COMMUNE DE VILLARS-LES-BOIS

Carte Communale

Pièce n°1

Rapport de présentation

CARTE COMMUNALE	Prescrite	Approuvée	
		Maire	Préfet
Élaboration	4/06/2006	28/09/2010	

Approuvée par délibération en date du :

M. Le Maire :

Approuvée par arrêté en date du :

M. Le Préfet :

ARCHITECTURE & PAYSAGES
URBANhymns

ARCHITECTURE & PAYSAGES
URBANhymns

SOMMAIRE

INTRODUCTION

A. DIAGNOSTIC

I. Site et paysage……10
II. Le profil socio économique……34
III. Le logement……50
IV. L'organisation du bâti……52
V. Les réseaux……58
VI. Les servitudes d'utilité publique……65
VII. Les enjeux……67

B. LE PROJET

I. Les hypothèses de développement.....73
II. Justification du zonage……74
III. Les surfaces……88
IV. Evaluation des incidences……90

Le cadre juridique : les principes directeurs de l'article L.121-1

La **carte communale**, est un document d'urbanisme dont l'élaboration est encadrée par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 - dite loi Gayssot - puis modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 03 juillet 2003. Il s'agit d'un document d'urbanisme destiné prioritairement aux petites communes appelées à gérer un rythme de développement modéré. Elle définit précisément la limite des zones constructibles en intégrant de nombreux facteurs.

En outre, l'article L.121-1 du code de l'urbanisme impose aux S.C.O.T, P.L.U et cartes communales, dans un objectif de développement durable, le respect:

• de la **notion d'équilibre** entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces agricoles et forestiers ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages.

• la **question du renouvellement** pose le principe selon lequel le développement ne passe pas uniquement par l'extension de nouvelles zones bâties mais doit aussi aborder la question de la reconquête de l'habitat ancien, de l'habitat à vocation rurale, éventuellement des zones délaissées telles les friches artisanales ou industrielles,

• celle du **développement maîtrisé** introduit quant à elle la nécessité de recentrer le développement sur les espaces les mieux structurés que sont généralement les centres bourgs ; la notion de maîtrise implique que le projet doit être correctement dimensionné, au regard des besoins exprimés, de l'urbanisation existante et enfin au regard de la capacité financière que les communes peuvent mettre en œuvre concernant l'équipement de leur territoire en réseaux publics,

• le **développement de l'espace rural** est introduit à égalité avec celui des espaces urbains afin de rappeler que le premier ne se réduit pas au négatif du second mais s'appréhende à part entière comme une composante du territoire, encore plus lorsque celui-ci est à dominante rurale.

Le cadre juridique : les principes directeurs de l'article L.121-1

- de la **diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale** dans l'habitat urbain et rural

La définition du projet de territoire doit satisfaire les besoins en matière d'habitat, d'activités économiques, activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics. Le tout en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de gestion des eaux.

Après avoir abordé la question du *comment* dans le point précédent, l'article L.121-1 s'attache à cerner les *pourquoi* et le *combien :* il convient d'aborder la question des besoins dans toutes leurs expressions de la vie communale.

- de **l'utilisation économe et équilibrée des espaces**

Ce paragraphe aborde toutes les dimensions environnementales à prendre en compte dans le projet ; elles sont largement abordées depuis les thèmes liés aux milieux naturels, aux paysages et aux espaces bâtis sans oublier la notion de risque, qu'il soit naturel ou technologique.

En synthèse, ces trois principes invitent à une gestion économe des sols qui doit s'appuyer sur la reconquête des espaces bâtis, le confortement des centralités, la limitation de l'étalement urbain et la protection des milieux naturels et agricoles.

En matière de compatibilité avec les dispositions supra-communales, à noter que ce principe en vigueur antérieurement aux loi SRU et UH, s'applique aux P.L.U comme aux cartes communales: *« 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 ».*

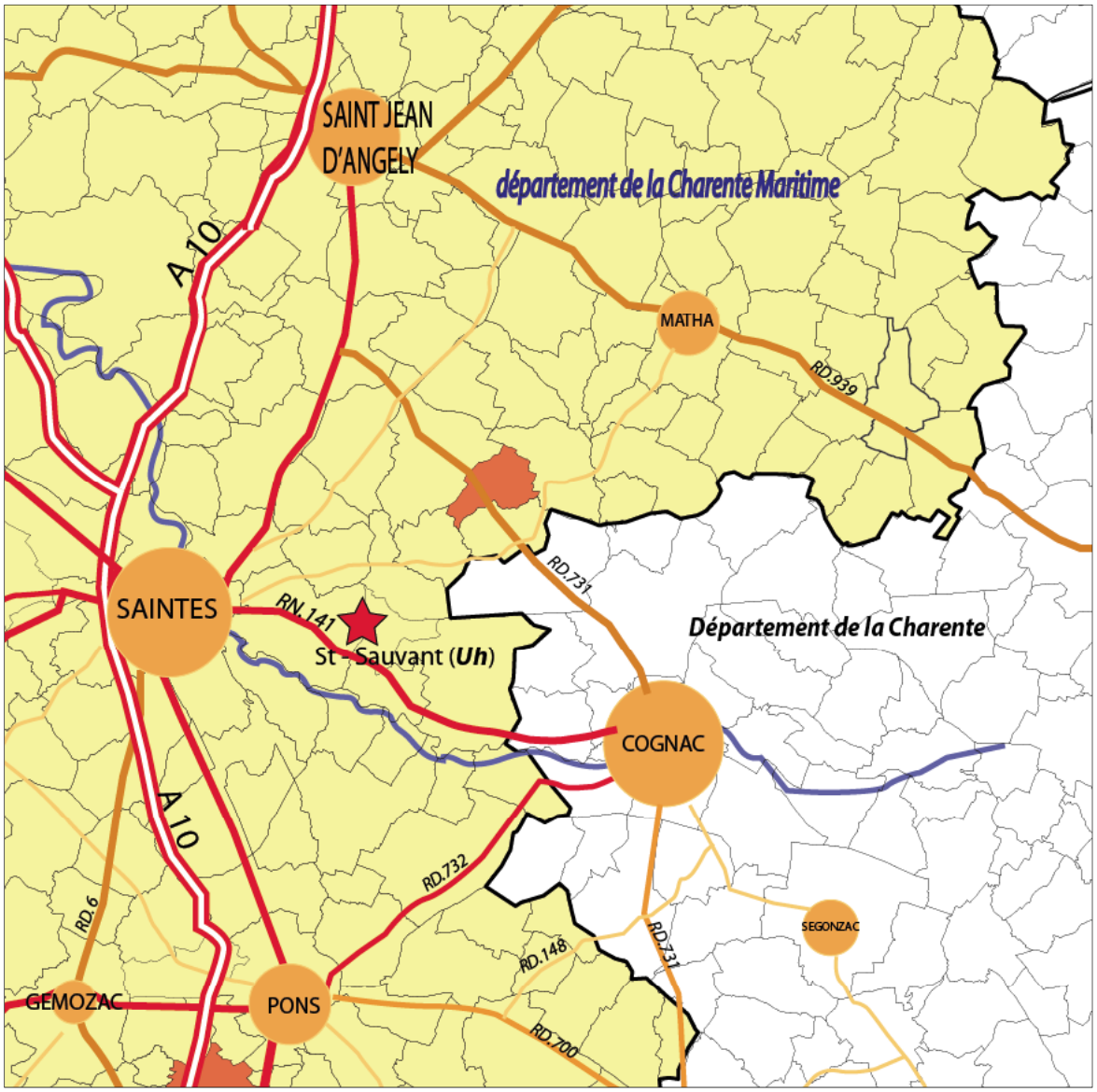
A.DIAGNOSTIC

Préambule : présentation de la commune

Villars-les-Bois appartient au **canton de Burie.**

Le territoire se situe à 14.5 km de Cognac, 16.5 km de Saintes et 17.5 km de Saint Jean d'Angely.

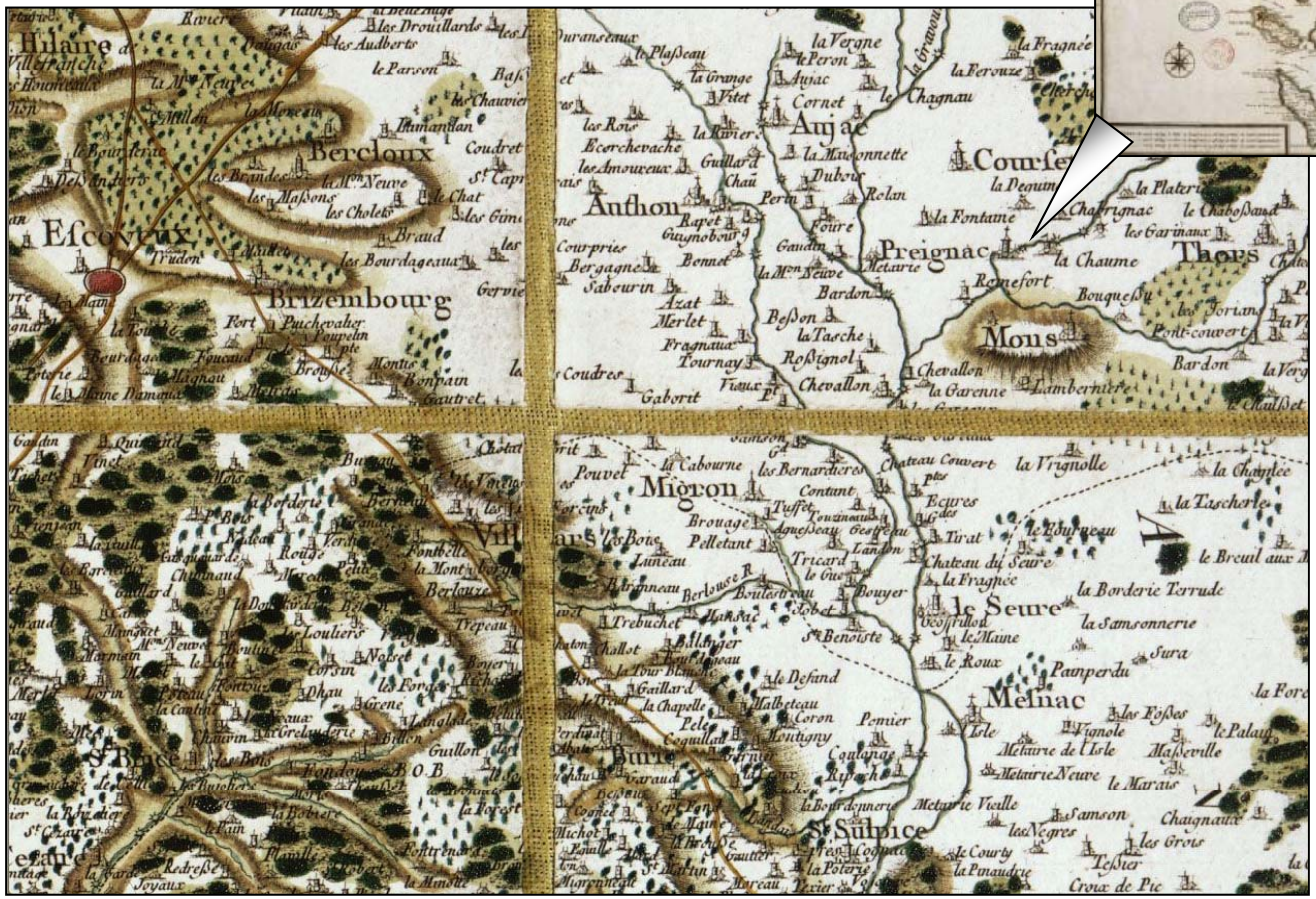
Il s'agit d'une commune rurale qui compte 256 habitants et s'étend sur une surface de 860 ha (29hab/km²).



1. Repères historiques

- Origine du nom latin : villare dérivé de Villa, Ferme, qui désigne un hameau
- La commune domine les vignobles du pays Bas Cognaçais
- Territoire partagé très tôt entre la plaine et les boisements

Carte de Cassini



2. Situation administrative

VILLARS LES BOIS appartient à la **Communauté de Communes Vignobles et Vals boisés du Pays Buriaud** (adhésion le 7/12/2001).

Créée le **30 décembre 1993**, l' intercommunalité réunit aujourd'hui 9 communes et comptait près de 5600 hab. en 1999 (soit 1% de la population du département).

Entre 1990 et 1999, la C.C du Pays Buriaud voit sa population croitre de 0.01% contre + 0.61% pour le département.

La commune est inscrite dans le périmètre du **Pays de Saintonge Romane**.

Un SCOT est également à l'étude. Son périmètre est d'ores et déjà défini et recouvrera les limites du Pays de Saintonge Romane.

Périmètre des Pays de Charente-Maritime en septembre 2006

C.C du Pays Buriaud en 2007

I. SITE ET PAYSAGE

I.1. Le milieu physique et naturel

A – Topographie

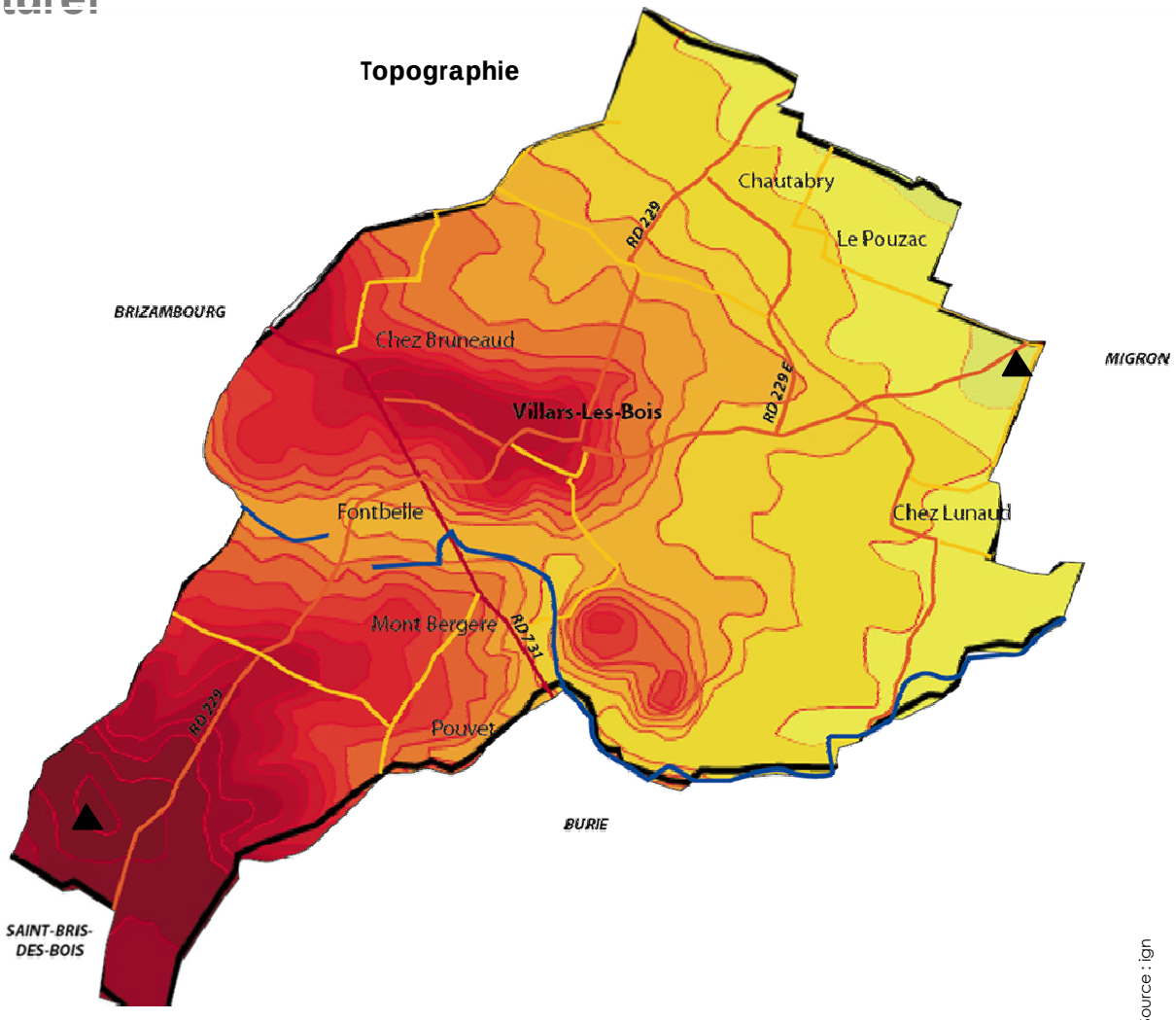
Le territoire se caractérise par son relief, la commune est située à une moyenne de 78 mètres d'altitude.

L'altitude oscille entre **19 mètres au point le plus bas** à la limite avec la commune de Migron et au niveau du vallon du Baronneau et **101 mètres au niveau de La Beaume à l'extrême Ouest du territoire.**

L'amplitude totale est donc de **80 mètres sur un axe longitudinal.**

Le cœur du territoire se caractérise par de forts dénivelés au niveau du vallon du Souillac qui entaille les hauts boisés.

Le bourg domine la plaine viticole.
A noter le site de la Garenne à 63 mètres NGF (ancienne carrière).



