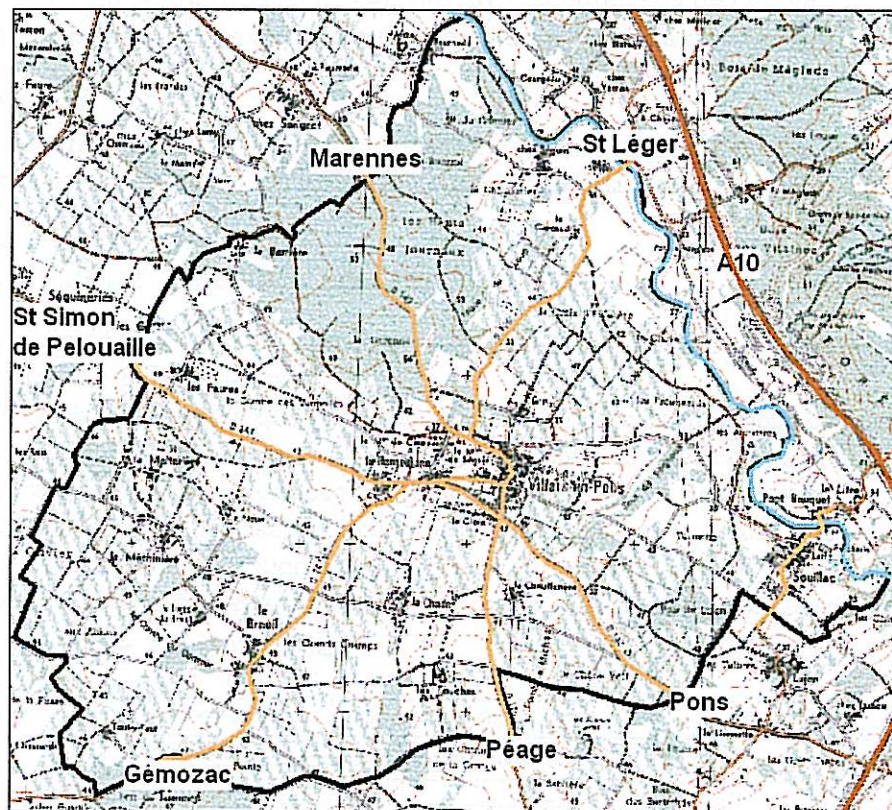
Le réseau d'eau potable de la commune est confié par délégation au Syndicat des Eaux de Charente-Maritime et à sa régie.

Les canalisations longent les routes et le bâti actuel.



Carte n°6 : Réseau d'eau potable

✓ La voirie



Carte n° 7 : Réseau viaire

Le bourg, au centre de la commune est bien desservi par un réseau routier départemental organisé.

Les hameaux sont reliés au bourg et entre eux par des routes communales et rurales.

On trouve aussi un certain nombre de chemins d'exploitation, ormis dans l'espace forestier.

Nous pouvons aussi noter la présence de l'Autoroute A10 à proximité des limites communales.

✓ Réseau assainissement

La commune n'est pas dotée d'un réseau d'assainissement. A l'heure actuelle, l'assainissement est individuel. Il s'agit donc pour les particuliers de respecter les normes en vigueur concernant la mise en place de l'assainissement autonome, y compris une surface minimum d'épandage.

Les limites à l'urbanisation

Les servitudes

Servitudes instaurées sur la commune de Villars en Pons				
Code	Libellé servitude type	Acte création	Textes législatifs	gestionnaires
AC1	Eglise cl. MH	AM du 28.02.1984	Art. 15 Loi du 31.12.1913	SDAP
AS1	Prise d'eau de Coulonges/Ch. : secteur général	AP du 31.12.1976	Art. L.20 du Code de la santé publique	DDASS
I4	Lignes distribution énergie électrique		Art. 12 Loi 15 juin 1906 modifiée	EDF
I4	Lignes transport énergie électrique		Art. 12 Loi 15 juin 1906 modifiée	RTE

Les études de risques

La commune de Villars en Pons figure au Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) comme étant exposée au risque transport de matières dangereuses et au risque industriel.

Par ailleurs, comme toutes les communes du département, Villars a fait l'objet d'une constatation de l'état de catastrophe naturelle par arrêté interministériel du 29 décembre 1999, pour inondations et coulées de boue, mouvements de terrain, inondations et chocs mécaniques liés aux vagues pour les intempéries survenues au cours de la période comprise du 25 au 29 décembre 1999.

Aussi, compte tenu de la dissémination sur le territoire de munitions de tous types, il convient de signaler les risques de manipulations dans le cas de découvertes d'objets suspects.

Il n'y a pas de risque feux de forêt recensé dans le dossier départemental des risques majeurs.

Protections agissant sur la commune

✓ Patrimoine naturel

La commune fait partie du projet de réseau européen Natura 2000 et plus particulièrement par le site de la « Haute Vallée de la Seugne » dans sa partie située en amont de Pons et de ses affluents référencé sous le numéro 79, pour la vallée de la Soute.

✓ Patrimoine architectural

L'église étant classée aux Monuments Historiques, un périmètre de protection de 500 m autour de celle-ci est à prendre en compte : tout projet dans cette zone nécessite l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

✓ *La protection de l'activité agricole*

Des périmètres de protection sont instaurés aux abords des bâtiments d'élevage. Les distances à respecter pour toute nouvelle construction sont de 50 m pour les élevages relevant du Règlement Sanitaire départemental (RSD) et de 100 m pour ceux qui relèvent des Installations Classées (IC).

Enfin il convient de signaler la présence de deux installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sur le territoire communal : ce sont les distilleries Oreco et Les Robelines.

Caractéristiques socio-économiques

Evolution Démographique (Source : RECENSEMENT DE LA POPULATION document INSEE Mars 1999 et informations de la commune)

Contexte communautaire

Tableau n°1 : Evolution de la population 1990 - 1999

	Population en 1990	Population en 1999	Variation 1990-1999 en %
Commune	387	451	+ 16,5
Arrondissement	104 486	108 989	+ 4,3
Département	527 146	557 024	+ 5,7

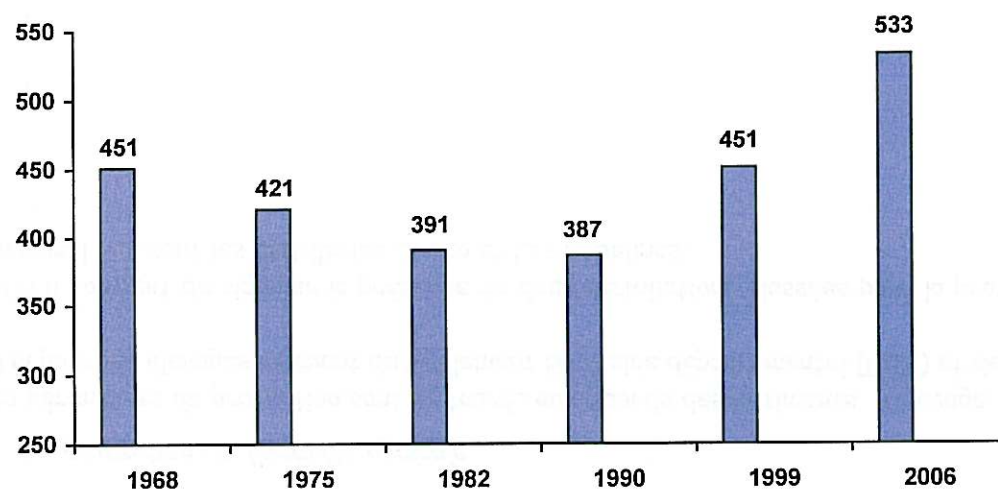
VILLARS EN PONS appartient à l'arrondissement dont SAINTES est la sous-préfecture. L'arrondissement regroupe 108 989 habitants, soit une densité de 70 habitants au Km².

La population de la commune en représente donc moins de $\frac{1}{2}\%$. Celle de l'arrondissement est en légère hausse par rapport au recensement précédent.

En neuf ans, depuis 1990, l'arrondissement a gagné 4 503 habitants. Dans l'ensemble du département, la population est passée de 527 146 habitants en 1990 à 557 024 habitants en 1999 ; soit un gain de 29 878 habitants.

Contexte communal

La population depuis 1968



Au 19 janvier 2006, VILLARS EN PONS compte 533 habitants, soit une densité de 42 habitants au Km².

La population est en forte hausse depuis le recensement de 1990. En 16 ans, depuis 1990, la commune a gagné 146 habitants, soit 9 par an. La commune ne retrouve toutefois qu'en 1999, la population qu'elle avait en 1968.