Source : ign

B – Hydrographie / Hydrogéologie

Le territoire est drainé par **plusieurs petits ruisseaux et de nombreux fossés le long des voies :**

- **Le Souillac** qui entaille le cœur de la commune
- **Le Baronneau** qui incarne la frontière naturelle avec la commune de Burie
- **La Berlouze**

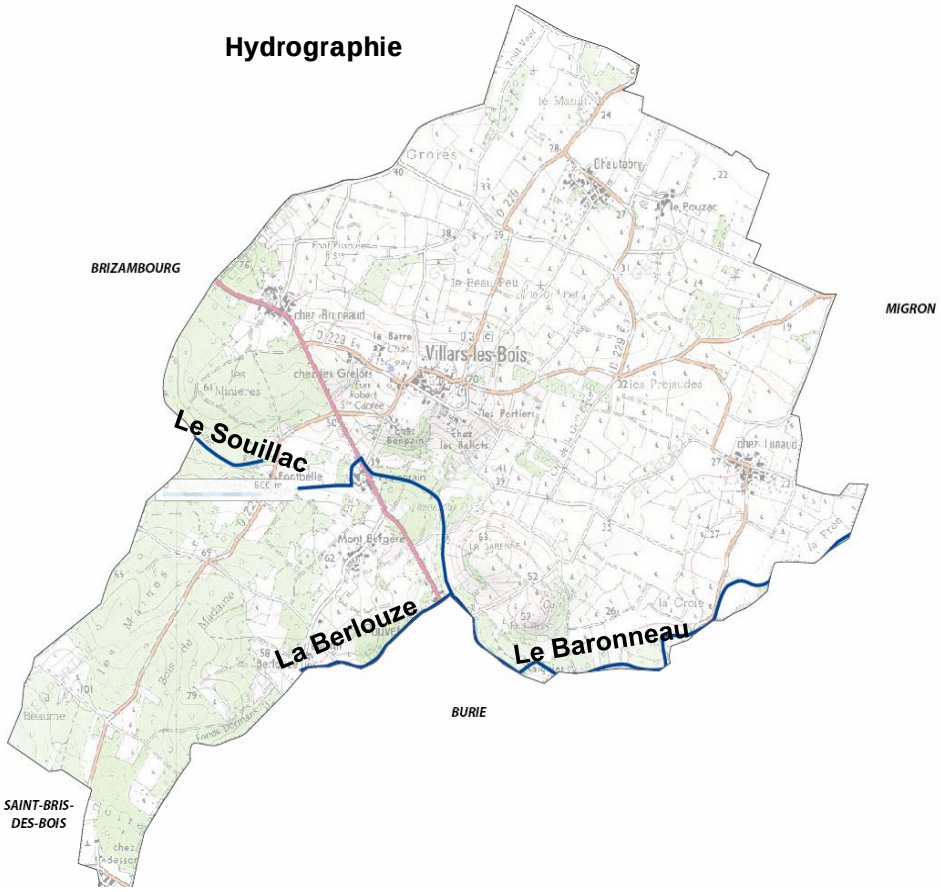
L'hydrogéologie du secteur est caractérisée par deux aquifères :

- **Cognaçais/Cénomanien Nord Charente** : Ce système aquifère débute à l'Est de Cognac, en Charente, et se prolonge vers le Nord Ouest en une bande de 6.5 km de largeur maximale, traversant le département de la Charente-Maritime jusqu'à l'océan atlantique. Cette nappe du Cénomanien se trouve séparée du réseau karstique supérieur par un niveau plus ou moins continu de marne et d'argile.
- **Purbeckien / Jarnac-Matha** : situé au Nord de Cognac dans le département de Charente, ce domaine hydrogéologique se prolonge vers le Nord Ouest en Charente Maritime jusque sur la commune d'Ecoyeux. Il correspond aux niveaux argilo-gypseux du Purbéckien (Tithonien).

Villars les Bois est concerné par le **SDAGE Adour-Garonne** qui fixe les orientations suivantes :

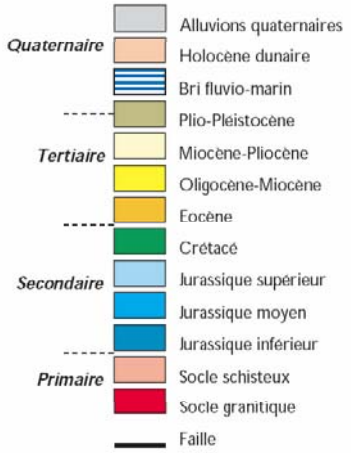
- Préserver la valeur biologique des zones vertes
- Maintenir les espaces naturels d'épandage des crues
- Réglementer et gérer une occupation des sols compatibles avec le risque inondation et le maintien maximal des capacités d'expansion et d'écoulement des crues.

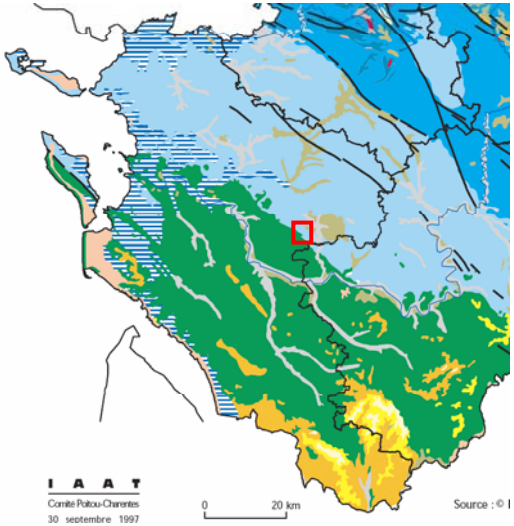
Hydrographie

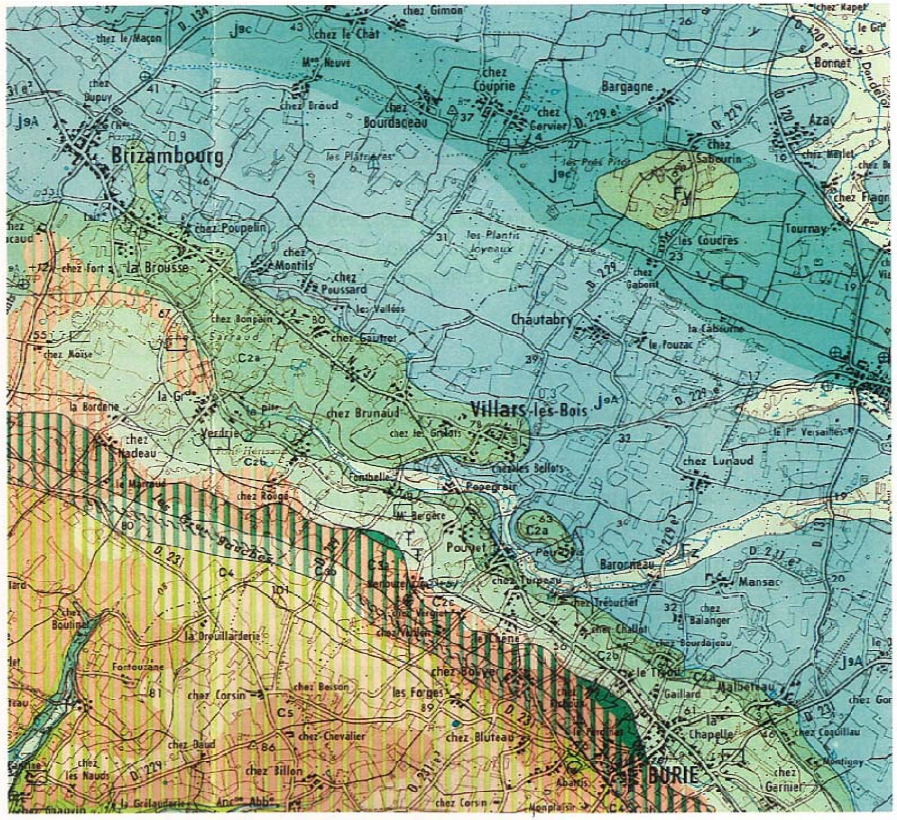


C - Géologie

Le territoire est composé d'un étage géologique hérité de l'ère secondaire.
La carte géologique du BRGM indique que l'essentiel du sol de la commune est constitué **de terrains superficiels souvent argileux et d'épaisseur inconstante** (entre quelque décimétres et 1,5m) au dessus d'un sous sol varié**, de nature calcaire** (argileux ou bien perméable), ou argilo – sableuse.







D- Occupation du sol

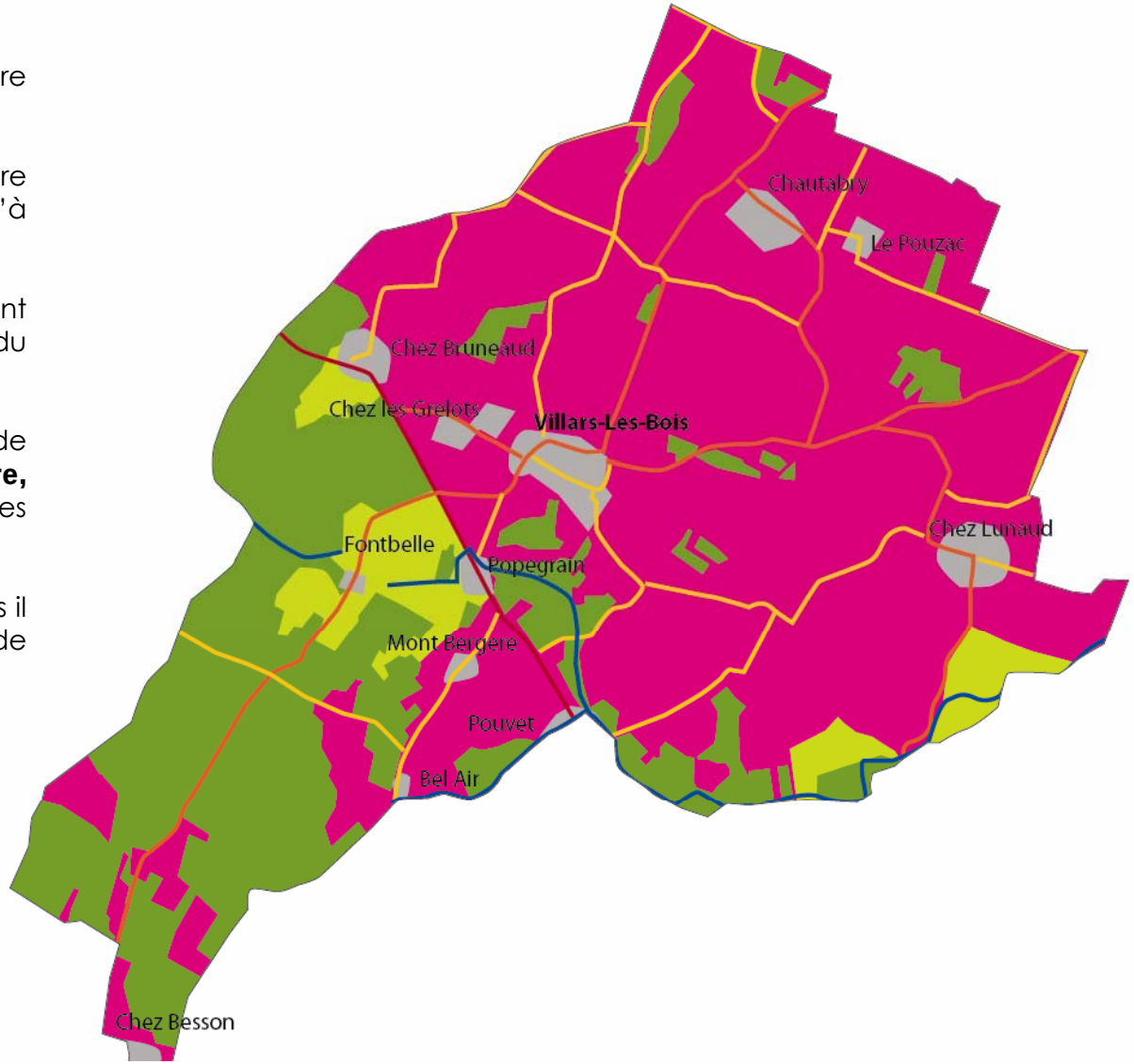
Le territoire se partage principalement entre les vignes et les boisements.

La vigne occupe toute la plaine en contre bas du bourg s'étendant loin jusqu'à Migron.

Les boisements quant à eux occupent principalement la partie la plus haute du territoire à l'Ouest.

On constate également la présence de **quelques champs de culture céréalière, potagers et prairies** aux abords des zones humides.

Enfin, le territoire est **parsemé de bâti**. Mais il convient de souligner la quasi absence de mitage sur la commune.



E – Le patrimoine naturel

Le territoire communal est couvert par d'importants **massifs boisés** notamment dans sa moitié Ouest. Ces bois de frênaies et chênaie-frênaies peuvent accueillir des plantes patrimoniales et constituent des ensembles d'intérêt pour la faune : **Les Maines, Bois de Madame, la Beaume.**

Il demeure également quelques **haies** sur le territoire. Plantées en bordure de route, le long de talus et en limite de parcellaire; elles ont une forte valeur écologique. Elles assurent en effet une **régulation thermique et hydraulique**, ce qui occasionne la formation d'un microclimat. Elles engendrent une baisse du ruissellement et donc une hausse de l'infiltration. Cette caractéristique protège dans une certaine mesure la commune de l'érosion du sol, des crues et des pollutions des nappes. D'autre part, les cordons boisés maintiennent **la biodiversité et la protection contre certains nuisibles.**

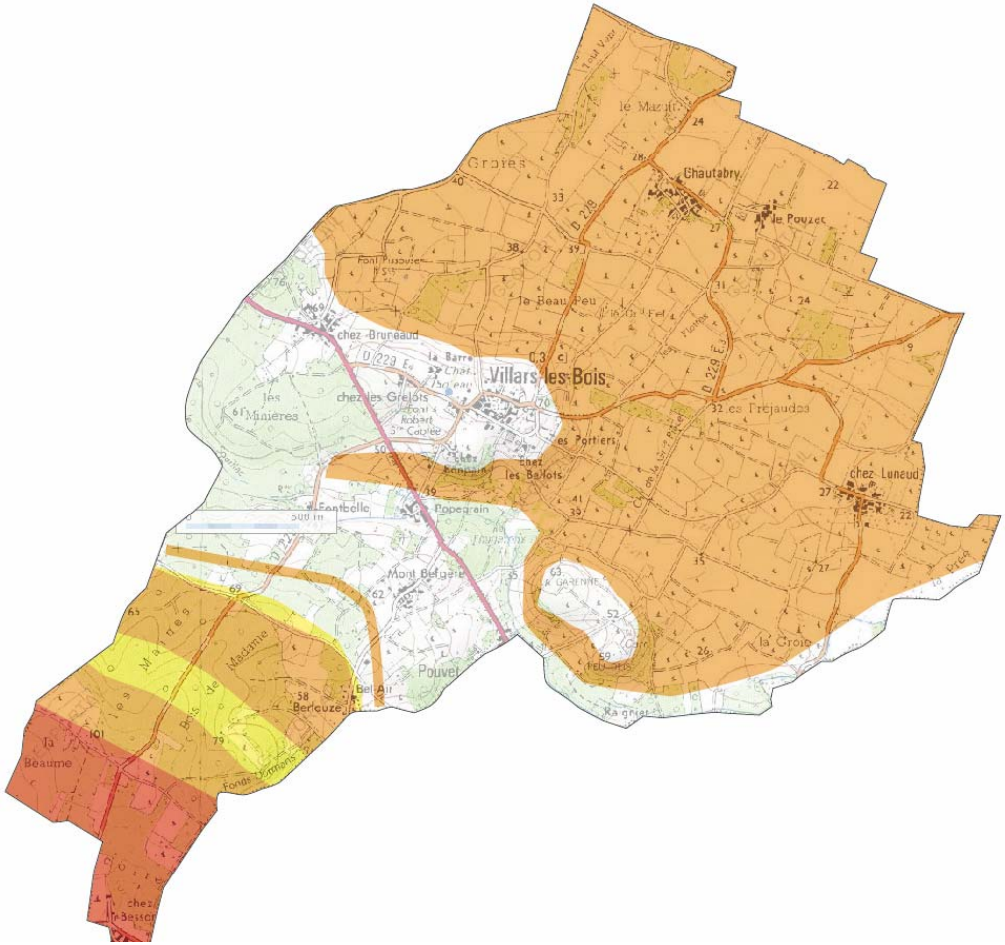
Le territoire présente quelques zones humides avec leur **ripisylve**. Celle ci est généralement dominée par le Frêne parfois accompagné par d'autres essences telles que le Saule Blanc, le Chêne Pédonculé, l'Aulne glutineux… Il s'agit d'un **biotope colonisé par une faune et une flore spécifique** ; la ripisylve a donc la qualité de constituer un habitat pour certaines espèces mais elle protége également les cours d'eau de l'érosion en stabilisant leurs berges et en filtrant les ruissellements qu'ils reçoivent. La végétation qui accompagne ces motifs d'eau est en conséquence un élément important du patrimoine naturel de la commune.

F – Les risques naturels

1) Le risque de retrait – gonflement des argiles

Les argiles sont sensibles à la teneur en eau du sol : elles « gonflent » en présence d'eau et « se rétractent » quand la teneur en eau diminue ce qui peut conduire à des mouvements de terrains différentiels et entraîner des **désordres de type fissurations…**La présence d'argile dans le sous-sol ne doit pas nécessairement conduire à rendre les terrains concernés inconstructibles mais doit néanmoins être prise en compte dans les choix du zonage et peut conduire à imposer, notamment au titre de du code de la Construction et de l'Habitation; des prescriptions techniques adaptées pour éviter les désordres aux bâtiments.

Le BRGM a produit une cartographie représentant cet aléa (consultable sur le site prim.net). Il est qualifié de moyen et fort sur le pays bas. La moitié Nord présente un aléa qualifié de moyen. Le bourg, Les Grelots, Mont-Bergère ne sont pas exposés.



Source : www.brgm.fr

2) Le risque feu de forêt

La commune est exposée aux risques de feux de forêt identifiés au dossier départemental des risques majeurs.

L'atlas des risques feux de forêt est consultable en mairie.

3) Arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
Inondations et coulées de boue	27/08/1983	28/08/1983	15/11/1983	18/11/1983
Inondations, coulées de boue, glissements et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2003	30/09/2003	27/05/2005	31/05/2005
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/2005	31/03/2005	20/02/2008	22/02/2008
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2005	30/09/2005	20/02/2008	22/02/2008

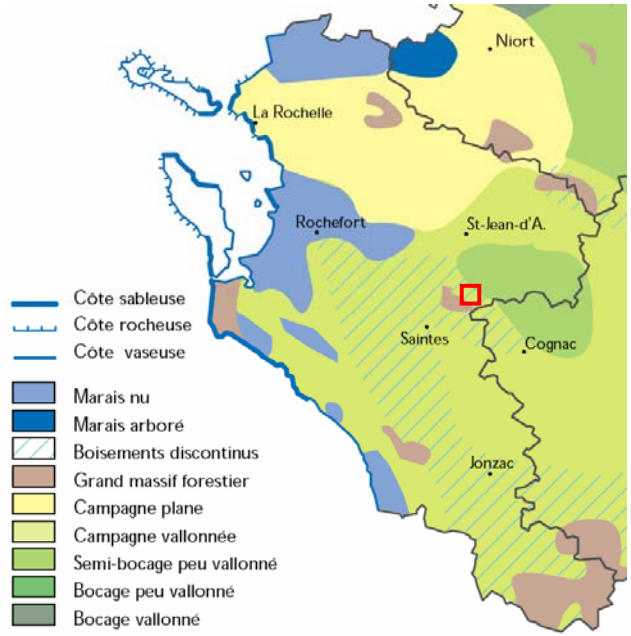
A – Les entités paysagères

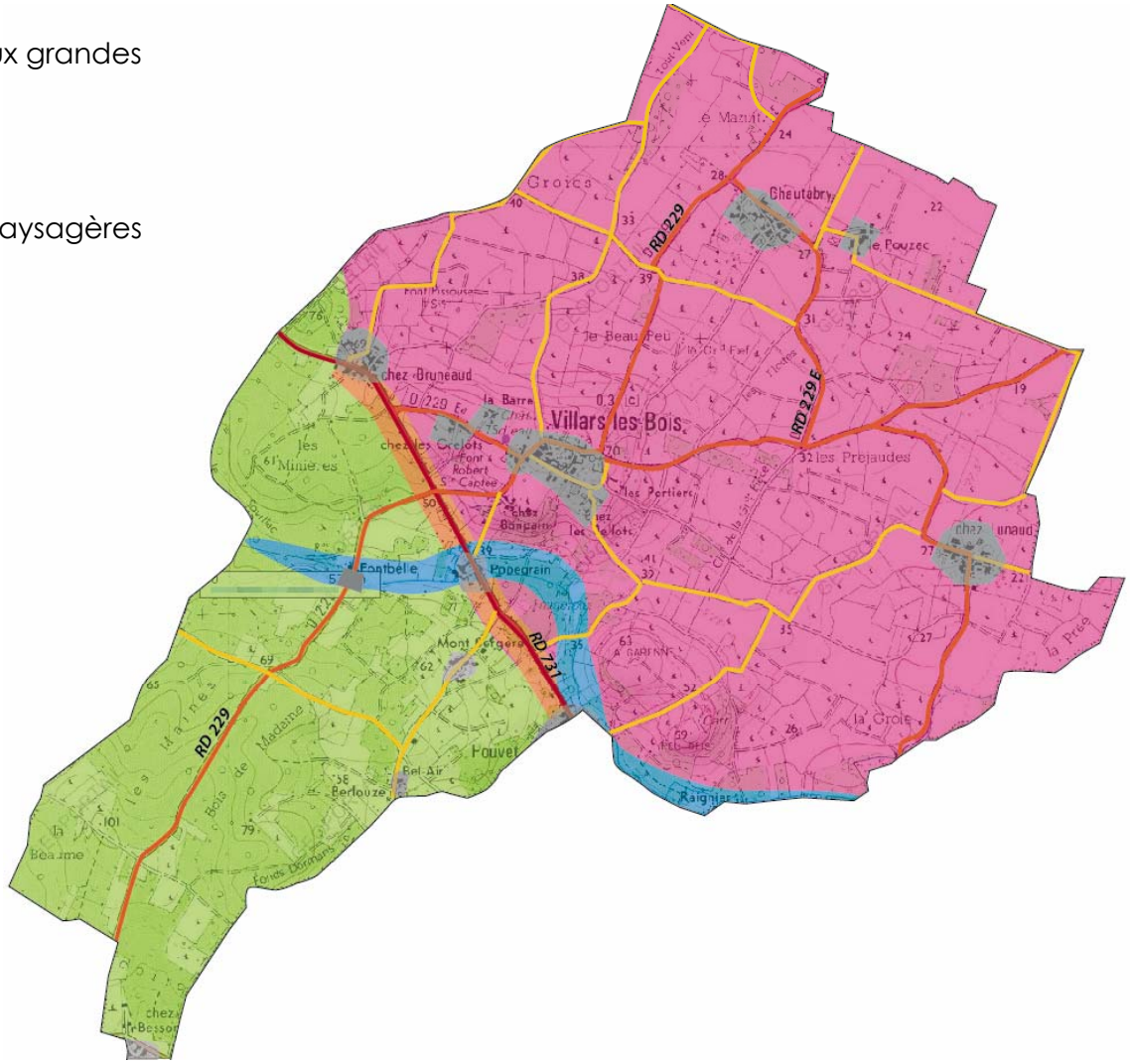
L'inventaire régional des paysages dénombre deux grandes entités paysagères sur la commune :

- **Le Pays Bas**
- **Les Borderies et les fins de Bois**

En détaillant on trouve plusieurs caractéristiques paysagères locales :

- La plaine viticole ouverte
- Les hauts boisés fermés
- Les zones humides des vallons
- Les zones urbanisées



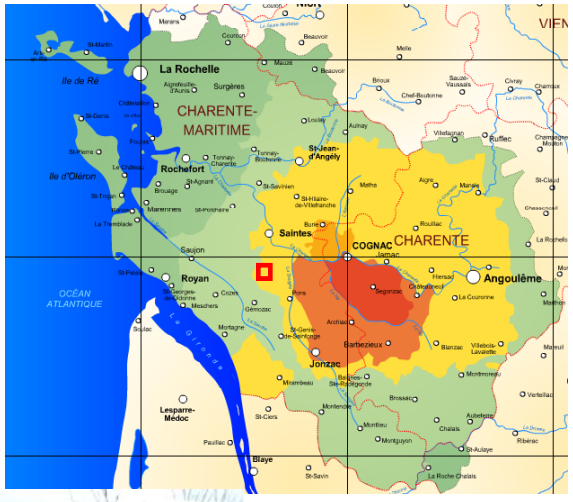


B – La Plaine Viticole

La partie Est du territoire s'inscrit dans un paysage viticole.
A ce titre, Villars les Bois est localisée exclusivement dans **l'aire des Fins Bois**.

Aussi, la culture de la vigne **symbolise l'identité communale,** avec une dissémination homogène des parcelles sur le territoire qui rappelle toute l'importance de cette activité pour l'économie locale.

Le Pays-Bas existe de façon relative, par référence aux secteurs voisins et en relation forte avec eux : son espace est lié à la qualité des horizons hauts qui le délimitent, et apprécié en contraste avec les paysages plus fortement caractérisés qui l'environnent.



Source : Bureau National Interprofessionnel du Cognac

Vue sur la plaine depuis l'entrée Est du bourg

Vue sur la plaine depuis l'entrée de Chez Bruneaud

Extrait de l'Atlas des paysages du Poitou Charente

« Le Pays-Bas apparaît comme un vaste espace en creux, modelé dans une série d'ondulations amples orientées Nord-Ouest / Sud-Est .
L'alternance de cultures ouvertes et de vignes permet de mesurer l'ampleur de cette longue plaine, s'incurvant entre les hauteurs des Borderies et de la Plaine Haute d'Angoumois.
Ces hauteurs constituent les horizons du Pays-Bas. Des ponctuations de petits boisements et d'arbres isolés installent la profondeur sur l'étendue ouverte de la plaine. Les cultures elles-mêmes, leurs matières, les couleurs qui se succèdent selon les saisons sont des constituants importants de la substance paysagère du secteur. »

C – Les hauts boisés

Les arbres sont des éléments forts dans le paysage local qu'ils soient au 1er plan ou en arrière plan dans la plaine cultivée.

On les trouve sous la forme de **haies, de boisements parfois massifs ainsi que d'arbres isolés**.

Occupant souvent les hauteurs, les boisements coupent les lignes d'horizon et jouent le rôle de remparts naturels. Ils génèrent un **paysage fermé et semi fermé en contraste avec la plaine ouverte.**

Ils **ordonnancent les perspectives courtes** et les voies qui traversent les bois forment **des couloirs fermés**.

En découlent des **ambiances plus intimes que sur la plaine.**

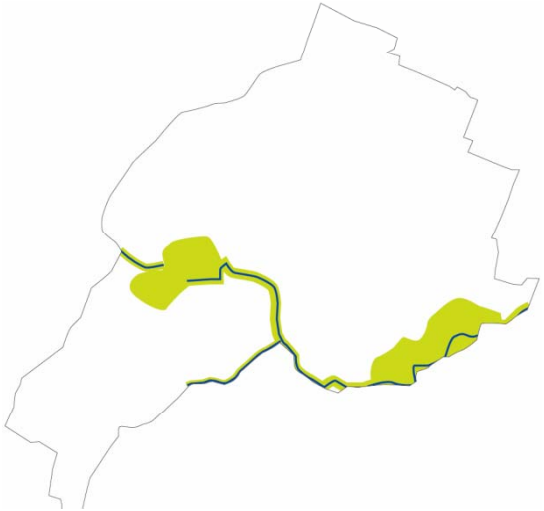
Bois de Madame

Extrait de l'Atlas des paysages du Poitou Charente

« Le paysage des Borderies se démarque nettement des paysages environnants par l'altitude du terrain, et par la mosaïque de parcelles de vignes, de champs et de bois qui découpe le terroir ; îlot couvert d'une dentelle forestière, tantôt replié sur l'intimité de ses clairières cultivées, tantôt ouvert en balcon sur les plaines qu'il domine : la Champagne Charentaise au Sud, le Pays Bas à l'Est, les plaines de Saintonge au Nord et à l'Ouest. Depuis le cœur même du secteur, la discontinuité des boisements ménage aussi de belles ouvertures sur les espaces de plaine, que l'on devine au-delà des ondulations du plateau.

Il se dégage parfois une impression d'isolement de ces clairières cultivées, lorsque leur espace se resserre et que les boisements se font plus présents, cachant les fermes et les hameaux disséminés sur le plateau. »

D – Vallée, zone humide



Événement dans l'espace ouvert de la plaine, le feston boisé du vallon du Baronneau en signale le passage et accentue la présence. Ce **corridor arboré que l'on appelle la ripisylve** se compose de grands arbres tels que le peuplier.

Il forme des rideaux très perceptibles de loin au cœur du territoire.

Aux abords du ruisseau, la vigne laisse place à des prairies ou encore des potagers.

Le Baronneau

Vue sur le secteur de Fontbelle et Popegrain

Vue en direction de Burie

E – Le paysage bâti

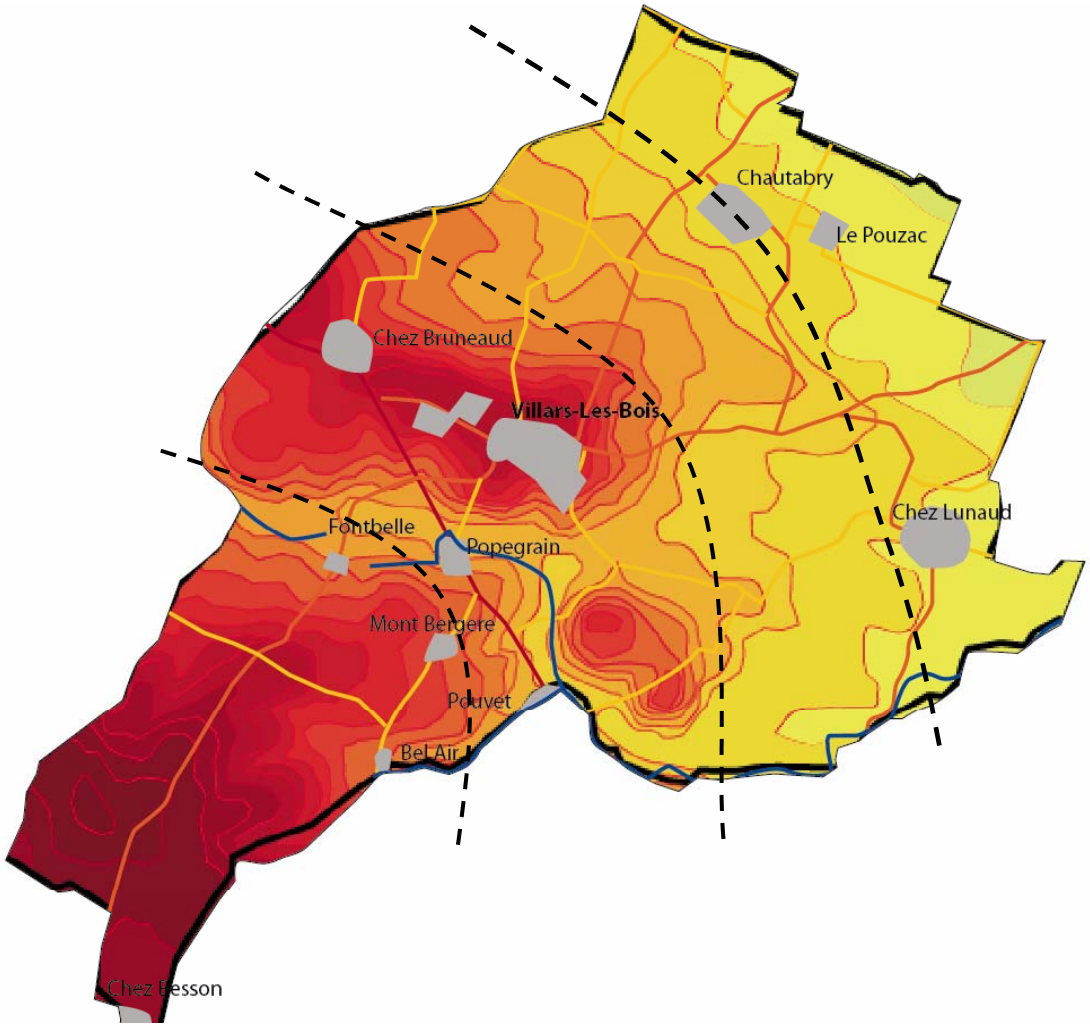
Le bâti présente la forme de **petits hameaux** répartis au cœur du territoire ainsi que dans la moitié Est.

On en compte une dizaine :
- Chez Bruneaud
- Les Grelots
- Le bourg
- Fontbelle
- Bel Air
- Pouvet
- Mont Bergere
- Popegrain
- Chez Lunaud
- Le Pouzac
- Chautabry
- Bonpain

Ils se situent soit **sur les hauteurs, dans les vallons ou dans la plaine viticole.**

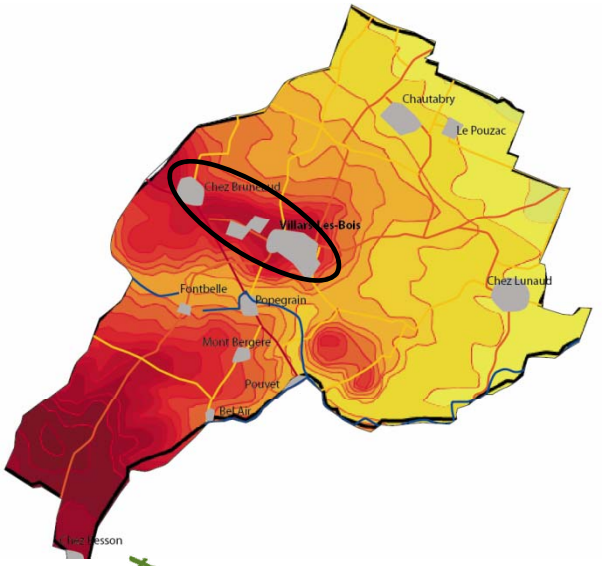
Le secteur **des hauts boisés est très peu urbanisé.**

L'urbanisation se concentre également aux abords de la principale voie de circulation.

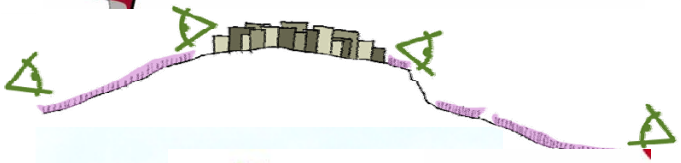


1) Les Villages sur les hauts

Implantés sur les hauteurs présentent une sensibilité particulière du point de vue paysager.
Ils dominent la plaine et **sont exposés depuis de longues distances.**



Chez Bruneaud



Le Bourg

I. Site et Paysage

Les Grelots : vue depuis l'entrée du bourg

Les Grelots : vue depuis la RD 731

Les Grelots est un village proche du bourg situé le long de la RD 229.

Le site est particulièrement en pente.

Une petite opération de lotissement a vu le jour entre la RD 731 et la RD 229E.

Le site est peu perceptible depuis la RD 731 mais domine le vallon en contre bas au sud de la RD.