Graphique 1, ci-contre : Evolution de la population

Evolution de la population

Au cours des années quatre-vingt-dix, l'excédent naturel n'a contribué qu'en faible partie à la hausse de la population. En effet, entre les deux derniers recensements, on a enregistré 38 naissances et 30 décès dans la commune ; l'excédent naturel s'élève donc à 8 personnes. Par ailleurs, l'excédent des entrées sur les sorties de population est de 56 personnes. On note donc un certain rajeunissement de la population au cours des années 90.

Tableau n° 2 : Variation de la population

	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Naissances	38	41	38
Décès	33	35	30
Solde naturel	+5	+6	+8
Solde migratoire	-35	-10	+56
Variation de la population	-30	-4	+64

Solde naturel : différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès au cours de la période.

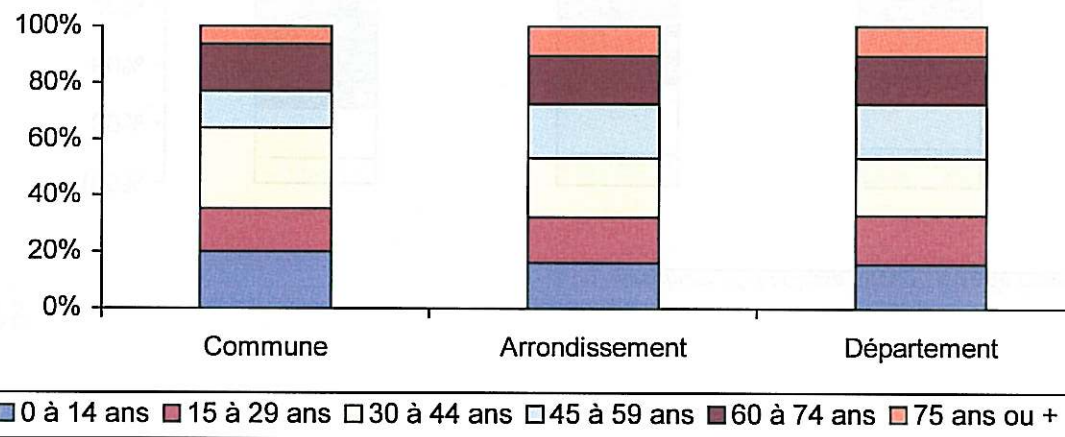
Solde migratoire : différence entre la variation de population et le solde naturel au cours de la période.

Structures de la population par âges en 1999

La répartition entre jeunes et moins jeunes est à peu près la même que dans l'ensemble du département.

Les 29 habitants qui ont 75 ans ou plus représentent 6.45% de la population ; cette proportion est de 10.4% dans le département. Les 118 jeunes de moins de 20 ans représentent 26.2% de la population à comparer à 21.9% dans le département.

Graphique n°2 : Structure de la population par âge



Logements

La structure du parc de logements en 1999

La commune comprend 193 logements : 164 résidences principales et 17 résidences secondaires ou occasionnelles (au moment du recensement, 12 logements sont déclarés vacants).

Le parc de logements est ancien : 57 seulement ont été construits après la dernière guerre, soit une proportion de 34.5%.

Cette proportion de logements récents, construits depuis un demi-siècle, est de 57.6% dans l'arrondissement et de 63.9% dans le département.

Graphique n° 3 : Classe d'âge du parc de logement

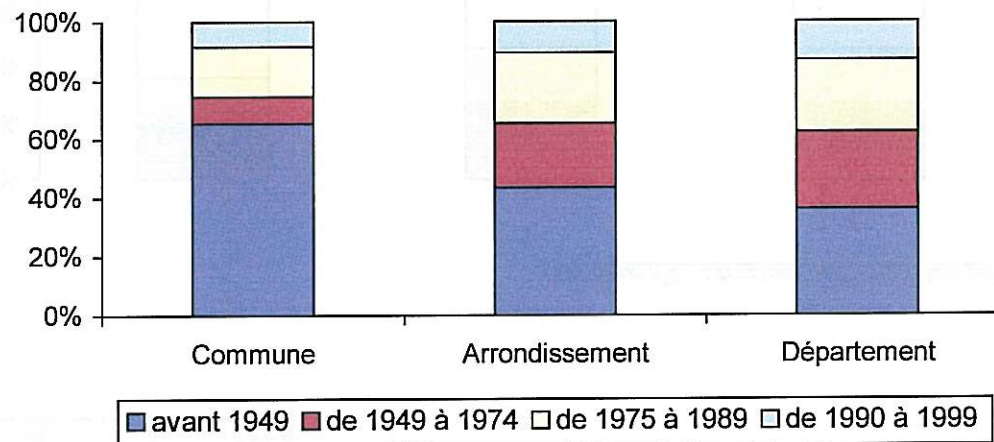


Tableau n°3 : Evolution du nombre de logement

	1968	1975	1982	1990	1999
Ensemble des logements	160	152	152	164	193
Résidences principales	127	128	121	141	164
Nombre moyen d'occupants	3.6	3.3	3.2	2.7	2.8
➤ Des résidences principales					
➤ Des résidences secondaires *	16	9	14	19	17
Logements vacants	17	15	17	4	12

* à partir de 1990, comprend les logements occasionnels.

VILLARS EN PONS se différencie par une plus forte proportion de logements construits avant 1949.

Le nombre de logements n'a cessé de croître depuis le recensement de 1982, surtout les résidences principales

Les propriétaires et les locataires

Il n'y a aucun immeuble collectif, la quasi totalité des résidences principales est constituée de maisons individuelles. La grande majorité des habitants de la commune est propriétaire de son logement : 69.7 % des ménages.

Caractéristiques des logements

Les installations sanitaires et le moyen de chauffage sont des éléments objectifs d'appréciation de la qualité des logements : la plupart des résidences principales ont au moins une baignoire ou une douche et plus de la moitié possèdent le chauffage central ou électrique.

Rythme des constructions

Les demandes de permis de construire sont en augmentation depuis 1998 avec une moyenne de 6,2 dossiers par an, déposés majoritairement par des pétitionnaires habitants déjà la commune ou venant des environs (entre Saintes, Pons et Gémovac).

Depuis 1998, 12 demandes de Permis de Construire ont permis la rénovation de maisons.

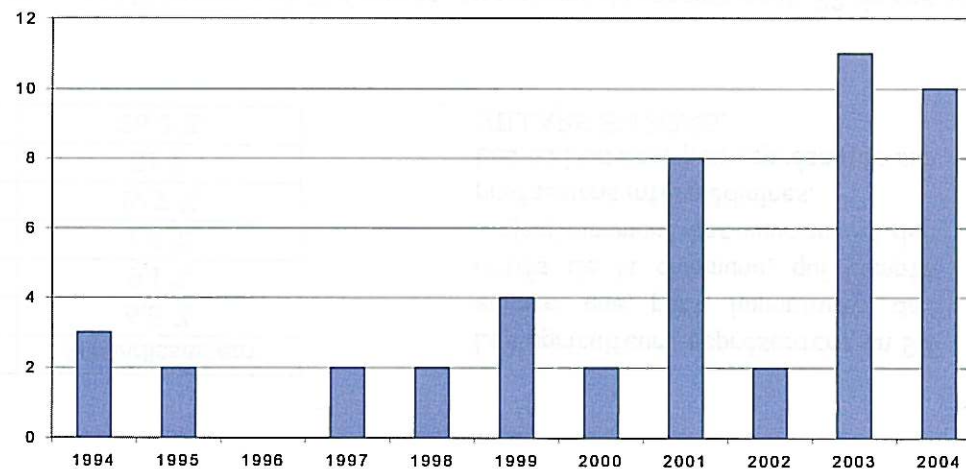
Le bourg de Villars en Pons est localisé au centre de la commune, autour duquel sont dispatchés les hameaux de la communes.

Les constructions neuves se localisent principalement dans le bourg et aux alentours proches de celui-ci (La Rangearderie, le Champ de Bataille, La Fenestre). Le hameau de Souillac, à l'extrémité ouest de la commune connaît aussi une forte affluence, de même que La Chade au sud du bourg, et en moindre importance, Chez Seguin, au limite nord du territoire.

La taille moyenne des constructions neuves est de 172 m², sur un terrain de 1 922 m². Les maisons se situent entre 42 et 388 m², tandis que les terrains accueillant ces constructions vont de 397 à 6 000 m².