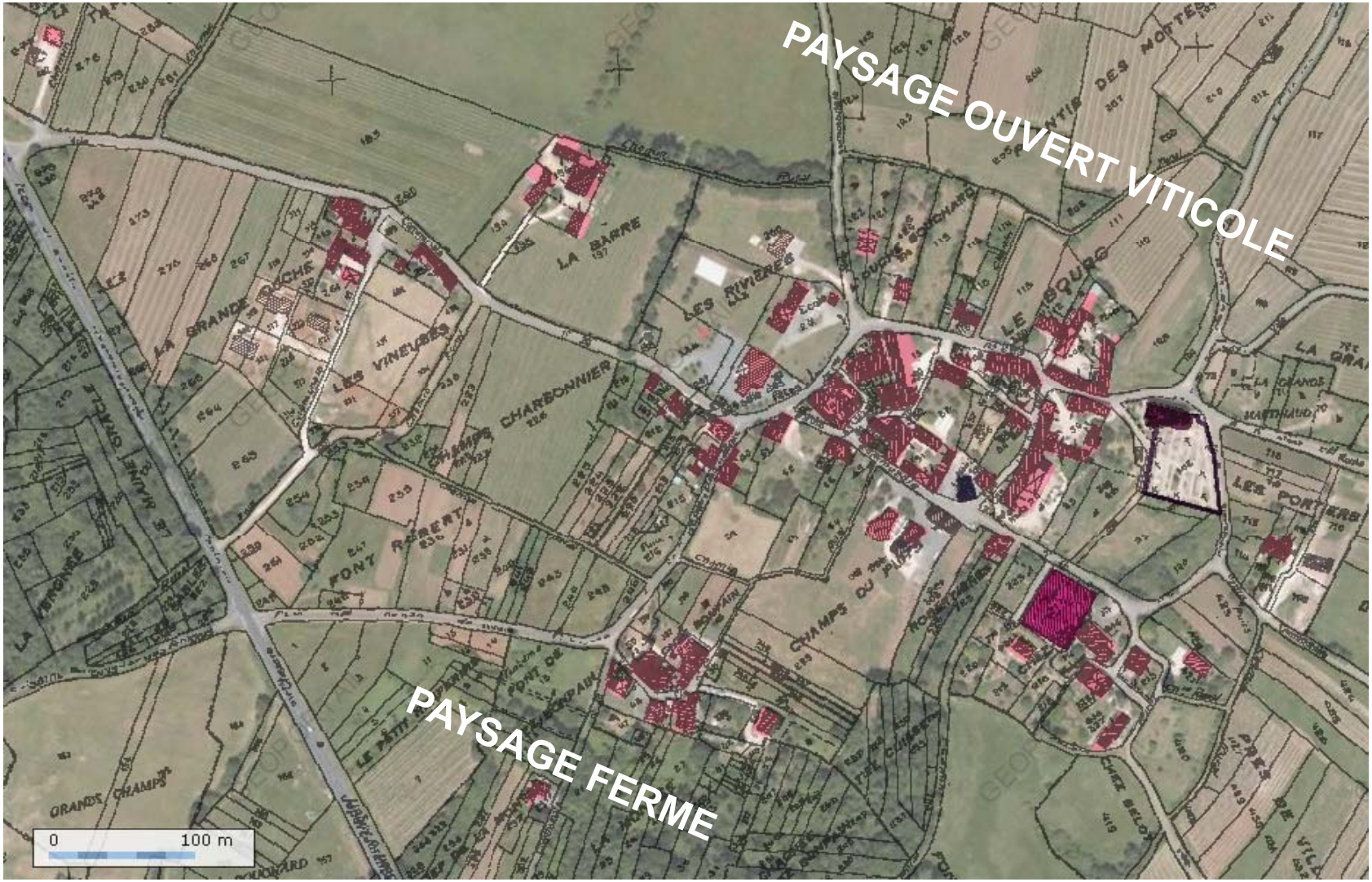
A proximité sur le même versant, Bonpain compte plusieurs constructions bien intégrées à leur environnement. Bonpain forme aujourd'hui un ensemble avec le bourg.

Chez Bonpain

1) Les Villages sur les hauts / LE BOURG

Le bourg qui domine la plaine est perceptible de très nombreux points sur la commune. Le clocher de l'église est un repère.

1) Les Villages sur les hauts / LE BOURG

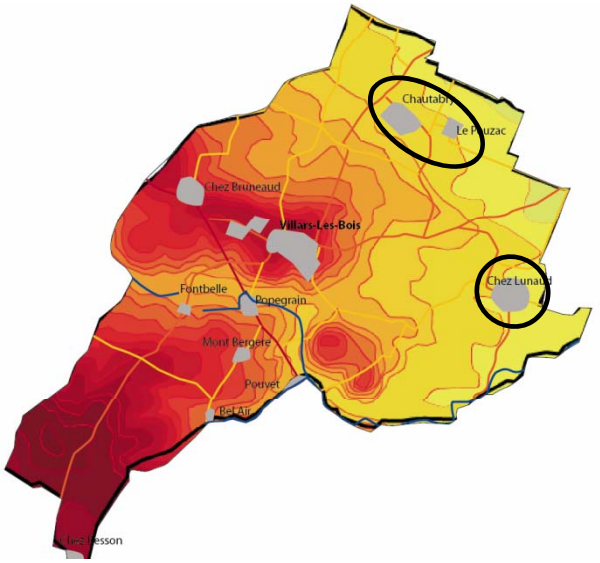


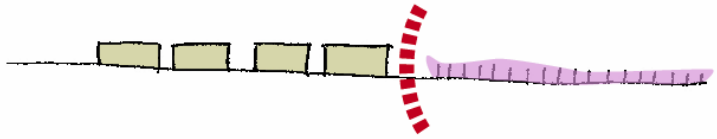
2) Les Villages dans la plaine

Chautabry, le Pouzac, Chez Lunaud sont implantés au cœur des vignes dans la plaine.

Ils sont largement perceptibles. Ils sont parfois accompagnés d'arbres qui participent à l'intégration paysagère des constructions.

L'extension de ces **villages génèrent deux difficultés** :
-Le **contact avec la vigne**
-Le **lien entre les nouvelles constructions** consommatrices d'espace qui s'implantent à la sortie du **village ancien** lequel présente une morphologie souvent compacte.





Chautabry

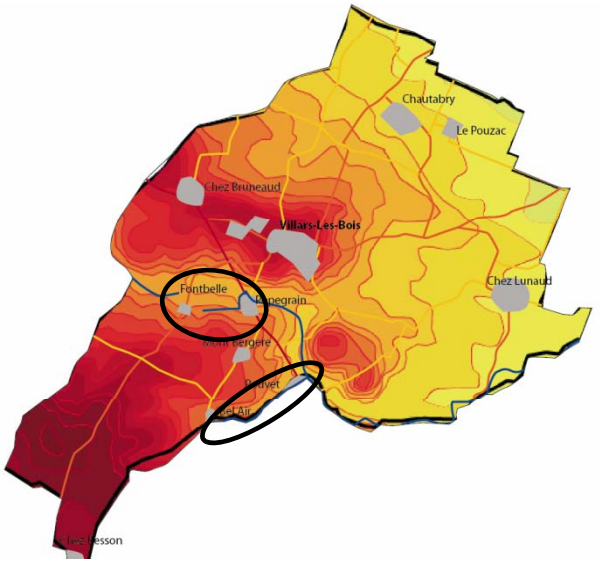
Le Pouzac

Chez Lunaud

3) Les Villages dans la vallée

Fontbelle, Popegrain, Bel Air, Pouvet sont implantés dans les vallons aux abords des ruisseaux.

Ils se situent dans un environnement arboré et où les terres fertiles sont cultivées (présence de potagers).



Fontbelle

Popegrain

I.3. Le Patrimoine bâti

A – Le bâti traditionnel

Le territoire est parsemé d'un **bâti rural agricole de fort intérêt patrimonial** composé de grands corps de bâtiments. On y rencontre ainsi de belles fermes avec de larges dépendances. Le territoire compte notamment un grand nombre de **granges et hangars en moellons et avec des charpentes bois** en plus ou moins bon état. On rencontre également des maisons de notables et journaliers.

B – Le patrimoine architectural

L'église Saint-Victorin ou Saint-Victorinien est **une église romane du XIIe siècle**. Elle a été plusieurs fois attaquée et en porte les traces. Un château-fort était accolé à sa face nord et communiquait avec son clocher par un chemin de ronde. Elle a été remaniée au XVe siècle.Son abside a été **classée monument historique le 14 août 1912 et sa nef le 18 mars 1950.**

I.4. Le petit patrimoine

Villars-les-Bois renferme également **des éléments** qualifiés de **petit patrimoine** naturel ou bâti (arbres isolés, porches, croix, puits…) qui témoignent de l'histoire de la commune. Ces éléments appartiennent principalement au domaine public.

I.5. A la découverte du patrimoine

Pour découvrir la commune dont le patrimoine paysager présente un grand intérêt, il existe un chemin de randonnée recensé par l'association rando 17:
-Le sentier « les grande Bauches » de 10 km (en orange) avec une variante en vert

On trouve d'autres balises à travers le territoire.

Les sites attractifs aux alentours :
•L'Ecomusée du Cognac, pôle touristique implanté à MIGRON (Logis des Bessons).
•L'Abbaye de Fontdouce à Saint-Bris-des-Bois
•Le village pittoresque de Saint Sauvant
•L'église romane de Saint-Césaire…

II. LE PROFIL SOCIO-ECONOMIQUE

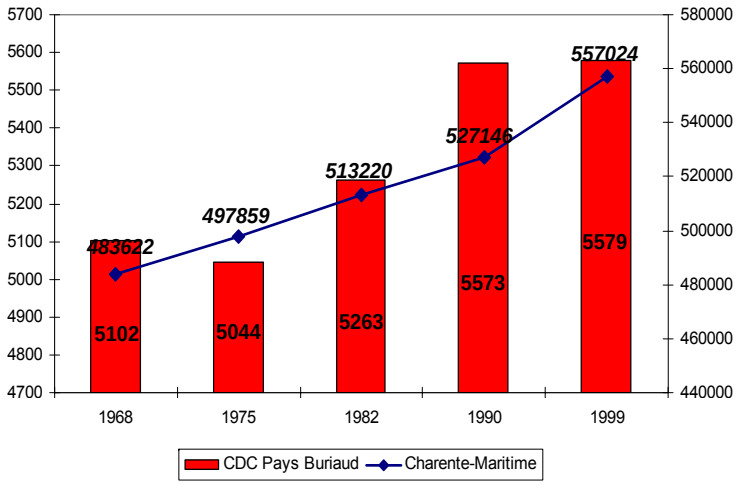
II.1. Évolution démographique

A - Contexte intercommunal

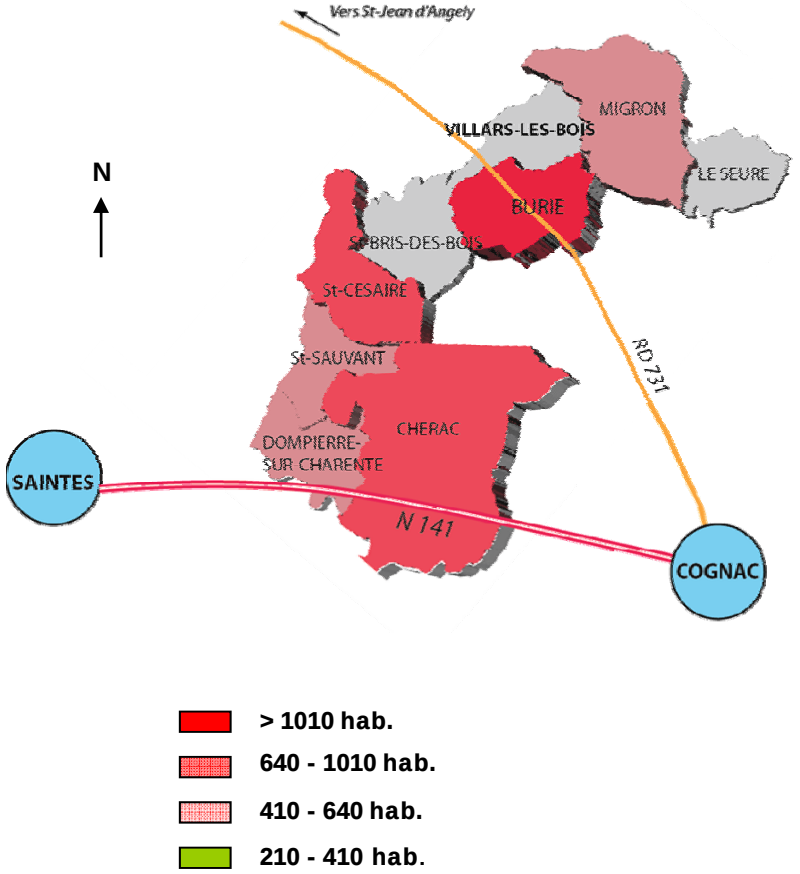
En 1999, la population de la Communauté de communes du Pays Buriaud comptait 5579 habitants (+0.01% entre 1990 et 1999). C'est un peu plus de 1% de la population de la Charente-Maritime. La communauté de communes affiche une croissance démographique depuis 1975 ralentie entre 1990 et 1999.

La dynamique démographique locale subit surtout **l'influence des pôles urbains de Saintes et Cognac.**

Ainsi force est de constater que les communes les plus peuplées sont celles desservies par la RD 731 et surtout la RN 141 qui assurent un accès aisé l'agglomération de Cognac.



Population en 1999 sur la Communauté de communes du Pays Buriaud



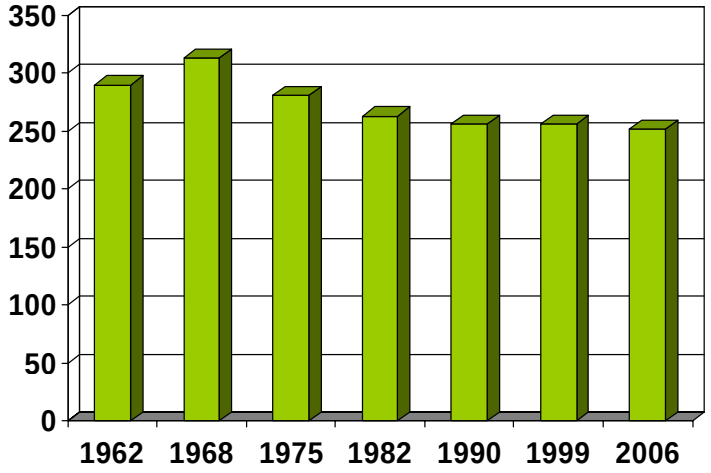
B - L'évolution démographique de la commune

En 1999, Villars-les-Bois englobait **5% de la population totale de la CDC du Pays Buriaud**.

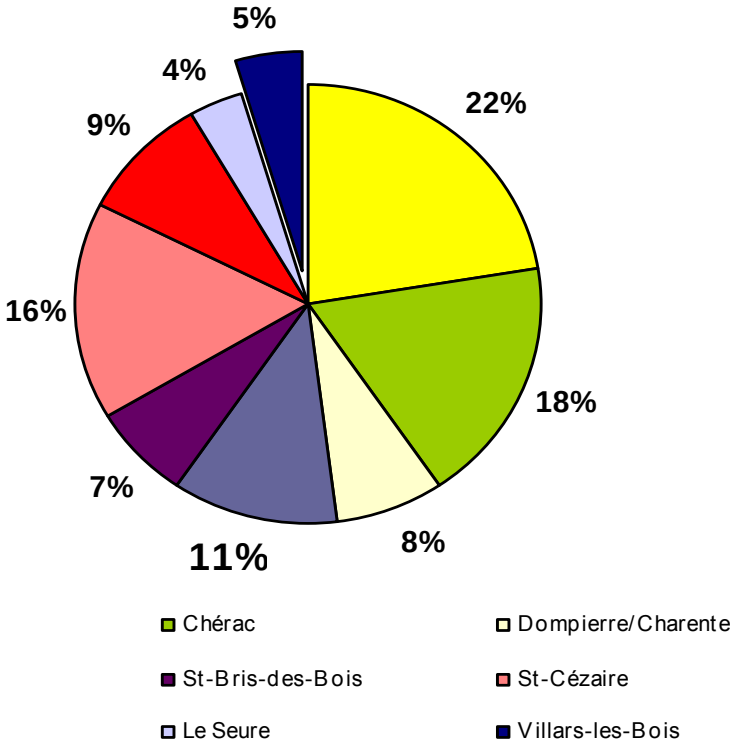
Il existe de grandes disparités entre les communes, Burie et Chérac constituent les pôles d'habitat locaux les plus importants (ils regroupent à eux deux plus de 40% de la population) suivis de Saint-Cézaire.

Depuis 1968, la commune enregistre une baisse démographique passant de 313 habitants à 252 (estimation de 2006). Elle a ainsi pleinement subi l'exode rural en perdant près d'un quart de sa population dans la deuxième moitié du XXème siècle.
Depuis 1982, on assiste toutefois à une **stagnation de la population à hauteur de 250**.

Évolution démographique communale



Part relative des populations communales rapportée à la Communauté de communes en 1999



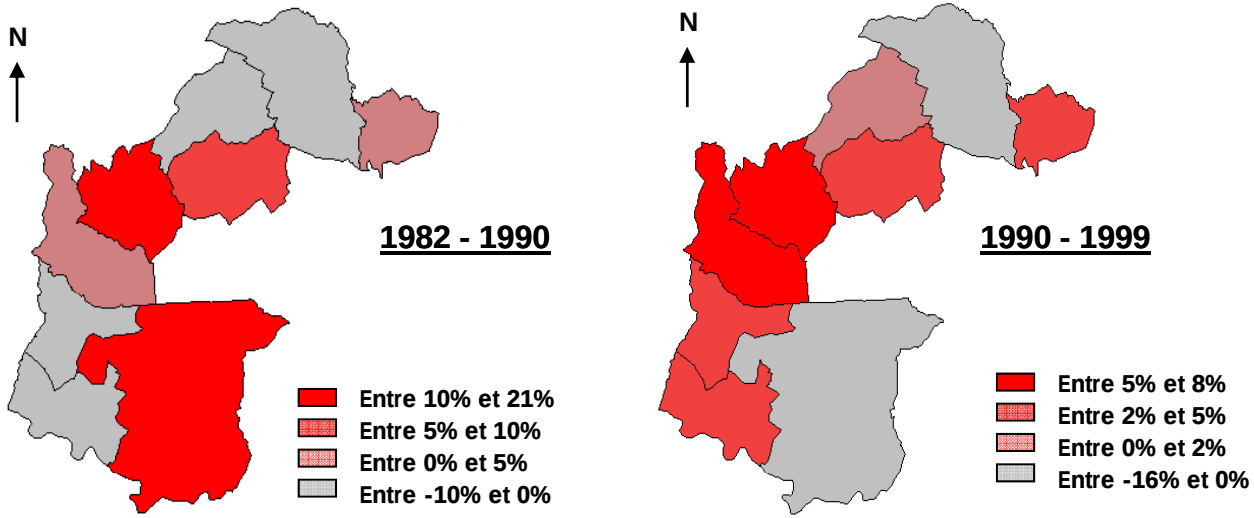
C - Les mécanismes d'évolution

1) le taux de variation annuelle

Entre 1982 et 1999, l'augmentation de population affecte les communes de la CDC sans véritable logique d'ensemble avec des **taux de croissance démographiques particulièrement disparates d'une commune à l'autre** :

- St-Bris-des Bois :+20.7% / Villars-les-Bois : -2.7%...