Graphique n°4 : Demandes de permis de construire depuis 1995

Demandes de permis de construire depuis 1994



Activité économique

Catégories socioprofessionnelles

Tableau n°4 : Répartition des actifs en catégories socioprofessionnelles

	Commune	Arrondissement
Agriculteurs	15.3 %	6.5 %
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	5.2 %	9.1 %
Cadres	2,6 %	7.5 %
Professions intermédiaires	20,5 %	19.7 %
Employés	10.3 %	31 %
Ouvriers	46.1 %	26.2 %

Les agriculteurs représentent en 99 encore une part importante des actifs de la commune, qui compte majoritairement des ouvriers et des professions intermédiaires.

Les cadres sont peu représentés sur VILLARS EN PONS.

L'emploi

En 1999, parmi les 451 habitants de la commune, 187 personnes sont actives : 116 hommes et 71 femmes. Au moment du recensement, 22 de ces actifs cherchent un emploi et 163 travaillent. Parmi ces personnes qui ont un emploi, 39 exercent une profession à leur compte ou aident leur conjoint ; les 124 autres sont salariées. Une petite moitié de ces actifs exerce dans la commune ; 80 personnes vont travailler à l'extérieur.

Dans l'arrondissement, la population active est de 46 565 personnes. Parmi elles, 6 519 cherchent un emploi, ce qui représente un taux de chômage de 14%. Dans le département, le taux de chômage est de 15.2%.

Tableau n°5 : Synthèse population active

	Commune	Arrondissement	Département
Population active	187	46 565	236 661
Homme	116	25 146	127 460
Femme	71	21 419	109 201
Population active ayant un emploi	163	39 833	199 823
Salariés	124	32 347	163 122
Non salariés	39	7 486	36 701
Chômeurs	22	6 519	35 972
Taux de chômage (%)	11.8	14	15.2

La population active regroupe l'ensemble des personnes qui ont un emploi ou qui en cherchent un, et des jeunes gens qui font leur service national.

Les apprentis et les stagiaires en entreprise sont comptés dans la population active ayant un emploi.

On distingue les salariés et les personnes non salariées ; ces dernières travaillent à leur compte ou aident un membre de leur famille dans sa profession.

Le taux de chômage est la proportion dans la population active de personnes qui ont déclaré chercher un emploi.

La mobilité des actifs

Tableau n°6 : Mobilité des actifs

	Dans la commune de résidence	Dans une autre commune du même département	Hors du département
Nombre d'actifs travaillant	55	104	4
Pourcentage d'actifs travaillant	33.7	63.8	2.5

A Villars en Pons, la population sans doubles comptes est de 451 et la population totale de 484.

La population utilisée dans cette présentation est la « population sans doubles comptes ». Elle peut différer de la population totale qui a été annoncée en 1999. En effet, dans la population totale, certaines personnes sont comptées deux fois. Par exemple, les étudiants qui ont un petit logement proche de leur université sont comptabilisés dans la commune où ils habitent. La population totale sert de référence pour les textes législatifs et réglementaires (indemnités des élus, dotation globale de fonctionnement, etc....) En revanche, la population sans doubles comptes est utilisée pour la représentation des statistiques.

L'activité agricole *(Source RGA 2000)*

Cette commune fait partie de la région agricole 'Saintonge viticole'.

Surface totale de la commune	1268 ha	Surface agricole	910 ha
------------------------------	---------	------------------	--------

Les espaces agricoles concernent 72 % de la superficie communale. Villars en Pons est une commune rurale où l'activité agricole a tendance à décliner, elle est tournée essentiellement vers la viticulture et la céréaliculture.

Tableau n° 7 : Evolution des exploitations agricoles

	Nombre d'exploitations			Superficie agricole moyenne des exploitations toutes communes confondues ha		
	1979	1988	2000			
Exploitations : Nombre/ surface moyenne	98	40	20	21	23	31
SAU : Nbre / Surface totale	38	39	20	784	921	625
Ayant terres labourables : Nbre/surface labourable	35	30	16	323	505	411
Ayant vignes : Nbre/surface vigne	36	33	19	373	333	207

Les 20 exploitants agricoles qui avaient leur siège d'exploitation à VILLARS EN PONS en 2000 exploitaient 625 ha soit 31 ha en moyenne. La surface se répartissait entre 411 ha de terres labourables et 207 ha de vigne. Cette surface de vigne s'est réduite de 40 % de 1988 à 2000. La surface de vigne par viticulteur s'est accrue de presque 1 ha de 1988 à 2000, pendant que les surfaces labourables augmentaient de 9 ha en moyenne par exploitation (de 16,8 à 25,7 ha).

Les crises successives de la viticulture ont modifié l'occupation du sol de la commune qui devient de plus en plus une commune céréalière. Le secteur céréalier s'étend principalement à l'est du bourg. Les vignes se situent essentiellement dans la moitié sud-ouest de la commune.

Aujourd'hui, on compte 21 agriculteurs dont le siège d'exploitation est situé sur la commune. Deux exploitants sans successeur ont annoncé leur intention de prendre leur retraite dans les 5 à 10 ans.

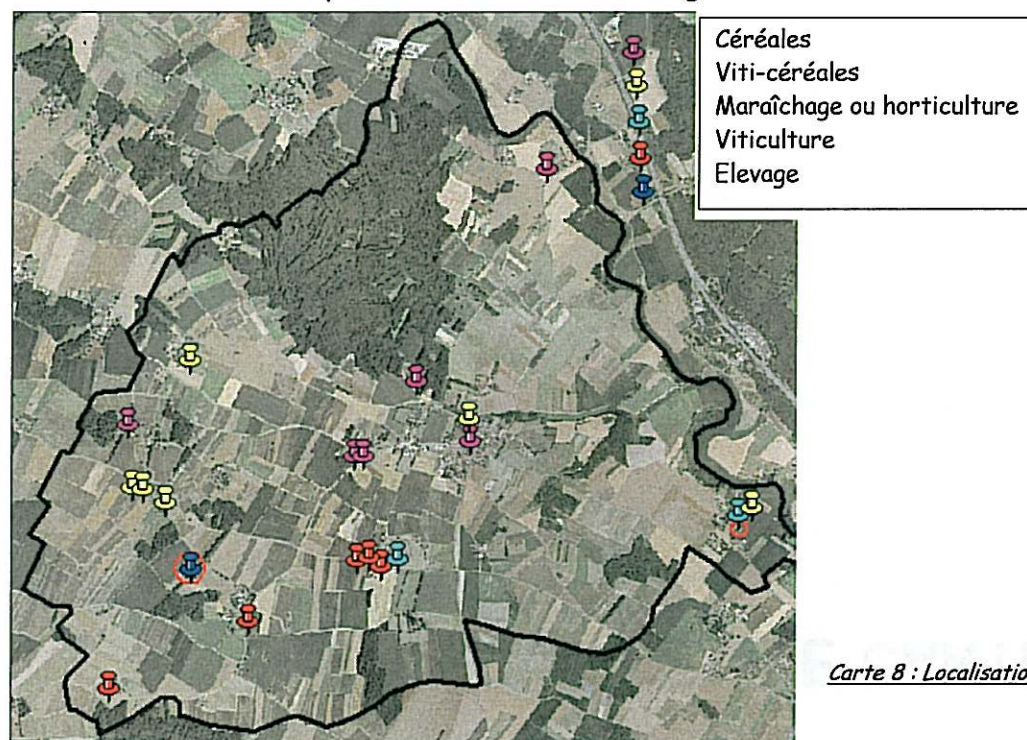
Nous avons pu identifier 23 sites d'exploitations agricoles sur la commune, dont 2 ont leur siège social en dehors de la commune. 17 sont situés au Sud-Ouest et centre du territoire, 4 sont situés à l'Est.

Il n'y a pas de vente directe, ni d'accueil à la ferme.

Il n'y a plus qu'un élevage de vaches allaitantes au lieu dit « le Logis du Breuil » ; cet élevage a été déclaré en préfecture au titre des **installations classées**. Un périmètre non constructible de 100 m autour des bâtiments et annexes est donc institué.

On peut noter aussi la présence de quelques chevaux dans le hameau de Souillac ; un périmètre non constructible de 50 m autour des bâtiments doit être respecté au titre du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et afin d'éviter les conflits de voisinage

Il est souhaitable pour préserver l'avenir des exploitations et permettre les extensions de bâtiments d'exploitations actuels de ne pas ouvrir à la construction les terrains situés à proximité de ces bâtiments agricoles.



Carte 8 : Localisation des exploitations agricoles

Artisanat / Commerce / Services

De petites entreprises artisanales sont installées sur la commune de VILLARS EN PONS, plutôt dans le bourg et à sa périphérie proche, avec une clientèle locale. Les ateliers se trouvent à proximité des habitations des concernés, voire au sein même de la construction, sans être cantonnés dans une zone dite « artisanale ».