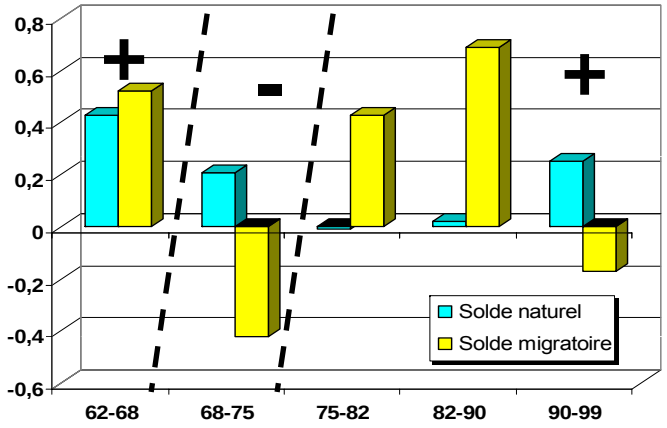
Dans les années 90, la CDC commence à tirer profit d'une localisation privilégiée, non loin des bassins de vie de Saintes et Cognac . Dompierre-sur-Charente corrobore la **nouvelle attractivité de ces territoires** à plusieurs titres (proximité, accessibilité, cout du foncier, cadre de vie…)



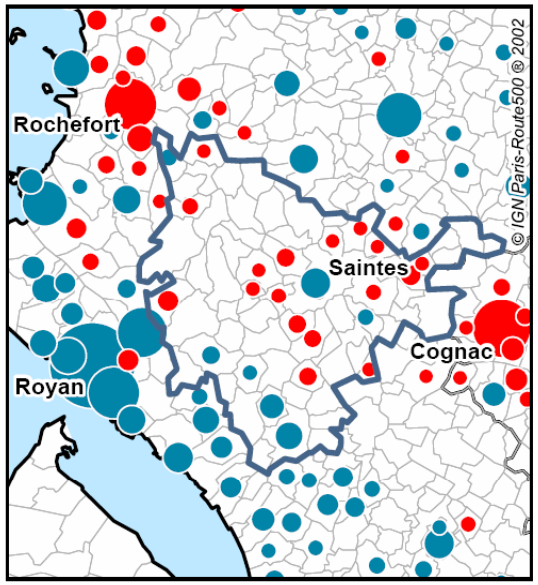
2) Les soldes migratoires et naturels

L'accroissement démographique que connait la CdC depuis 1990 est surtout liée à l'arrivée de population. Le site présente une attractivité plus importante pour de nouveaux foyers soucieux de se loger à bon prix.

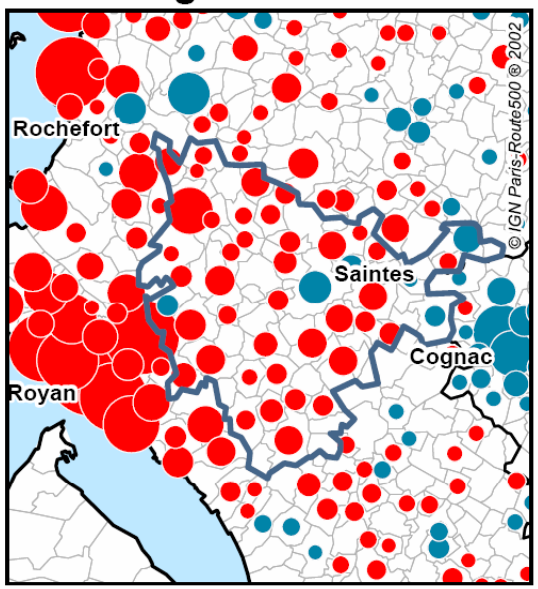
Communauté de communes du Pays Buriaud (RGP 1999)



Solde naturel 1990-1999



Solde migratoire 1990-1999



solde ...

... positif

... négatif

Solde

20
150
300
1600

Source : INSEE, RP 1999

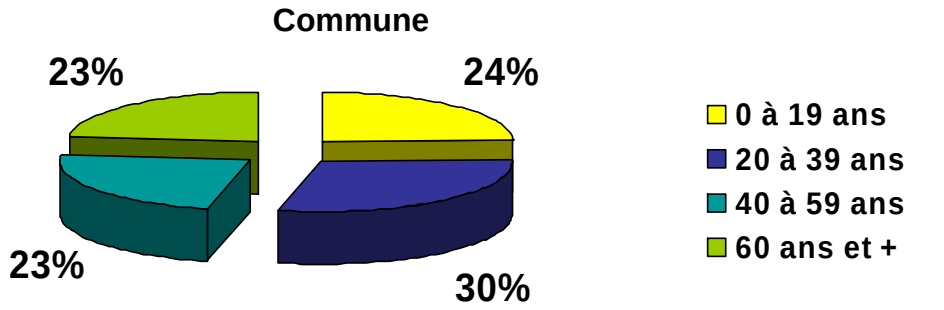
IAAT

D - Structures par âge

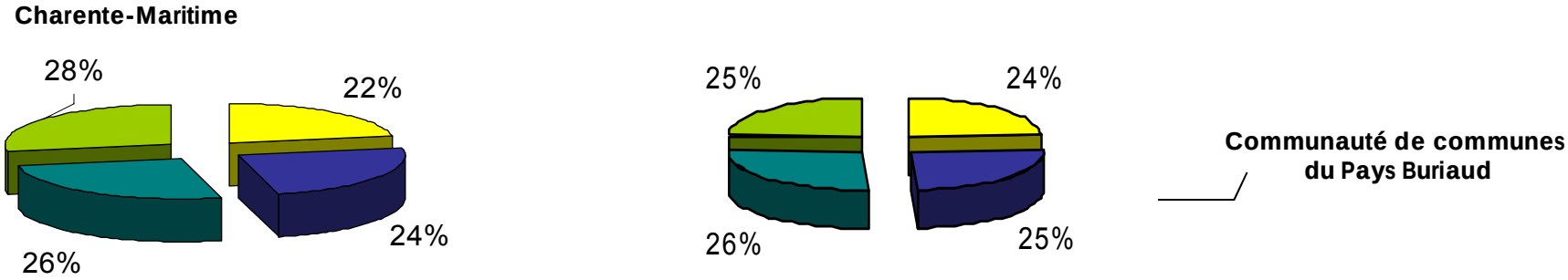
En 1999, à l'échelle du département, la tranche d'âge la plus représentée est celle des plus de 60 ans.

A l'échelle de la communauté de communes, il existe un équilibre des tranches d'âge.

Or **au niveau communal, la population était plus jeune.** En effet, la proportion la plus importante (30%) était c'est celle des 20-39 ans alors que les plus de **60 ans ne représentaient que 23 % de la population.**



Structure par âge en 1999 (%)

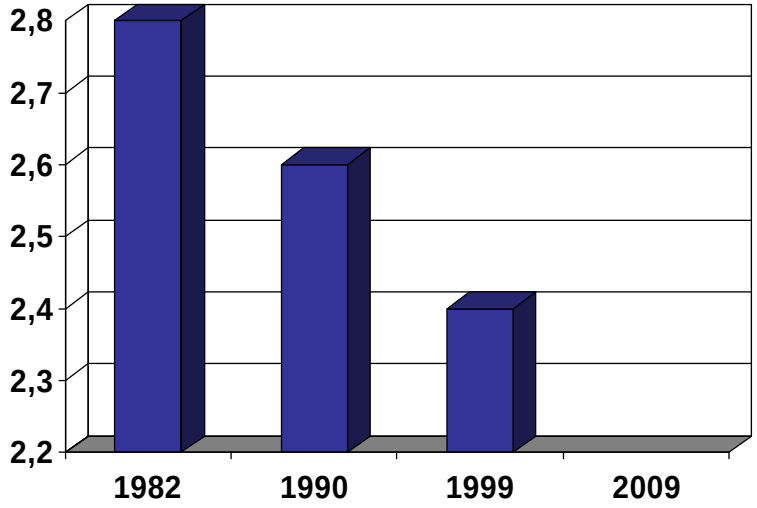


E – La taille des ménages

On observe à tous les échelons territoriaux une **diminution continuelle et parfois significative de la taille des ménages**.

Cette évolution « à la baisse » s'explique notamment sur deux points : la **baisse du nombre de famille nombreuse, les familles monoparentales et l'augmentation des personnes âgées seules.**

Evolution de la taille des ménages



L'analyse de la composition des ménages en 1999 fait ressortir deux éléments importants :

•La part importante de ménages d'une personne qui s'élève au même niveau que celle des ménages de deux personnes (30% réciproquement).

•La part non négligeable des ménages de 4 personnes beaucoup plus importante que dans le début des années 1990 (20%) ce qui supérieur à la moyenne observée à l'échelle de la communauté de communes.

II.2. L'activité économique

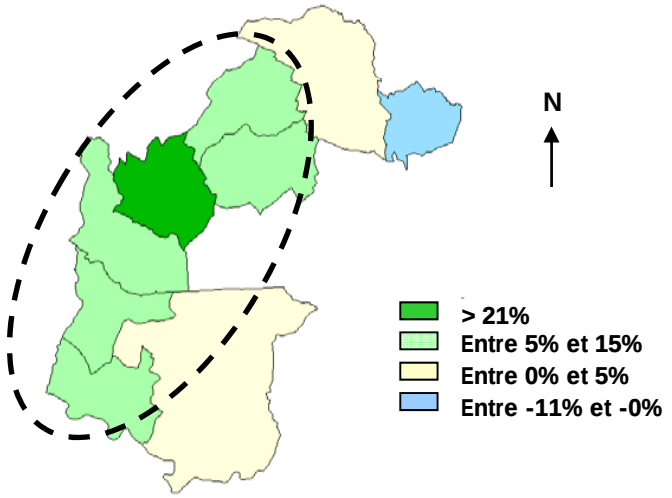
A - La population active

La répartition de la population active se calque logiquement sur la cartographie de la population intercommunale. **Les échantillons les plus importants étant le fait des communes les plus peuplées** (1).

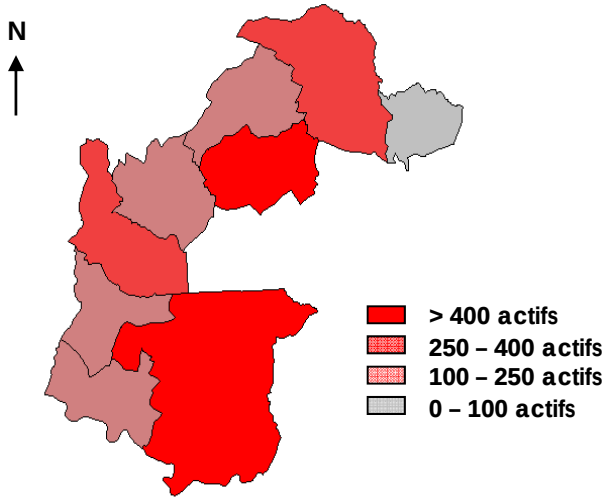
L'évolution de la population active entre 1990 et 1999 illustre une tendance homogène entre les communes du cœur de la CdC (2).

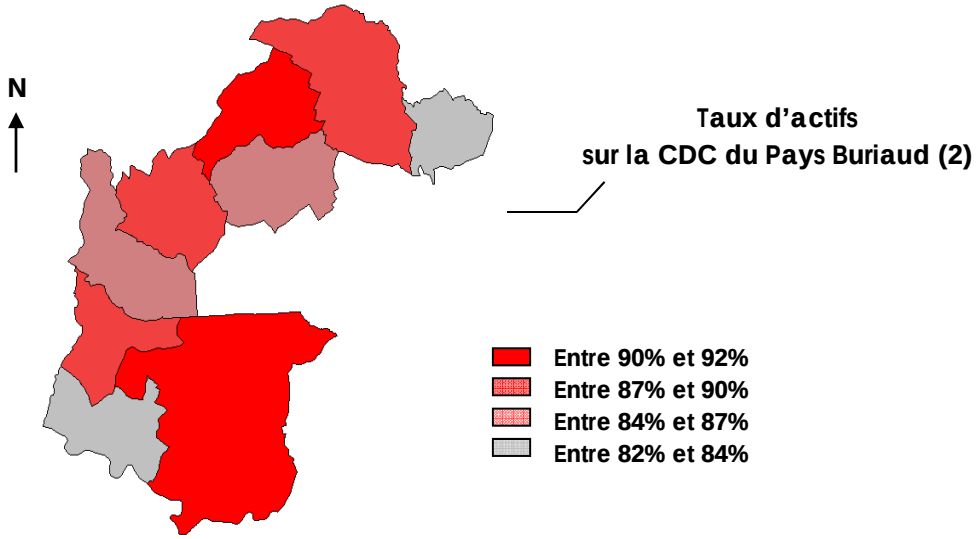
La population active a progressé positivement à Villars-Les-Bois.

Evolution de la population active entre 1990 et 1999 (%)



Répartition de la population active ayant un emploi sur la CDC du Pays Buriaud (1)





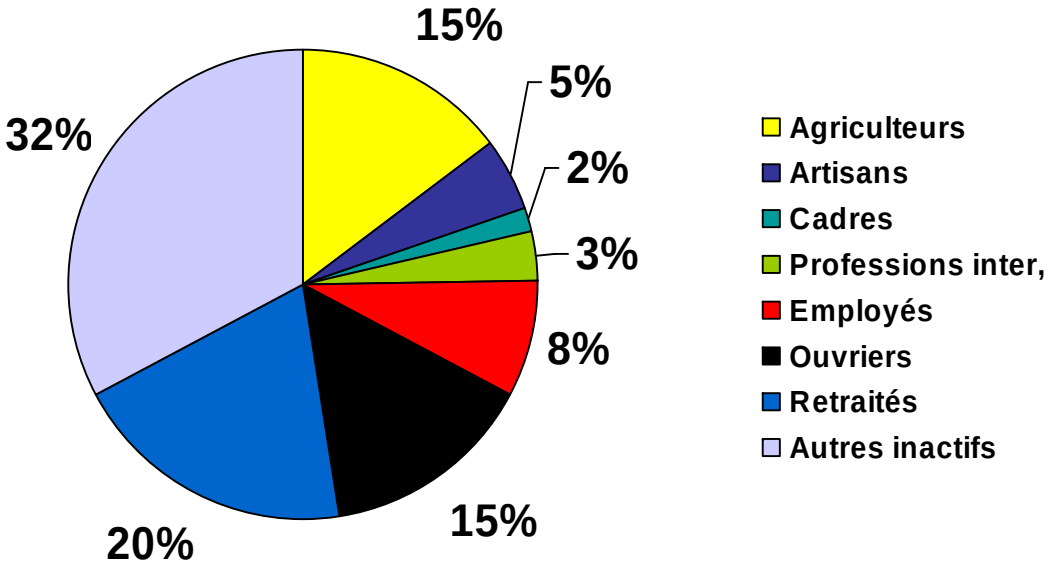
B - Les catégories socio-professionnelles

La population de la Communauté de communes du Pays Buriaud est une **population à caractère « rurale** ».

Villars-les-Bois présente une **part dominante de retraités devant les agriculteurs et les ouvriers.**

A souligner que toutes les catégories sociales sont représentées sur le territoire.

Répartition de la population selon les CSP (1999)



C - Les secteurs d'activités

Les 4 secteurs d'activités sont représentés sur la commune.

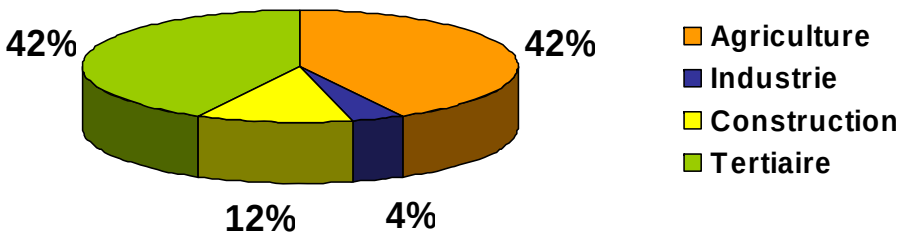
La répartition des actifs selon les secteurs d'activités économiques permet d'isoler plusieurs tendances :

⇨ La prédominance des emplois du tertiaire s'exerçant pour majorité au sein des pôles d'emplois de Saintes et Cognac.

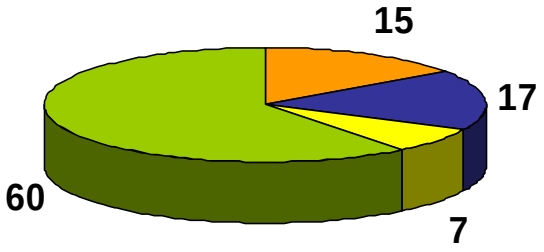
⇨ La part considérable de l'agriculture et de l'industrie dans l'économie locale avec près de la moitié des emplois proposés.

A souligner toutefois que la part du secteur industriel est très faible sur la commune.

Secteurs d'activité en 1999 -Commune



Secteurs d'activité en 1999 –CDC du Pays Buriaud en %



D - Les entreprises sur la commune

Le tissu d'activités est peu développé :

-Un plombier à Chautabry
-Une infirmière libérale au lieu dit Les Grelots
-Une entreprise de création de publicité / signalétique Chez Bruneaud
-Un poseur de cuisines/Salle de Bain et multi-serice à Montbergère
-Une entreprise d'entretien d'espaces verts au lieu dit Les Grelots

La commune compte également **4 gîtes ruraux** :

-Cher Bruneaud
-Chautabry
-La Métairie
-Les Portiers

Il n'existe **pas de commerce de proximité.**

Force est de constater que **le bourg n'incarne pas de centralité du point de vue des activités** qui se répartissent sur l'ensemble du territoire.

E - L'activité agricole

La vigne représente 61 % de la surface agricole utile des exploitations, les terres cultivées 35% et les prairies permanentes 3%.
En 2000 (données du RGA), 21 exploitations étaient recensées et 7 chefs d'exploitation avaient plus de 55 ans.

Il existe un élevage ovin (65 moutons et brebis) à « la Barre de la Métairie ».

En 2006, il existait encore 13 exploitations mais deux exploitants aux abords de 60 ans devraient prochainement cesser leur activité. L'âge moyen des exploitants est toutefois relativement jeune et s'élève à 44 ans.

Il s'agit de petites exploitations dont la SAU moyenne est inférieure à 20 ha. Elles cultivent principalement la vigne.

Ces exploitations sont souvent anciennes et implantées au cœur des villages. Les bâtiments agricoles (les chais notamment) sont attenants aux habitations des exploitants.

L'objectif est de limiter tout potentiel conflit de voisinage entre exploitants et nouveaux résidents. Le zonage ceinture le bâtiment agricole souvent attenant à l'habitation laissant autant que possible, les bâtiments agricoles en zone N et évitant d'enclaver totalement les exploitations au cœur de la zone U. Comme le conseille la chambre d'agriculture de Charente Maritime, les bâtiments agricoles, dont l'usage agricole est assuré au-delà de 5 ans, sont à classer en zone N.

,

Tableau des exploitants *Recensement communal*

	Nom	Localisation	Statut	Age	SAU	Bâtiments	Type d'activité	Projet
1	Mme SEGUIN	Le Pouzac	Exploitation individuelle	59 ans	6.80 ha	La Pouzac (siège et bâtiments attenants à l'habitation)	Vignes et céréales	-
2	M GROS	Chez Lunaud	EARL	33 ans	26 ha	Chez Lunaud (siège et bâtiments attenants à l'habitation)	Céréales/vignes	Exploitation familiale pérenne
3	Mme GUICHARD	Villars les Bois	EARL	32 et 25 ans	29 ha	Le bourg (parcelles 95- 96 – 99 – 348- 349 -61 -62-68 – 69- 105 -106-87) (siège et bâtiments attenants à l'habitation)	Vignes	Projet d'aménager deux bâtiments anciens en gîte. **Projet de nouveaux bâtiments agricoles**
4	Mme COMBEAU	Le Pouzac	Exploitation individuelle	36 ans	10 ha	Le Pouzac (impasses des joncs)	Vignes	Poursuivre l'activité
5	Mme KERMARREC	Rue du Pouzac	Exploitation individuelle	39 ans	10 ha	Le Pouzac (siège et bâtiments attenants à l'habitation)	Vignes	Poursuivre l'activité
6	Mlme COUILLEAUD	Chautabry	EARL	56 ans	20 ha	Chautabry (rue des Platanes, siège et bâtiments attenants à l'habitation)	Vignes	Exploitation familiale pérenne Possibilité d'aménager des bâtiments anciens en habitation).
7	M.BONNEAU	Chez Bruneaud	EARL les Palmiers	45 ans	8 ha	Les Ouches (siège et bâtiments attenants à l'habitation)	Vignes et terres labourables (cultivées et jachère)	Exploitation familiale pérenne
8	M.BEGAUD	La Barre de la Métairie	Exploitation individuelle	46 ans	27 ha	La Métairie de la Barre (parcelle AB 194, siège et bâtiments attenants à l'habitation)	Vignes et élevage ovins	Exploitation familiale pérenne et **projet d'extension (stockage et épandage sur place)**
9	M.ANDRE	Chautabry	Exploitation individuelle	45 ans	33 ha	Chautabry (siège et bâtiment attenants à l'habitation)	Céréales et Vignes	Exploitation familiale
10	Mme DEMARBRE	Chez Brunaud	Exploitation individuelle	52 ans	5 ha	Chez Brunaud (parcelle 681) Bâtiment ancien de bon qualité	Vignes	Aménagement de bâtiments en habitation
11	M.TAUNAY	Le bourg	Exploitation individuelle	57 ans	10 ha	Bâtiment dans le bourg isolés de l'habitation et en mauvaise état	Vignes	Pas de projets de reprise à ce jour
12	M GOMBERT	Chez Lunaud	Exploitation individuelle	39 ans	40 ha	Chez Lunaud (siège et bâtiments attenants à l'habitation)	Vignes, céréales	Exploitation familiale pérenne avec projet d'extension possible
13	M GOMBERT	Chez Lunaud	Exploitation individuelle	61 ans	30 ha	Chez Lunaud (siège et bâtiments attenants à l'habitation)	Céréales, melons	-
14	M.VINET-LECLCERS	Mont-Bergère	EARL			Mont Bergère Chai et stockage d'alcool	Vignes	Nouvelle installation classée pour la protection de l'environnement (récépissé de déclaration n°2009/0324

La viticulture

La commune se caractérise par **la viticulture**, pilier historique, culturel et économique.

Il existe ainsi **7 producteurs de pineau / cognac et 7 viticulteurs** (il s'agit dans l'ensemble de petites exploitations) :

Liste des producteurs de pineau/cognac		
Noms/Prénoms	**Adresse**	**superficie**
ANDRE Laurent	Chautabry	19 ha
BEGAUD Bernard	La Barre de la Métairie	14 ha
BEGEY Pierre	Le Bourg	60 ha
COUILLEAUD Daniel	Chautabry	22 ha
SEGUIN/COMBEAU	Le Pouzac	24 ha
GOMBERT Guy et fils	Chez Lunaud	19 ha
BEGAUD Pierre	Fontbelle	

Liste des viticulteurs		
Noms/Prénoms	**Adresse**	**superficie**
BONNEAU Bruno	Chez Bruneaud	12 ha
DEMARBRE Marie Claude	Chez Bruneaud	23 ha
GIRARD Marie Claire	Fontbelle	3 ha
GROS Philippe	Chez Lunaud	32 ha
GUICHARD Maryse	Le Bourg	62 ha
KERMARREC Nathalie	Le Pouzac	13 ha
TAUNAY Michel	Le Bourg	10 ha

Données officielles

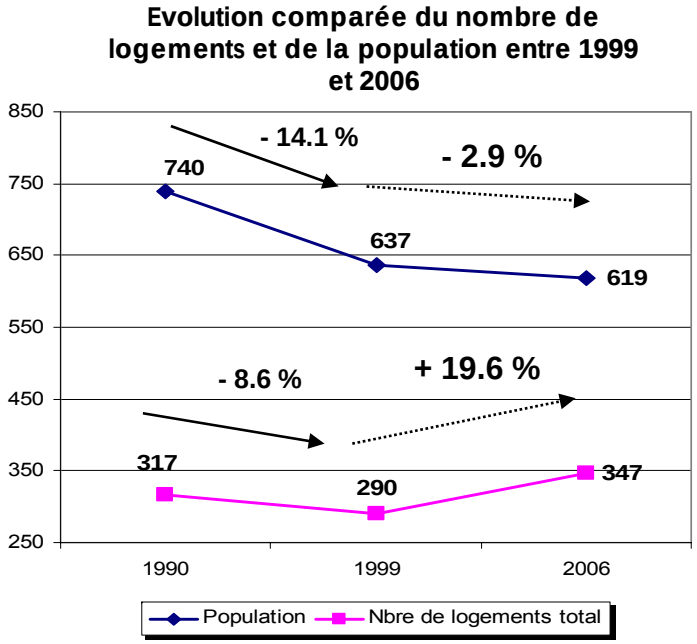
III. LE LOGEMENT

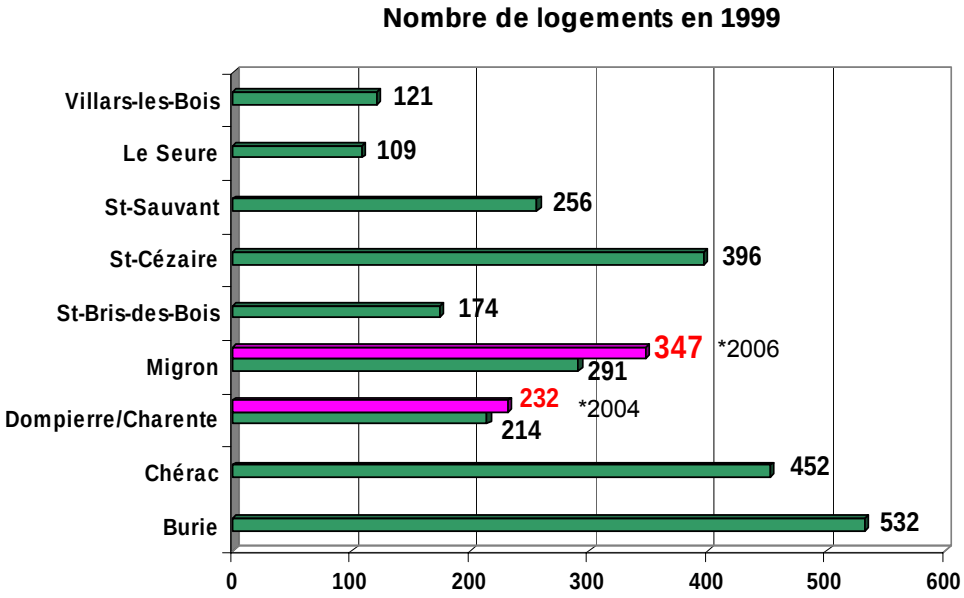
III.1. Le parc de logements

A - Contexte intercommunal

En 1999, on estime que la CDC du Pays Buriaud dispose d'approximativement **2538 logements**, dont près du cinquième concentrés sur Burie. Une certaine proportionnalité est retrouvée entre les variables population et capacité du parc de logements.

Toutefois, **il n'existe pas de corrélation systématique entre l'évolution de la courbe démographique et celle du nombre de logements**.





B – Catégories de logements et mode d'occupation

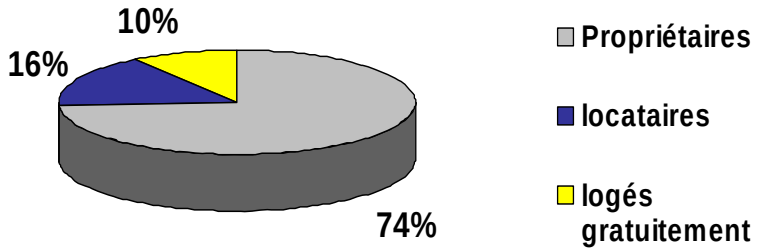
Entre 1990 et 1999, le **parc de logements de la commune s'est maintenu à 121.**

Le poids de la vacance a diminué (on en compte 15 en 1999, ce qui correspond à 12% contre 18% en 1990) au profit des résidences principales alors que le nombre de résidences secondaires a stagné et est évalué à 2.

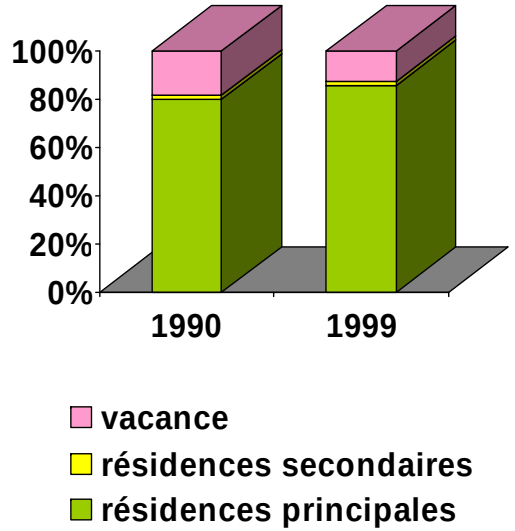
La proportion de résidences principales est équivalente à celle observée à l'échelon communautaire soit 86%, en revanche la part des résidences secondaires est plus importante à l'échelle intercommunale.

En 1999, **la proportion des propriétaires s'élève à 74 %** et celle des **locataires** n'est pas négligeable puisqu'elle représente **16%.**

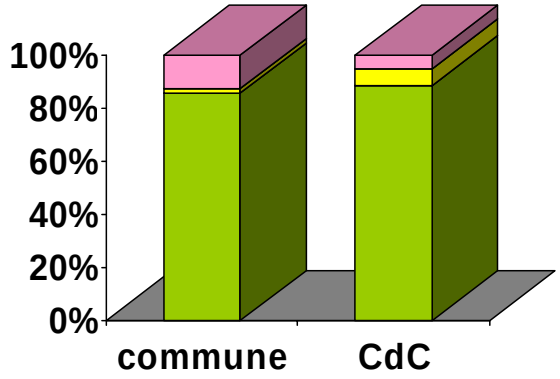
On compte ainsi près d'une vingtaine de locataires sur la commune. Ce chiffre a augmenté depuis 1990.



Logements par type en 1990 et 1999



Répartition des logements par catégorie, en 1999

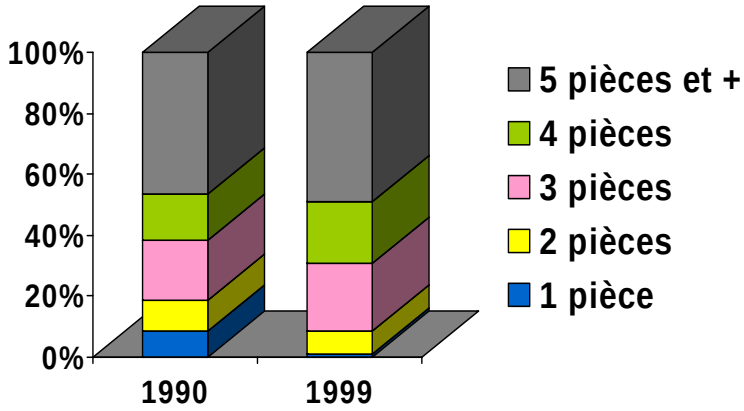


C – Type, taille et état des résidences principales

Le parc de logements ne se constitue que de maisons individuelles on ne compte aucun immeuble collectif.

On constate par ailleurs, **une hausse progressive du nombre de pièces par résidences principales.**

Depuis 1990, les logements de moins de deux pièces ont quasiment disparu alors que le nombre de résidences principales de 5 pièces ou plus a progressé de 20%.



A noter que le parc est ancien et qu'en 1999, 11 résidences principales n'ont ni baignoire ni douche et 39 n'ont pas le chauffage central ou électrique. Ces logements présentent certainement du potentiel pour de la rénovation.

⇒ ***Enjeu de mixité*** : Attention, dans le contexte actuel à maintenir une offre en logement assez diversifiée pour répondre aux besoins de différents foyers (personnes âgées seules, jeunes couples sans enfant, familles monoparentales…).

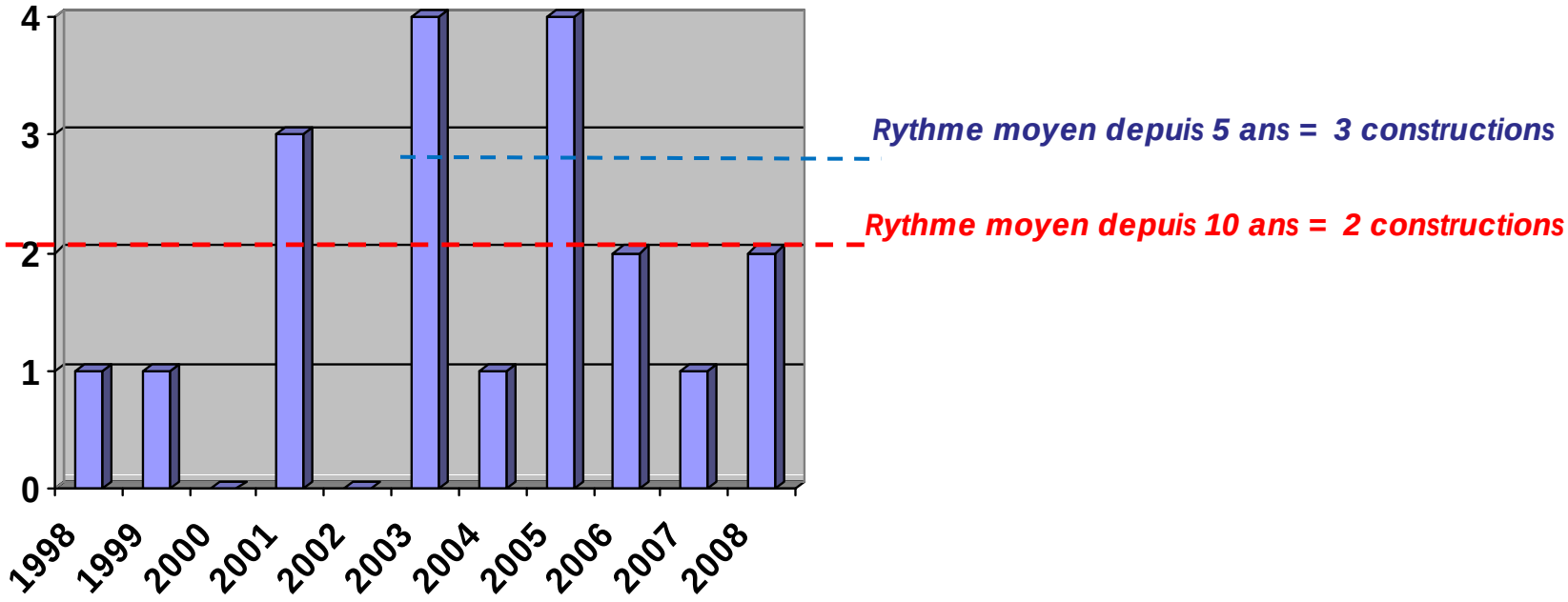
III.2. La construction

A – La dynamique

Les chiffres fournis par la base de donnée SITADEL sur la construction neuve révèle un certain dynamisme puisque **depuis 10 ans, 19 permis de construire ont été accordés pour du logement** sur la commune, ce qui signifie que le rythme moyen de la construction peut être estimé à **2 constructions/an.**

A cela s'ajoutent des demandes de Certificats d'Urbanisme, 5 en 2005, 3 en 2006, 1 en 2007 et 2 en 2008.