On compte 7 artisans dont deux maçons, un menuisier en métallurgie, un charpentier, un serrurier et une entreprise de travaux agricole. On peut noter la proximité du pôle industriel et commercial de Gémozac pour accueillir des entreprises de taille plus importantes. La commune compte aussi une épicerie.

Villars en Pons propose deux classes de primaire et la possibilité d'en ouvrir une troisième (maternelle, CP).



LE PROJET DE CARTE COMMUNALE

Cadre législatif et réglementaire

Principes généraux du code de l'urbanisme

L'ensemble du territoire communal de VILLARS EN PONS est concerné par les règles générales d'urbanisme instituées par l'article L.111-1 du code de l'urbanisme, aussi appelé « règlement national d'urbanisme », et le « principe de constructibilité limité » institué par l'article L.111-1-2, fixant les cas et conditions dans lesquels une demande de permis de construire peut être refusée ou accordée.

Ces règles générales d'urbanisme permettent d'apprécier, au cas par cas, si un terrain peut être constructible, pour édifier une construction ou réaliser un lotissement. Elles permettent de prendre en considération, outre les caractéristiques propres au terrain par rapport à son environnement ou à ses équipements, les caractéristiques propres au projet envisagé : son implantation, sa dimension, son aspect, etc.

Le Code de l'Urbanisme prévoit de consolider le bourg (pourvu en services et assainissement) et d'être vigilant sur l'ouverture à la construction neuve dans les hameaux préservés de celle-ci jusqu'à présent. Les règles d'urbanisme et d'habitat prévoient aussi la construction en continuité du bâti existant, la gestion économe de l'espace, la limitation des zones constructibles sous forme linéaires.

✓ *Dans les espaces constructibles*, les règles générales d'urbanisme suivantes sont applicables concernant :

- L'accès aux parcelles (conditions de desserte, localisation et nombre d'accès en fonction de la voirie et de l'intensité du trafic) : article R111-4
- La desserte par les réseaux (réseaux d'eau et d'assainissement) : articles R111-8 à 12
- La superficie minimum des terrains (conditions imposées par le Règlement Sanitaire Départemental pour l'assainissement individuel) : article R111-10
- L'implantation des constructions par rapport aux voies (implantation à l'alignement, marges de recul en fonction de la largeur des voies) : articles R111-5, R111-6, R111-18, R111-24
- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (implantation à la limite parcellaire ou à une certaine distance en fonction de la hauteur de la construction projetée) : articles R111-19, R111-20, R111-21, R111-24
- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (règles de distances et d'ensoleillement) : articles R111-16 et R111-17
- La hauteur des constructions (harmonisation avec la hauteur des constructions voisines) : article R111-22
- L'aspect extérieur des constructions (matériaux, enduits, pente des toits...) : article R 111-21
- Les aires de stationnement (réalisations de places rendues nécessaires par la construction projetée) : article R 111-4
- Les espaces libres et plantations (espaces verts, plantations ; aires de jeux...) : article R 111-7

Les secteurs constructibles, notés ZU (zone urbanisable) sur la carte de zonage de la carte communale de Villars en Pons, correspondent en premier lieu aux parties actuellement urbanisées, mais également à la délimitation de secteurs constructibles nouveaux.

✓ *Dans les espaces non constructibles (en dehors des exceptions précisées ci-dessous), les règles générales d'urbanisme suivantes seront appliquées :*

- L'intégrité des espaces naturels : articles R111-14a, R111-14b, R111-21
- La protection du patrimoine esthétique et culturel : articles R 111-3-2, R111-21
- La sécurité et la salubrité : articles R11-2 et R111-3-1
- Les intérêts communaux : articles R111-3 ou L421-5, R315-28

Les secteurs qui ne sont pas constructibles sauf exceptions, notés ZN (zone naturelle) sur la carte de zonage de la carte communale de Villars en Pons, correspondent à des espaces agricoles, forestiers et naturels à préserver où sont seuls autorisés :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou la restauration des bâtiments dont l'essentiel des murs porteurs subsiste,
- L'adaptation, le changement de destination (transformation en habitation, par exemple), la réfection ou l'extension des constructions existantes ; l'agrandissement est possible dans la limite de 15% de la surface Hors Œuvre Brute,
- La réalisation de constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (bâtiments techniques, station d'épuration, déchetterie...) et les travaux d'infrastructures publiques d'intérêt général,
- La réalisation de constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et forestière : les sièges d'exploitations, les constructions de bâtiments nécessaires aux activités de production ou à l'agritourisme liés directement à une exploitation agricole,
- La réalisation de constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ressources naturelles.

✓ *Dispositions réglementaires concernant l'octroi des permis de construire dans le respect de l'environnement*

Article R 111-2 « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique »

L'article R111-14-2 : « Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n. 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Le régime juridique des cartes communales

L'article 6 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain insère dans le titre II relatif aux prévisions et règles d'urbanisme du livre 1^{er} du code de l'urbanisme, un chapitre IV relatif aux cartes communales (articles L.124-1 et suivants) consacrant législativement les cartes communales et donnant ainsi à ces documents le **statut de document d'urbanisme**.

Ce statut est notamment confirmé par le fait que :

- Les cartes communales se situent dans le même titre du code de l'urbanisme que celui qui comporte les schémas de cohérence territoriale (SCOT) et les plans locaux d'urbanisme (PLU) ;
- Elles sont soumises à enquête publique avant leur approbation et leur **durée de validité n'est pas limitée**.
- Enfin, les cartes communales approuvées sont **opposables aux tiers** et ont pour effet la possibilité de transférer aux communes les compétences en matière de délivrance des autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol.

Ainsi, les cartes communales deviennent des documents d'urbanisme opposables aux tiers, soumis aux obligations en matière de protection des espaces naturels, d'équilibre, d'utilisation économe de l'espace défini par l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme.

Autres possibilités de la carte communale

✓ *les recommandations*

Il est possible dans la carte communale, de faire des préconisations, en matière de construction et d'insertion des maisons neuves grâce à des conseils pour l'intégration de constructions dans des espaces environnementaux, architecturaux et paysagers sensibles.

✓ *les zones de préemption*

Le droit de préemption permet à la commune de se porter acquéreur prioritaire des biens en voie d'aliénation, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement qu'elle définit précisément. Le périmètre doit désigner précisément les parcelles sur lesquelles est institué le droit de préemption de manière à éviter tout risque d'ambiguïté, notamment vis-à-vis des propriétaires.

L'utilisation de ce droit de préemption induit que la commune assure la maîtrise foncière à chaque opération.

L'article L-211-1 du code de l'urbanisme impose, pour l'exercice du droit de préemption deux conditions cumulatives :

- que le périmètre de l'opération ait été délimité sur la carte
- qu'une délibération précise, pour chaque périmètre, l'équipement et l'opération projetée.

✓ *le zonage d'espaces à protéger*

Ce document d'urbanisme peut adopter une optique de protection des paysages à l'égard des forêts, boisements, ripisylve, et certains éléments paysagers (alignements, arbres isolés, haies...). Ceci passe par un zonage limitant l'urbanisation susceptible de fermer des vues majeures. L'accent sera mis sur la pérennisation des éléments identitaires recensés. Il est important de veiller à l'intégration des aménagements déstructurants. Une partie des boisements et haies sera classée en éléments de paysages à protéger (article 59 de la loi Urbanisme et Habitat).

Recommandations quant à l'application du R.N.U. dans la commune de Villars en Pons

Toutes les constructions seront autorisées dans le respect de quelques règles simples en matière d'intégration dans le paysage, au regard de l'application du RNU et notamment des articles R111-1 à R111-21.

D'une manière générale, le précepte de base est le suivant :

- L'architecture rurale doit revêtir une grande simplicité dans l'esprit du bâti saintongeais, en respectant la nature et la couleur des matériaux existants.
- Elle doit conserver des proportions ramenées à l'échelle humaine.
- Elle doit respecter les principes d'intégration au site.

Enjeux et objectifs du projet

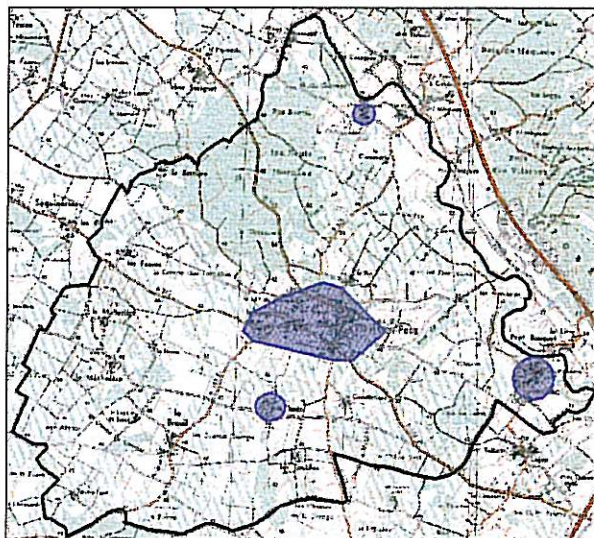
Préserver et protéger l'identité du village

Le choix de limiter la construction à l'extension des hameaux existants et de veiller à la qualité des constructions poursuit cet objectif. Une forte densité de construction (petits logements sur petits terrains), ferait perdre à Villars en Pons, son caractère de petit village rural.