Statistiques communales sur la construction neuves (SITADEL)



B – La localisation des dernières constructions

Ces dix dernières années, **15 pavillons se sont construits sur la commune**.

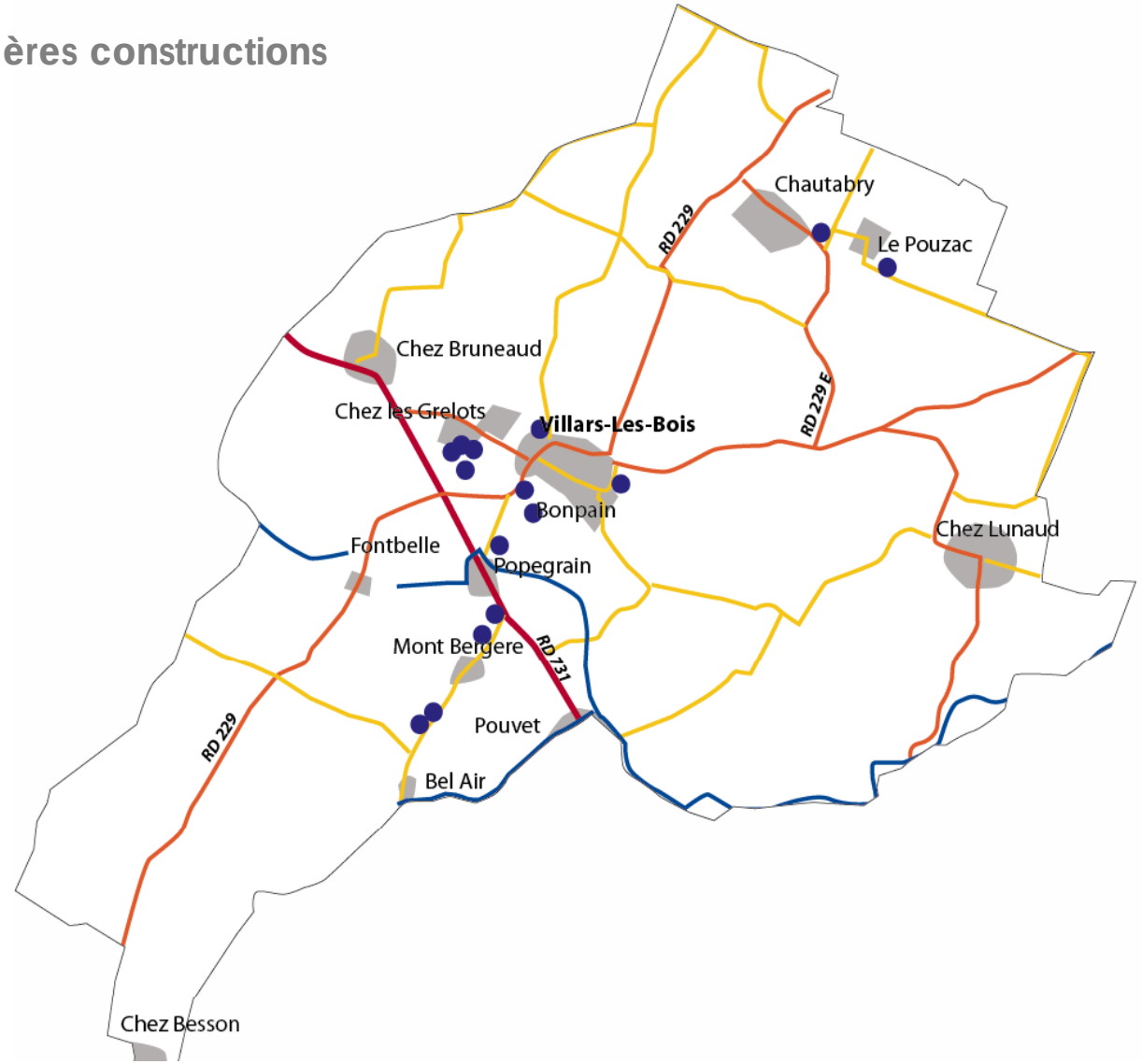
Ces derniers se sont **principalement implantés au cœur du territoire non loin de la RD 731.**

Deux sont légèrement excentrés du coté de Chautabry et Le Pouzac.

Les entrées du bourg au niveau de Popegrain et Bonpain notamment se sont construits.

A noter la petite opération de lotissement communal chez Les Grelots.

Quelques nouvelles constructions sont déconnectés du reste du tissu des villages et suscite des interrogations quant à leur implantation opportuniste.

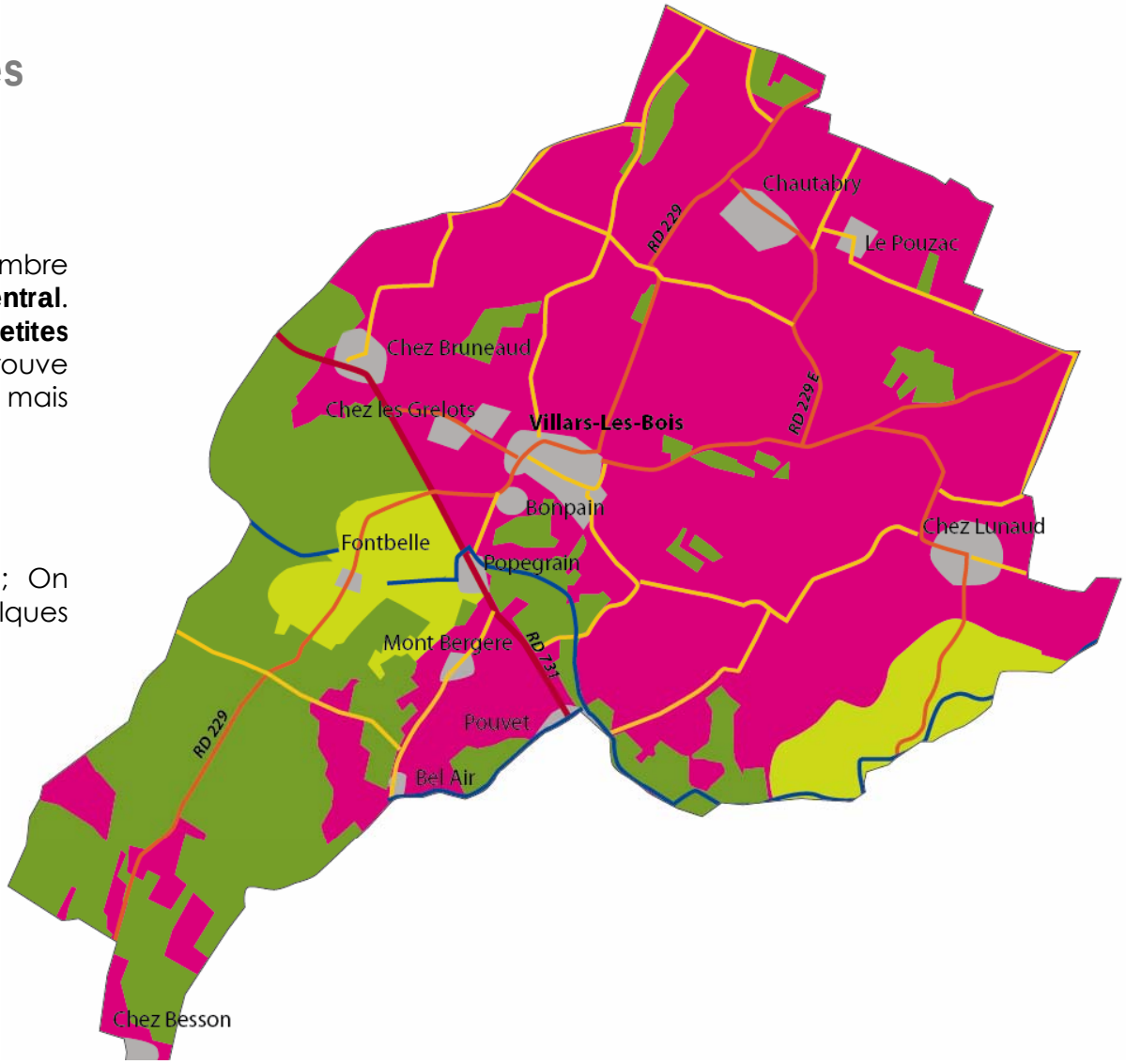


IV. ORGANISATION DU BÂTI

IV.1. Répartition des espaces bâtis

La commune est parsemée d'un nombre important **de villages avec un bourg central**. Chacun est doté d'un **réseau en étoile de petites routes** qui les relient les uns aux autres. On trouve aussi quelques hameaux et fermes isolées mais pas très peu de villages en impasse.

Il existe peu de mitage sur la commune; On déplore l'implantation à l'écart de quelques pavillons aux sorties de village…

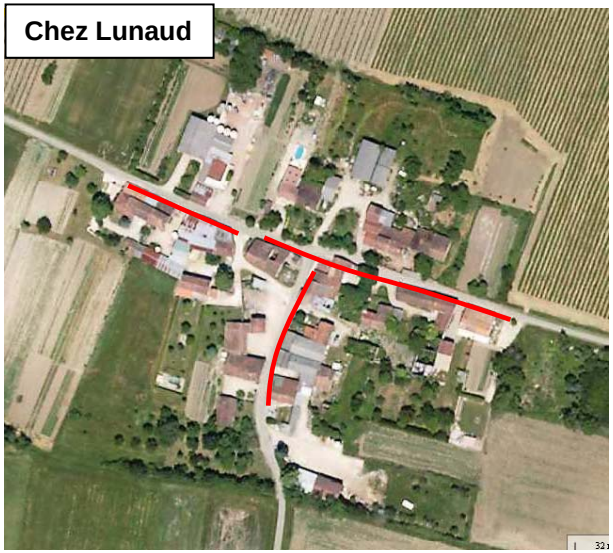


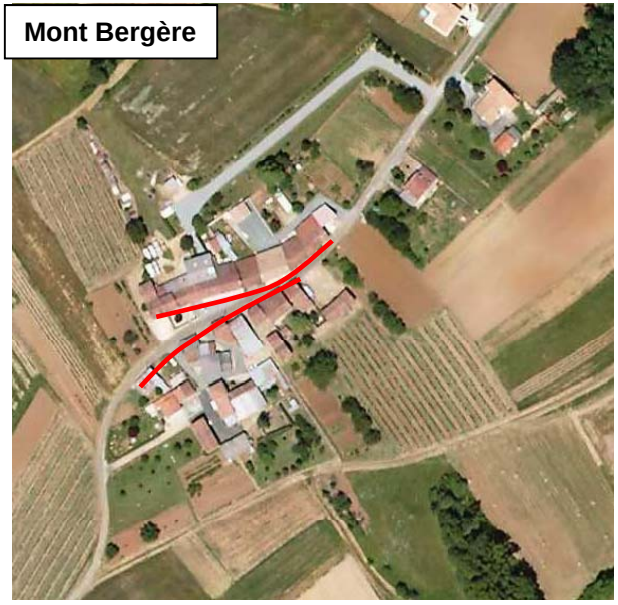
IV.2. Forme des villages

Les villages de la commune présentent un **bâti aggloméré compact** souvent **implanté en continu**, **à l'alignement de l'espace public.**

En découle de petits îlots et **des voies sinueuses et étroites.**

Dans certaines rues, il se dégage **une atmosphère très minérale** car les bâtiments en pierre sont de taille imposante et tournent le dos à l'espace public sans ouverture.





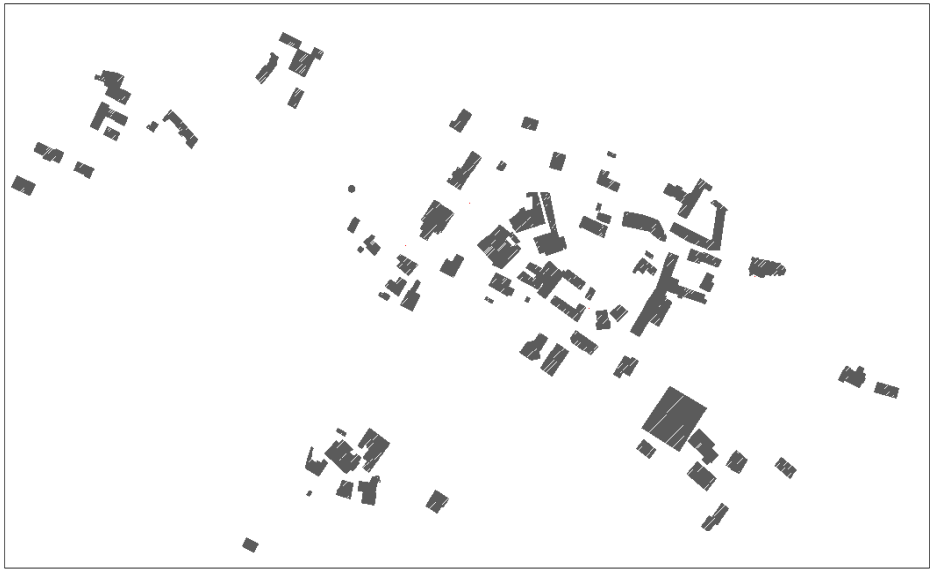
IV.3. Forme du bourg

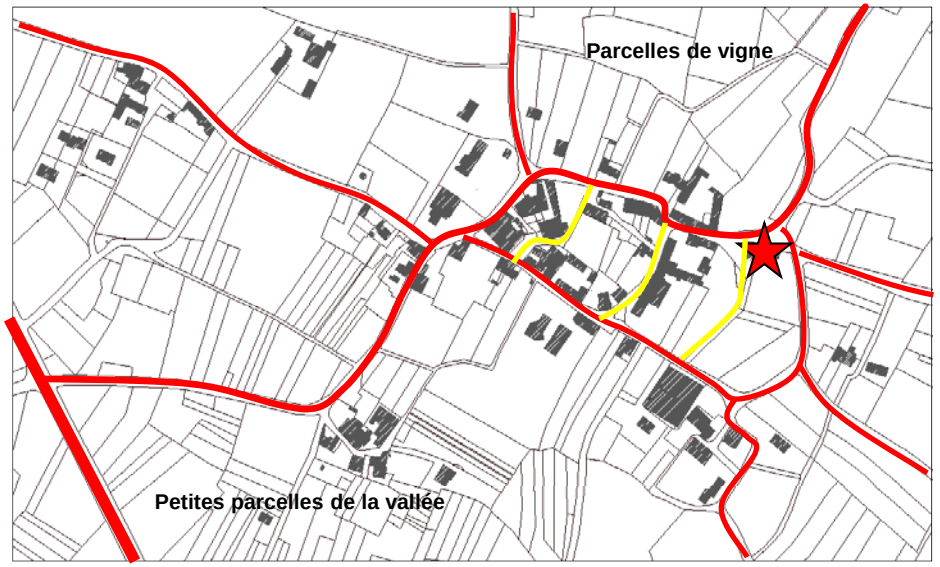
Le bourg de Villars-les-Bois est un village en étoile implanté sur la crête dont les rues convergent vers un îlot central. Le relief est un élément structurant.

Le bâti est moyennement dense plutôt aligné tant sur les rues que sur les dessertes de cœur d'îlots.

Les voies principales contournent l'îlot central. Le réseau de voirie est hiérarchisé avec des petites voies et venelles transversales secondaires.

Le parcellaire organique est constitué d' unités moyenne en lanières.