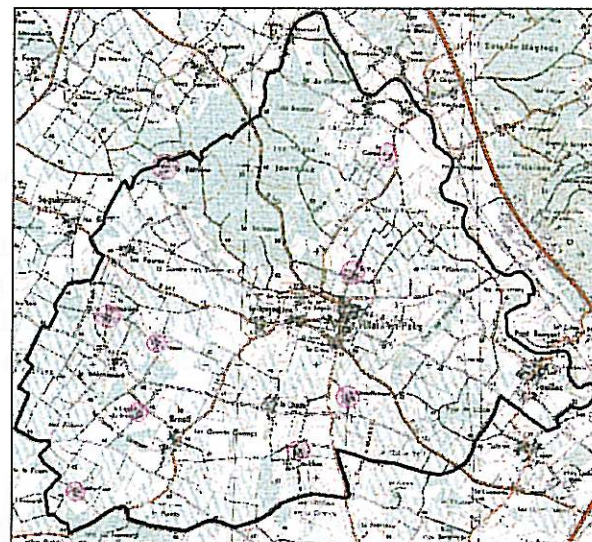
Le projet prévoit une construction limitée dans les hameaux où il n'y a pas de risque de compromettre l'activité agricole, ni de bâti à fort intérêt architectural ou patrimonial à préserver.

Par contre il évite la possibilité de nouvelles constructions dans les hameaux isolés (une seule maison), excentrés du bourg, ou préservés jusqu'à présent de nouvelles constructions, afin de les protéger.

Le zonage préconise les nouvelles habitations en continuité du bâti existant, principalement dans le bourg pour le consolider, afin de compléter le maillage actuel.



hameaux ayant de nouvelles constructions



hameaux étant préservés des nouvelles constructions

Respecter l'architecture traditionnelle

Véritable richesse de Villars en Pons, le patrimoine rural bâti s'exprime de façon forte. Outre l'église dont la pérennité semble assurée par la protection réglementaire dont elle dispose, toute une série d'éléments patrimoniaux témoignent d'un héritage historique intéressant et méritent d'être préservés. D'autre part, l'architecture des zones bâties présente des particularismes et intègre une typologie locale au service de l'identité des villages.

Villars en Pons est constitué de nombreux petits hameaux qui comportent des constructions traditionnelles de style charentais le plus souvent.

Le développement urbain doit donc être planifié de manière à intégrer son esthétique à celle déjà en place. L'architecture mais également le choix des espaces d'urbanisation veille à soutenir la cohérence propre à l'esprit villageois ; le plan de zonage de la carte communale s'attache à la conservation de ce patrimoine.

Le zonage propose ainsi de consolider le développement des habitations dans le bourg et les principaux hameaux où il existe déjà des constructions neuves. Les projets de rénovation du bâti typique et anciennement agricoles seront valorisés afin de conserver le côté rural de la commune.

Les constructions seront limitées à l'est de la RD, et l'on évitera les formes linéaires dans le zonage constructible.

Préserver l'agriculture

La répartition de l'occupation du sol laisse une grande part aux terrains à vocation agricole. Les unités paysagères qui en résultent appuient fortement l'identité rurale de la commune, et les exploitants agricoles sont finalement les actifs ayant un emploi les plus présents sur la commune. Le secteur agricole est donc prépondérant sur tous les plans et exige qu'on lui accorde une attention toute particulière.

Le document s'efforce de ne pas compromettre l'avenir des exploitations en n'envisageant pas d'urbanisation à proximité des exploitations pérennes.

- Le projet évite donc le développement de l'urbanisation autour des exploitations agricoles pérennes afin de les préserver notamment pour :
 - éviter les conflits ultérieurs dus à des nuisances (sonores notamment),
 - faciliter les épandages (effluents d'élevage, de distillerie, de produits phytosanitaires...)
 - prendre en compte les règles de sécurité,
 - permettre le développement de l'entreprise.
- La législation assure un périmètre de protection autour des bâtiments d'élevage :
 - pour un élevage de plus de 50 bovins adultes qui relève de la législation des installations classées, la distance à respecter pour toute construction nouvelle est de 100 m autour des bâtiments d'élevage et de ses annexes.
 - pour un élevage relevant du Règlement Sanitaire Départemental (élevage de chevaux), la distance est de 50 m.

Le plan de zonage ne prévoit pas d'ouverture à la construction dans le vignoble afin de ne pas compromettre l'avenir de l'activité agricole.

Maintien de la qualité paysagère communale

Le patrimoine naturel, les haies bocagères et les bois ainsi que la richesse du sol participent à l'image de marque de Villars en Pons.

Le document d'urbanisme gagne donc à adopter l'optique d'une protection des paysages. Ceci passe par un zonage limitant l'urbanisation susceptible de fermer des vues majeures. L'accent est mis sur la pérennisation des éléments identitaires recensés. Le projet veille à l'intégration des aménagements déstructurants. Une partie des boisements et haies est en outre classée en éléments de paysages à protéger en application de l'article L.442-2 DU Code de l'Urbanisme (article 59 de la loi UH).

Les zones boisées sont préservées pour la qualité des paysages et la richesse du milieu naturel. Le développement de la construction est donc évité dans des secteurs environnementaux et paysagers.

Conforter et structurer les pôles d'urbanisation existants et présentant un niveau d'équipement suffisant

La commune ne dispose pas de ressources suffisantes pour créer de nouvelles voies de communications. L'ouverture à la construction est largement conditionnée par l'accès des terrains et la proximité des réseaux d'eau potable et d'incendie, d'électricité et de télécommunications.

Le projet limite le développement de la construction le long des routes départementales afin de permettre la sécurisation des accès routiers des futures constructions.

La carte communale tient compte, en application du Code de la Construction, de l'aptitude des sols à l'assainissement individuel. Enfin, le projet s'articule autour des zones où les réseaux sont déjà présents.

Accueillir de nouveaux habitants

Le développement démographique de Villars en Pons doit rester modéré bien que la commune dispose d'atouts importants, compte tenu notamment :

- de la proximité de Pons, de Gémozac, de Saintes et de l'autoroute,
- du dynamisme de la commune en terme de services, d'associations...

Le projet recherche la poursuite du développement qu'a connu la commune ces 15 dernières années. Le plan de zonage s'attache donc à :

- répondre à une demande de construction importante, tout en maîtrisant cette croissance,
- ne pas dépasser les capacités d'accueil de la commune,
- ne pas pénaliser les finances de la commune par des équipements publics qui seraient rendus nécessaires par une trop forte croissance démographique,

Perspectives de développement

Définition des orientations en matière d'évolution démographique et de zones d'ouverture à la construction

Lieudit	Surface (ha)	Surface Bâti actuel (ha)	Extension (ha)	% Extension en surface	Taux de rétention prévisionnel	Surface potentiellement constructible (ha)	Nombre de lots de 1900 m ² (*)	Nbre lots de 1500 m ² (*)
LA CHADE	5,12	2,93	2,19	78 %	50%	1,10	6	7
LE TERRIER	0,40	0,40	0	0		0	0	0
LE BREUIL	4,05	3,75	0,30	8 %	50%	0,15	1	1
LES FAURES	3,92	1,13	2,79	247 %	50%	1,40	7	9
LA BARRIERE	1,74	1,38	0,36	26 %	50%	0,18	1	1
CHEZ SEGUIN	1,98	1,41	0,57	40 %	50%	0,29	2	2
SOUILLAC	8,09	5,77	2,32	40 %	50%	1,16	6	8
LA NOUE	1,22	0,96	0,26	27 %	50%	0,13	1	1
MIZAC	1,72	1,72	0	0 %		0	0	0
VILLARS (bourg)	33,21	20,82	12,39	59,5 %	50%	6,20	33	41
LA MECHINIERE	5,88	3,30	2,58	78 %	50%	0,96	5	6
TOTAL	67,33	43,57	23,76	54,5 %	50%	11,88	62	76

Population prévisionnelle supplémentaire en 2015 avec 2,3 hab. par logement

Si taux de rétention est de 2/3 et non 50 %, la surface construite (7,92 ha) permettra un accroissement de la population de

Population totale possible dans 10 ans (533 hab. en 2006) (rétention de 50 %)

Population totale possible dans 10 ans (533 hab. en 2006) (rétention de 2/3)

Soit un accroissement de population prévisionnel sur 10 ans de 18 % à 32,8 % (soit un rythme annuel de 1,6 à 2,9 %)

143 hab.	175 hab.
96 hab.	121 hab.
676 hab.	708 hab.
629 hab.	654 hab.

(*) Sur Villars en Pons, la moyenne est de 6.2 dossiers de construction par an depuis 1999 et la taille moyenne des terrains de 1900m²

Caractéristiques des zones ouvertes à la construction

1. Le bourg de Villars :

l'objectif de privilégier le développement du centre de Villars en priorité est rendu difficile en raison d'une part du périmètre de protection de l'église et d'autre part de la présence d'un propriétaire qui n'est pas vendeur. Un projet de lotissement est prévu au lieudit « Le Pin ». La zone constructible ne couvre qu'une partie du terrain que le propriétaire projette de viabiliser.

Pour éviter un risque possible d'enclavement d'un terrain favorable à l'urbanisation et situé au nord de la mairie et de l'école, et pouvoir, en cas de besoin réaliser des équipements collectifs, il est institué sur cette parcelle, un **droit de préemption** au titre de l'article L.211-1 du code de l'urbanisme.

De même le droit de préemption se justifie pour le terrain situé près du terrain de sports à la fois pour l'accès et pour le développement des installations sportives.

La troisième zone de préemption, est instituée pour l'accès à un terrain propice à un projet de lotissement parce que situé pris du centre.

2. Le hameau le plus important, **Souillac**, rencontre lui aussi plusieurs difficultés pour se développer :

- Des sorties difficiles sur la RD , au sud notamment,
- La présence de demeures de caractère au sud du village,
- La zone inondable à proximité de la rivière, au nord,
- La présence d'un élevage de chevaux, au centre,

3. Les Faures :

L'importance de la superficie ouverte à la construction dans ce petit hameau se justifie par la réalisation d'un lotissement, dont le projet, tel qu'il est proposé, comporterait une trentaine de lots au total. Il n'est proposé, dans le plan de zonage, de ne rendre constructible dans un premier temps qu'une partie de la parcelle.

4. La Chade :

Il s'agit d'un hameau qui comporte déjà des constructions récentes et situé à proximité du bourg. Les extensions prévues au sud et au nord-est du hameau doivent permettre le développement de plusieurs activités artisanales.

5. La Méchinière :

Les extensions du hameau se situent au sud-est essentiellement pour ne pas compromettre les exploitations. La partie nord de la voie communale est préservée de toute construction dans ce but.

6. Les extensions dans les autres hameaux sont très limitées.

Annexe 1 : Les sites classés et monuments historiques

Des informations concernant les monuments historiques sont accessibles sur le site du [ministère de la culture](#) et plus particulièrement dans la base [Mérimée](#).

Rappel de la réglementation :

Une réglementation a progressivement été établie par l'Etat pour protéger les monuments historiques et les sites.

Les principaux textes sont les suivants :

La loi du 31 décembre 1913 protège "les immeubles dont la construction présente du point de vue de l'histoire ou de l'art un intérêt public", ceux-ci peuvent être protégés en partie ou dans leur totalité.

En outre, la loi de 1913 modifiée par la loi du 25 février 1943 a prévu la création d'un périmètre de protection de 500 mètres autour de tout monument historique, la loi du 21 juillet 1962 prévoit qu'à titre exceptionnel ce périmètre peut être étendu à plus de 500 mètres.

La loi du 2 mai 1930 protège "les monuments naturels et les sites dont la conservation présente, au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque un intérêt général". Cette loi constitue le principal instrument de protection des sites naturels. Dès l'adoption en 1887 de la première loi sur les monuments historiques naquit l'idée d'une protection qui s'appliquerait également aux monuments naturels et plus largement aux sites paysagers. Une première loi fut ainsi votée le 21 avril 1906 ; elle fut remplacée par celle du 2 Mai 1930 toujours en vigueur aujourd'hui, bien que fortement remaniée.

Les lois de 1913 et de 1930 ont introduit deux catégories de protections : le classement qui est une mesure forte, et l'inscription à l'inventaire supplémentaire, qui est une mesure moins contraignante et plus fréquente (2 monuments historiques ou 2 sites inscrits pour 3 protégés en région d'Ile-de-France).

La loi du 4 août 1962 prévoit la création de "secteurs sauvegardés" lorsque ceux-ci présentent un caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles". Le plan de sauvegarde et de mise en valeur est le document d'urbanisme du secteur sauvegardé.

Les Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP)

Pour affiner la notion des "abords" de monuments historiques, la loi du 7 janvier 1983, relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions, et l'état, dispose en son article 70 : "sur proposition ou après accord du conseil municipal des communes intéressées, des zones de protection du patrimoine architectural et urbain (ZPPAU) peuvent être instituées autour des monuments historiques et

dans des quartiers et sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique ou historique". L'appellation ZPPAU a été complétée par la loi du 8 janvier 1993 sur les paysages.

La ZPPAUP détermine un périmètre et des modalités de protection adaptés aux caractéristiques du patrimoine local. A l'intérieur de ce périmètre, elle suspend les effets des sites inscrits ainsi que la servitude de protection des abords des monuments historiques (servitude des 500 mètres). Elle ne supprime pas les effets du classement d'un site.

Annexe 2 : Les dispositions législatives qui s'appliquent aux Sites Natura 2000

Code de l'environnement

Article L. 414-1 : rédaction de l'ordonnance n° 2001-321 du 11 avril 2001

I - Les zones spéciales de conservation sont des sites à protéger comprenant :

- soit des habitats naturels menacés de disparition ou réduits à de faibles dimensions ou offrant des exemples remarquables des caractéristiques propres aux régions alpine, atlantique, continentale et méditerranéenne ;
- soit des habitats abritant des espèces de faune ou de flore sauvages rares ou vulnérables ou menacées de disparition ;
- soit des espèces de faune ou de flore sauvages dignes d'une attention particulière en raison de la spécificité de leur habitat ou des effets de leur exploitation sur leur état de conservation ;

II - Les zones de protection spéciale sont :

- soit des sites maritimes et terrestres particulièrement appropriés à la survie et à la reproduction des espèces d'oiseaux sauvages figurant sur une liste arrêtée dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat ;
- soit des sites maritimes ou terrestres qui servent d'aires de reproduction, de mue, d'hivernage ou de zones de relais, au cours de leur migration, à des espèces d'oiseaux autres que celles figurant sur la liste susmentionnée.

III - Avant la notification à la Commission européenne de la proposition d'inscription d'une zone spéciale de conservation ou avant la décision de désigner une zone de protection spéciale, le projet de périmètre de la zone est soumis à la consultation des organes délibérants des communes et des établissements publics de coopération intercommunale concernés. L'autorité administrative ne peut s'écarter des avis motivés rendus à l'issue de cette consultation que par une décision motivée.

IV - Les sites désignés comme zones spéciales de conservation et zones de protection spéciale par décision de l'autorité administrative concourent, sous l'appellation commune de "sites Natura 2000", à la formation du réseau écologique européen Natura 2000.

V - Les sites Natura 2000 font l'objet de mesures destinées à conserver ou à rétablir dans un état favorable à leur maintien à long terme les habitats naturels et les populations des espèces de faune et de flore sauvages qui ont justifié leur délimitation. Les sites Natura 2000 font également l'objet de mesures de prévention appropriées pour éviter la détérioration de ces mêmes habitats naturels et les perturbations de nature à affecter de façon significative ces mêmes espèces.

Ces mesures tiennent compte des exigences économiques, sociales et culturelles, ainsi que des particularités régionales et locales. Elles sont adaptées aux menaces spécifiques qui pèsent sur ces habitats naturels et sur ces espèces. Elles ne conduisent pas à interdire les activités humaines dès lors qu'elles n'ont pas d'effets significatifs par rapport aux objectifs mentionnés à l'alinéa ci-dessus. Les activités piscicoles, la chasse et les autres activités cynégétiques pratiquées dans les conditions et sur les territoires autorisés par les lois et règlement en vigueur, ne constituent pas des activités perturbantes ou ayant de tels effets.

Les mesures sont prises dans le cadre des contrats prévus à l'article L. 414-3 ou en application des dispositions législatives ou réglementaires, notamment de celles relatives aux parcs nationaux, aux réserves naturelles, aux biotopes ou aux sites classés.