IV.4. Les extensions pavillonnaires

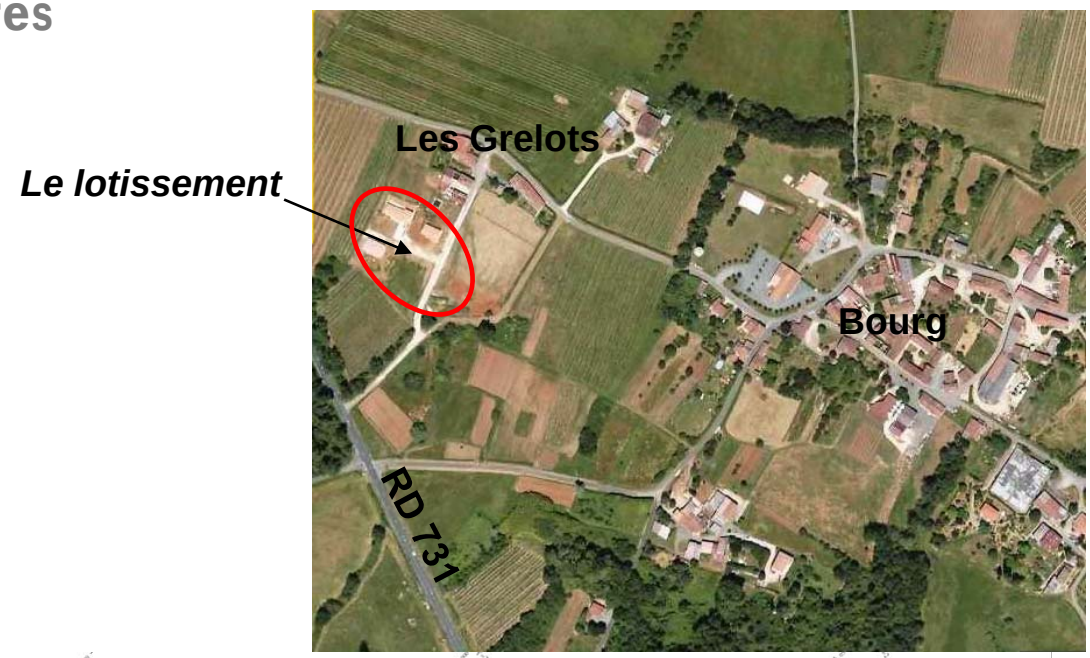
A – Le lotissement

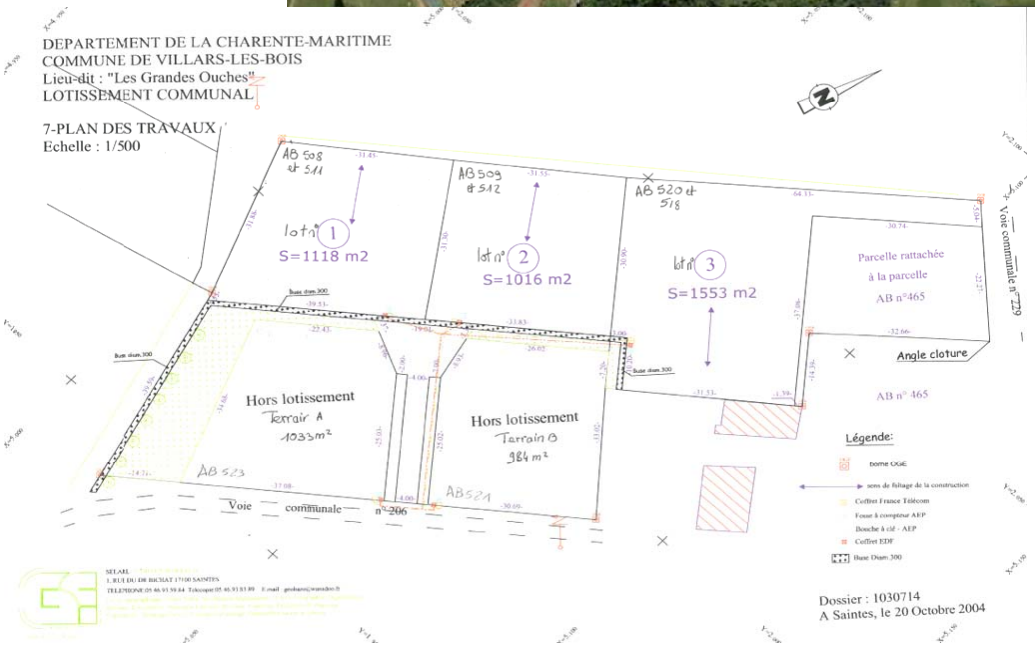
Il s'agit d'une petite opération communale qui consistait à la réalisation de **3 lots** auxquels se sont greffées deux autres constructions hors lotissement.

Chez les Grelots se situe **à proximité du bourg** sur l'entrée ouest depuis la RD 229.

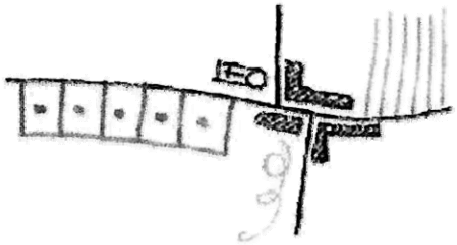
Les lots ont une **taille comprise entre 1000 et 1500m².**

L'avantage de cette opération consiste dans la densification du village et l'optimisation des réseaux.





B – Les extensions pavillonnaires opportunistes



Les constructions récentes sur la commune se sont implantées le long des voies existantes mais parfois à l'écart des villages.

Elles **tranchent avec le bâti ancien existant de par leur taille la consommation d'espace qu'elles génèrent et leur forme (plein pied en cœur de parcelle)** ex : Chautabry, le Pouzac, Mont Bergère.

IV. Organisation du bâti, Morphologie

Le Pouzac

Mont Bergère

Au Pouzac et à Mont-Bergère, deux constructions sont isolées du reste du tissu du village et génèrent ainsi du mitage.

V. LES RESEAUX ET LES EQUIPEMENTS

V.1. Le réseau viaire

Le réseau viaire primaire correspond **à la RD 731**; Cette voie classée à grande circulation assure la liaison Cognac - Saint-Hilaire de Villefrange

La commune est également traversée par une route départementale secondaire la RD 229.

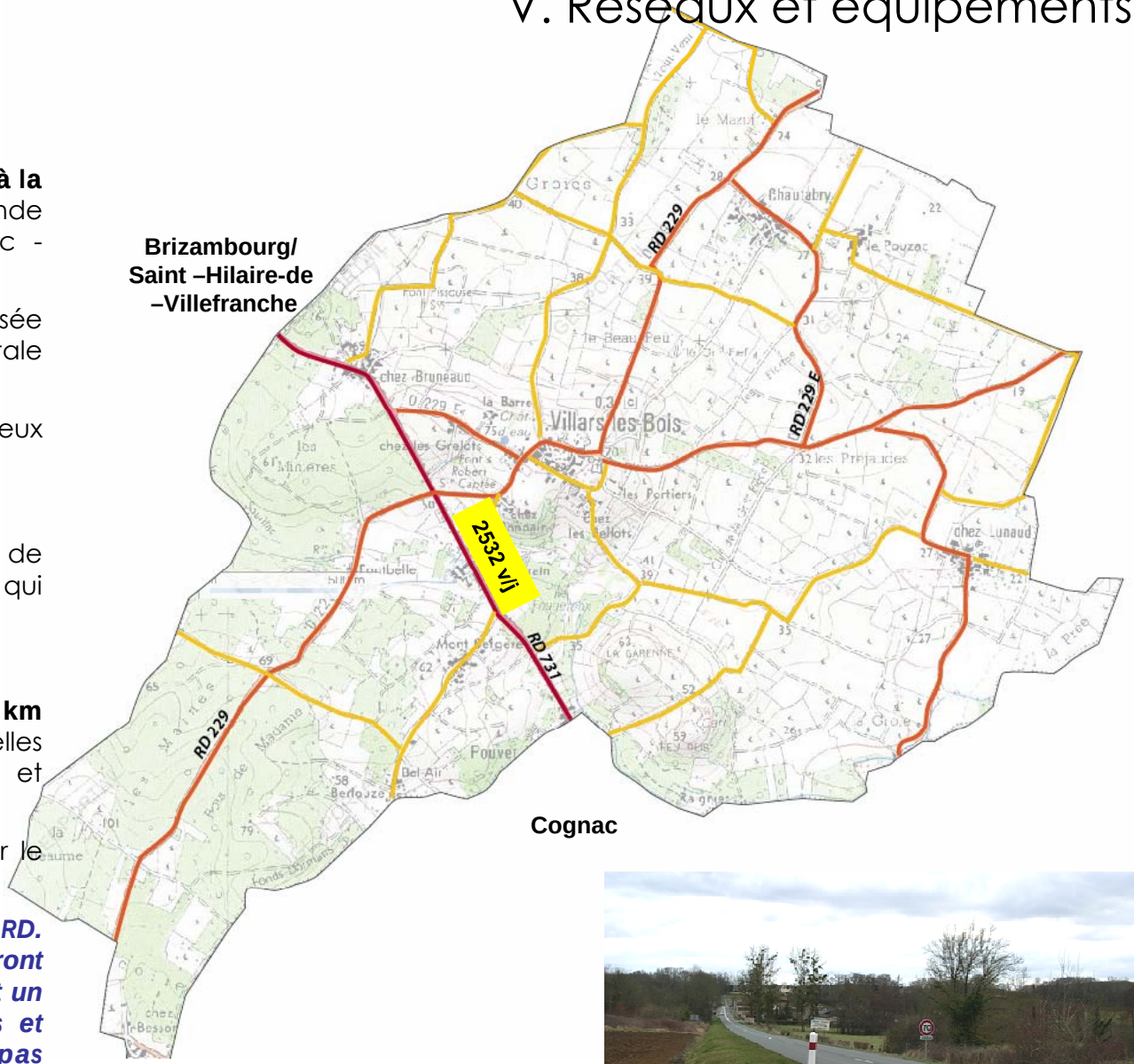
Ces deux voies constituent les deux épines dorsales du réseau.

Le reste du réseau se compose de nombreux chemins communaux qui desservent l'ensemble des villages.

En outre, la commune entretient **22 km de voies communales** auxquelles s'ajoutent les chemins ruraux et quelques chemins d'exploitation.

Aucun accident n'a été recensé sur le territoire de la commune.

⇒Éviter les accès individuels sur les RD. Pour rappel, les constructions pourront être interdites si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers et dans le cas où la visibilité ne serait pas suffisante.



V.2. L'assainissement

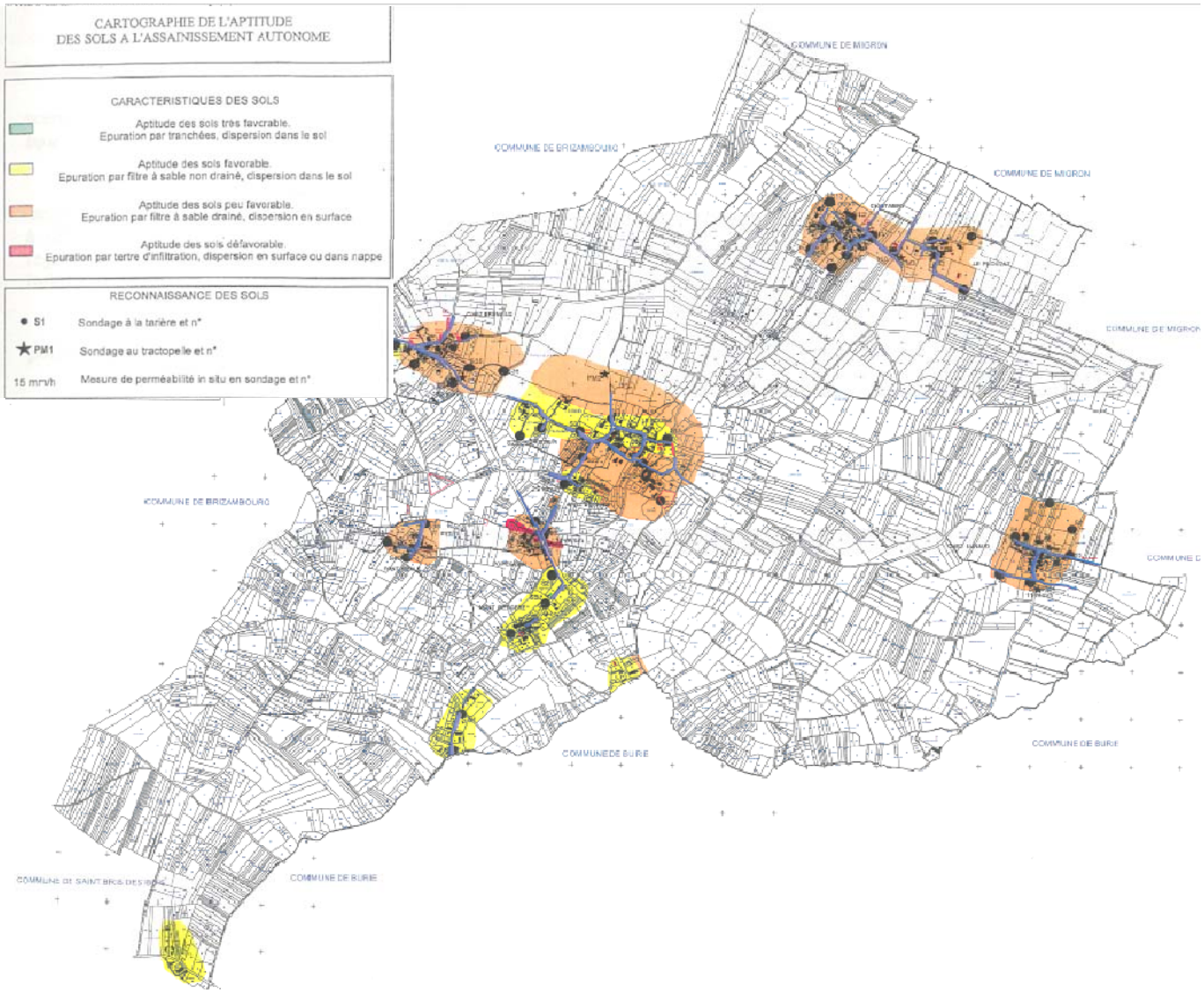
L'étude des sols met en évidence le caractère souvent **peu favorable des terrains** :

- Pas de sols filtrants,
- Sous-sol peu perméable ne permettant pas d'infiltration,
- Localement substratum rocheux ou roche altérée peu profonds

Les installations individuelles doivent donc être pourvues de dispositifs à sols reconstitués pour pallier la mauvaise qualité des sols au regard de l'épandage.

Le contrôle des dispositifs d'assainissement non collectif est délégué au **Syndicat des Eaux de la Charente Maritime**.

L'étude d'assainissement concluait que « *l'habitat actuel n'est pas suffisamment dense et important en nombre de foyers pour justifier la mise en place d'un réseau de collecte des eaux usées domestiques et un dispositif de traitement unique* ».



V.3. Le réseau d'eau potable

Le réseau d'eau est exploitée par la Régie du Syndicat des Eaux..

L'eau potable provient des **captages de St Bris des Bois « le Poitou » et de St cézaire « Chez Veillon ».**

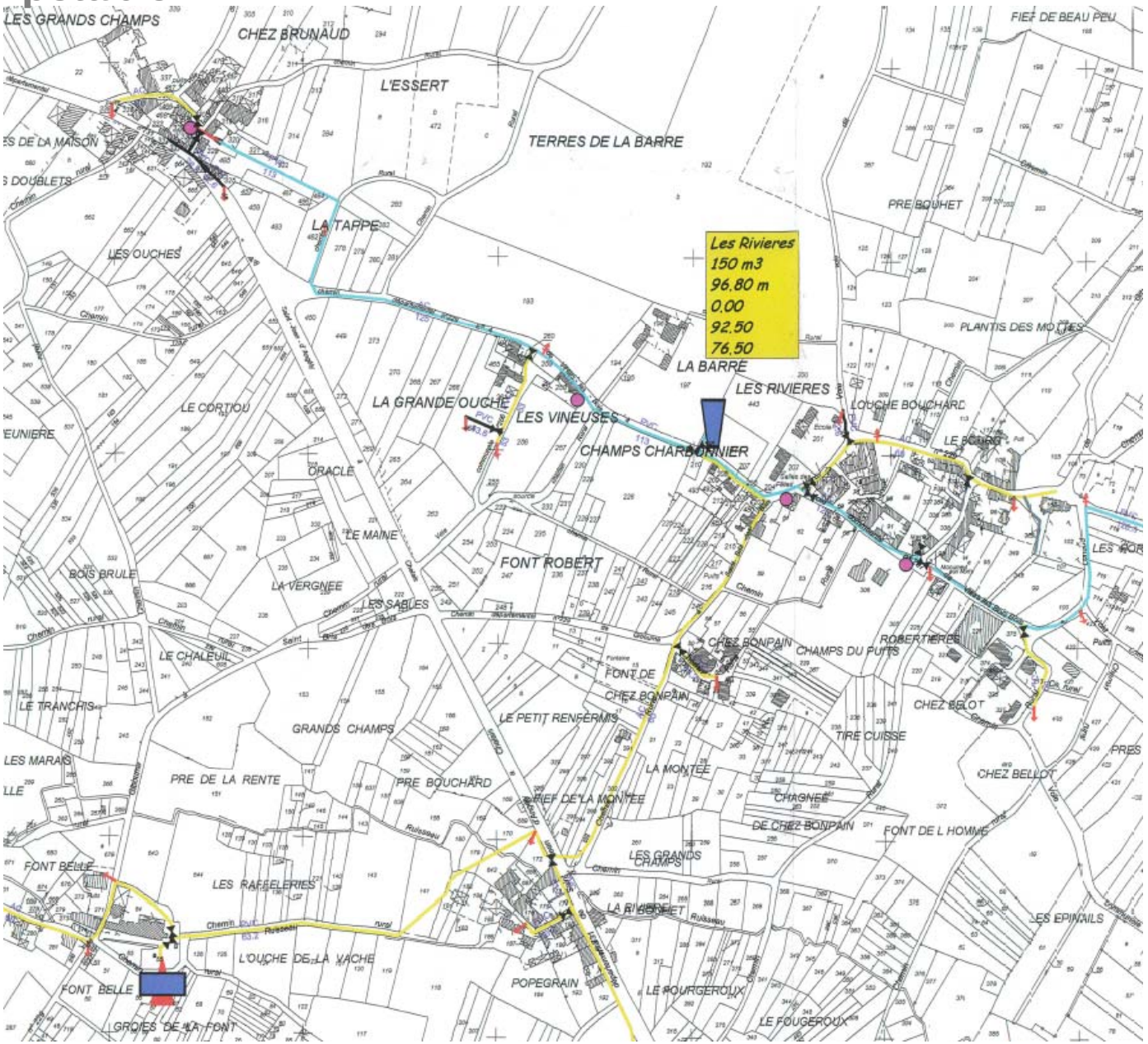
Il n'y a pas de périmètre de protection rapprochée mais en revanche la commune est concernée par la servitude AS1 relative à la prise d'eau de Coulonges (secteur général).

La commune est concernée par