Article L. 414-2 :rédaction de l'ordonnance n° 2001-321 du 11 avril 2001

L'autorité administrative établit pour chaque site, en concertation notamment avec les collectivités territoriales intéressées et leurs groupements et les représentants des propriétaires et exploitants des terrains inclus dans le site, un document d'objectifs qui définit les orientations de gestion et de conservation, les modalités de leur mise en œuvre et les dispositions financières d'accompagnement.

Article L. 414-3 :rédaction de l'ordonnance n° 2001-321 du 11 avril 2001

Pour l'application du document d'objectifs, les titulaires de droits réels et personnels portant sur les terrains inclus dans le site peuvent conclure avec l'autorité administrative des contrats, dénommés "contrats Natura 2000". Les contrats Natura 2000 conclus par les exploitants agricoles peuvent prendre la forme de contrats territoriaux d'exploitation.

Le contrat Natura 2000 comporte un ensemble d'engagements conformes aux orientations définies par le document d'objectifs, portant sur la conservation et, le cas échéant, le rétablissement des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la création du site Natura 2000. Il définit la nature et les modalités des aides de l'Etat et les prestations à fournir en contrepartie par le bénéficiaire. En cas d'inexécution des engagements souscrits, les aides de l'Etat font l'objet d'un remboursement selon des modalités fixées par décret.

Les litiges relatifs à l'exécution de ce contrat sont portés devant la juridiction administrative.

Article L. 414-4

rédaction de l'ordonnance n° 2001-321 du 11 avril 2001

I - Les programmes ou projets de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation administrative, et dont la réalisation est de nature à affecter de façon notable un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site. Pour ceux de ces programmes qui sont prévus par des dispositions législatives et réglementaires et qui ne sont pas soumis à étude d'impact, l'évaluation est conduite selon la procédure prévue aux articles L. 127-1 et suivants du présent code.

Les travaux, ouvrages ou aménagements prévus par les contrats Natura 2000 sont dispensés de la procédure d'évaluation mentionnée à l'alinéa précédent.

II - L'autorité compétente ne peut autoriser ou approuver un programme ou projet mentionné au premier alinéa du I s'il résulte de l'évaluation que sa réalisation porte atteinte à l'état de conservation du site.

III - Toutefois, lorsqu'il n'existe pas d'autre solution que la réalisation d'un programme ou projet qui est de nature à porter atteinte à l'état de conservation du site, l'autorité compétente peut donner son accord pour des raisons impératives d'intérêt public. Dans ce cas, elle s'assure que des mesures compensatoires sont prises pour maintenir la cohérence globale du réseau Natura 2000. Ces mesures compensatoires sont à la charge du bénéficiaire des travaux, de l'ouvrage ou de l'aménagement. La Commission européenne en est tenue informée.

IV - Lorsque le site abrite un type d'habitat naturel ou une espèce prioritaires qui figurent, au titre de la protection renforcée dont ils bénéficient, sur des listes arrêtées dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, l'accord mentionné au III ne peut être donné que pour des motifs liés à la santé ou à la sécurité publique ou tirés des avantages importants procurés à l'environnement ou, après avis de la Commission européenne, pour d'autres raisons impératives d'intérêt public.

Article L. 414-5

rédaction de l'ordonnance n° 2001-321 du 11 avril 2001

I - Lorsqu'un programme ou projet de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement entrant dans les prévisions de l'article L. 414-4 est réalisé sans évaluation préalable, sans l'accord requis ou en méconnaissance de l'accord délivré, l'autorité de l'Etat compétente met l'intéressé en demeure d'arrêter immédiatement l'opération et de remettre, dans un délai qu'elle fixe, le site dans son état antérieur.

Sauf en cas d'urgence, l'intéressé est mis à même de présenter ses observations préalablement à la mise en demeure.

II - Si à l'expiration du délai qui lui a été imparti pour la remise en état du site l'intéressé n'a pas obtempéré, l'autorité administrative peut :

1° Ordonner à l'intéressé de consigner entre les mains d'un comptable public une somme répondant du montant des opérations à réaliser, laquelle lui est restituée au fur et à mesure de l'exécution des mesures prescrites. Il est procédé au recouvrement de cette somme comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine. Pour le recouvrement de cette somme, l'Etat bénéficie d'un privilège de même rang que celui prévu à l'article 1920 du code général des impôts ;

2° Faire procéder d'office, aux frais de l'intéressé, à la remise en état du site.

III - Les sommes consignées en application du 1° du II peuvent être utilisées pour régler les dépenses entraînées par l'exécution d'office des mesures prévues au 2° du II.

Article L. 414-6

rédaction de l'ordonnance n° 2001-321 du 11 avril 2001

Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application de la présente section.

Article L. 414-7

rédaction de l'ordonnance n° 2001-321 du 11 avril 2001

Les dispositions de la présente section ne sont pas applicables dans les départements d'outre-mer

Annexe 3 : Dispositions réglementaires concernant l'octroi des permis de construire dans le respect de l'environnement

Article R 111-2 « *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique* »

L'article R111-14-2 : « *Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n. 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.* »

Annexe 4 – Protection des éléments de paysage

CODE DE L'URBANISME. (Partie Législative)

Livre IV ; Règles relatives à l'acte de construire et à divers modes d'utilisation du sol

Titre IV ; Dispositions relatives aux modes particuliers d'utilisation du sol

Chapitre II ; Installations et travaux divers

Article L442-2

(Loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 art. 3 III Journal Officiel du 9 janvier 1993)

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 202 III Journal Officiel du 14 décembre 2000)

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

Article 59 de la Loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003

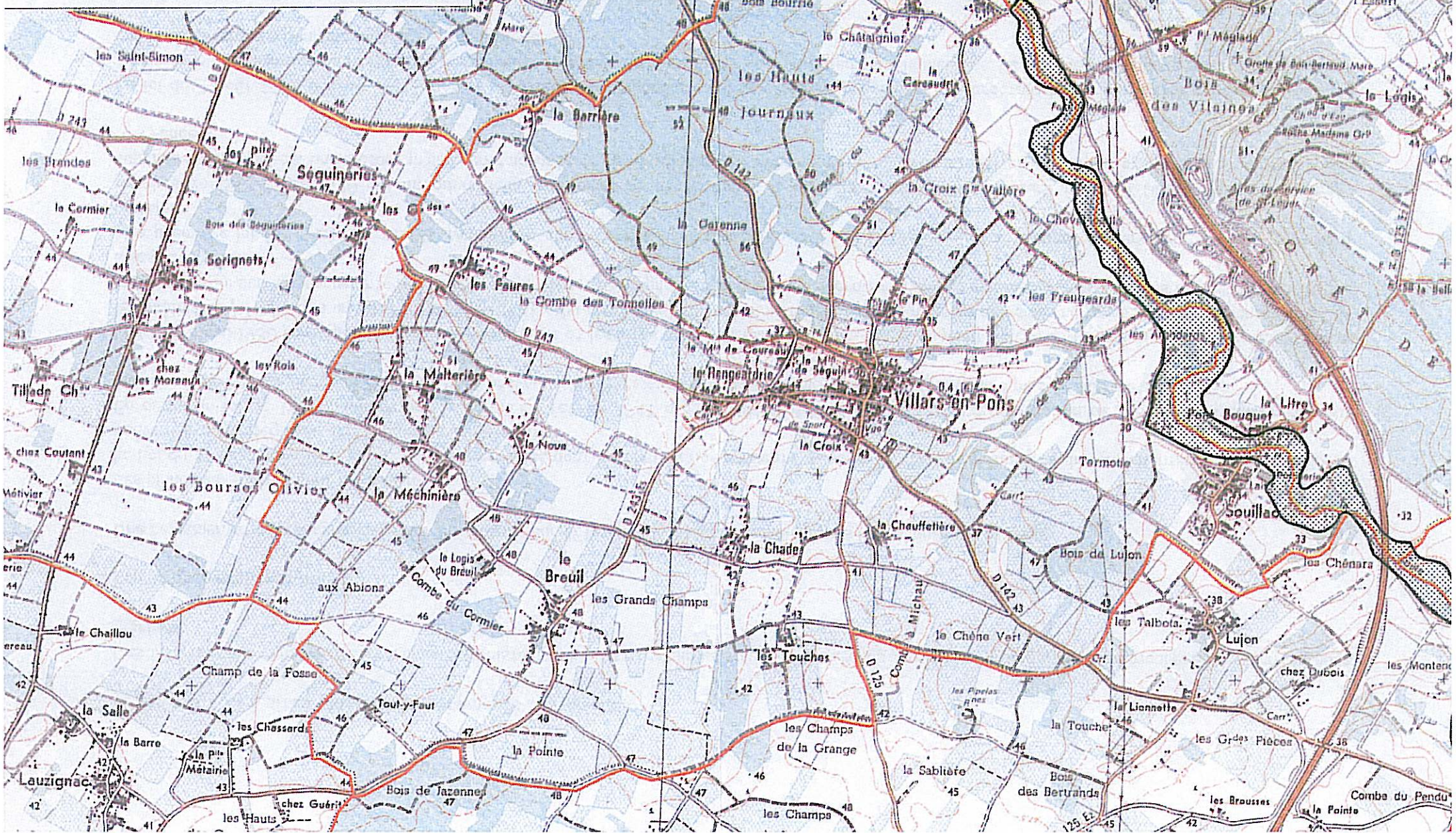
I. - L'article L. 442-2 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Il en est de même, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme, des travaux non soumis à un régime d'autorisation préalable et ayant pour effet de détruire un élément de paysage à protéger et à mettre en valeur, identifié par une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique. »

Commune de VILLARS EN PONS

Site Natura 2000 "Haute vallée de la Seugne"

Source SCAN 25- DIREN PC Echelle : 1/25 000



Annexe 5 : Les sites classés et monuments historiques

Des informations concernant les monuments historiques sont accessibles sur le site du ministère de la culture et plus particulièrement dans la base Mérimée.

Rappel de la réglementation :

Une réglementation a progressivement été établie par l'Etat pour protéger les monuments historiques et les sites.

Les principaux textes sont les suivants :

La Loi du 31 décembre 1913 protège « les immeubles dont la construction présente du point de vue de l'histoire ou de l'art un intérêt public », ceux-ci peuvent être protégés en partie ou dans leur totalité.

En outre, la loi de 1913 modifiée par la loi du 25 février 1943 a prévu la création d'un périmètre de protection de 500 mètres autour de tout monument historique, la loi du 21 juillet 1962 prévoit qu'à titre exceptionnel ce périmètre peut être étendu à plus de 500 mètres.

La loi du 2 mai 1930 protège « les monuments naturels et les sites dont la conservation présente, au point de vue artistique, historique ou scientifique, légendaire ou pittoresque un intérêt général ». Cette loi constitue le principal instrument de protection des sites naturels. Dès l'adoption en 1887 de la première loi sur les monuments historiques naquit l'idée d'une protection qui s'appliquerait également aux monuments naturels et plus largement aux sites paysagers.

Une première loi fut ainsi votée le 21 avril 1906 ; elle fut remplacée par celle du 2 mai 1930 toujours en vigueur aujourd'hui, bien que fortement remaniée.

Les lois de 1913 et de 1930 ont introduit deux catégories de protections : le classement qui est une mesure forte et l'inscription à l'inventaire supplémentaire, qui est une mesure moins contraignante et plus fréquente (2 monuments historiques ou 2 sites inscrits pour 3 protégés en région d'Ile de France).

La loi du 4 août 1962 prévoit la création de « secteurs sauvegardés » lorsque ceux-ci présentent un caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles. Le plan de sauvegarde et de mise en valeur est le document d'urbanisme du secteur sauvegardé.

Les Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.

Pour affiner la notion des « abords » de monuments historiques, la loi du 7 janvier 1983, relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'état dispose en son article 70 : « sur proposition ou après accord du conseil municipal des communes intéressées, des zones de protection du patrimoine architectural et urbain (ZPPAU) peuvent être instituées autour des monuments historiques et

dans des quartiers et sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique ou historique ». L'appellation ZPPAU a été complétée par la loi du 8 janvier 1993 sur les paysages.

La ZPPAUP détermine un périmètre et des modalités de protection adaptés aux caractéristiques du patrimoine local. A l'intérieur de ce périmètre, elle suspend les effets des sites inscrits ainsi que la servitude de protection des abords des monuments historiques (servitude des 500 mètres). Elle ne supprime pas les effets du classement d'un site.

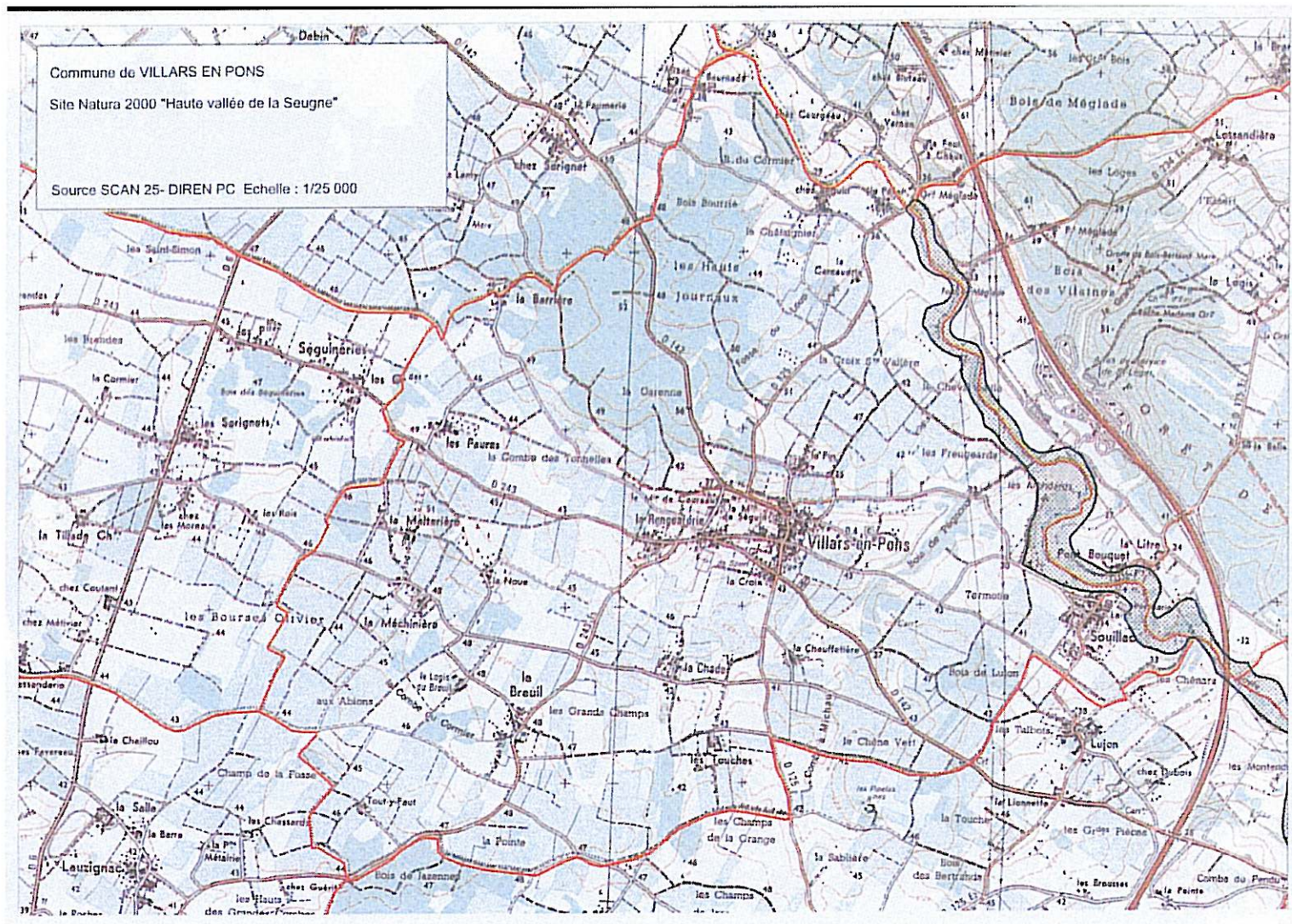


CRMH Poitou-Charentes & CAUE17 - cliché E.C.A.V

Annexe 6 : Parcelles concernées par le Droit de Prémption

Situation	Objet	N° cadastral	Superficie
Ouest terrain de foot	Extension installations sportives	251a	
Sud rue de la Croix	Préserver accès en vue d'optimisation de l'aménagement	112	
Ouest cimetière	Préserver possibilités d'extension ou aménagements du cimetière	108	
Nord de la Mairie	Préserver possibilités d'extension ou aménagements d'équipements communaux (mairie, école, espaces de jeux...)	20	

Annexe 7 : Site Natura 2000 «Haute vallée de la Seugne» carte et inventaire scientifique



THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS
54 EAST LAKE STREET
CHICAGO, ILLINOIS 60607
TEL: 773-707-5000
FAX: 773-707-5001
WWW.CHICAGO.PRESS.EDU

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS
54 EAST LAKE STREET
CHICAGO, ILLINOIS 60607
TEL: 773-707-5000
FAX: 773-707-5001
WWW.CHICAGO.PRESS.EDU

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS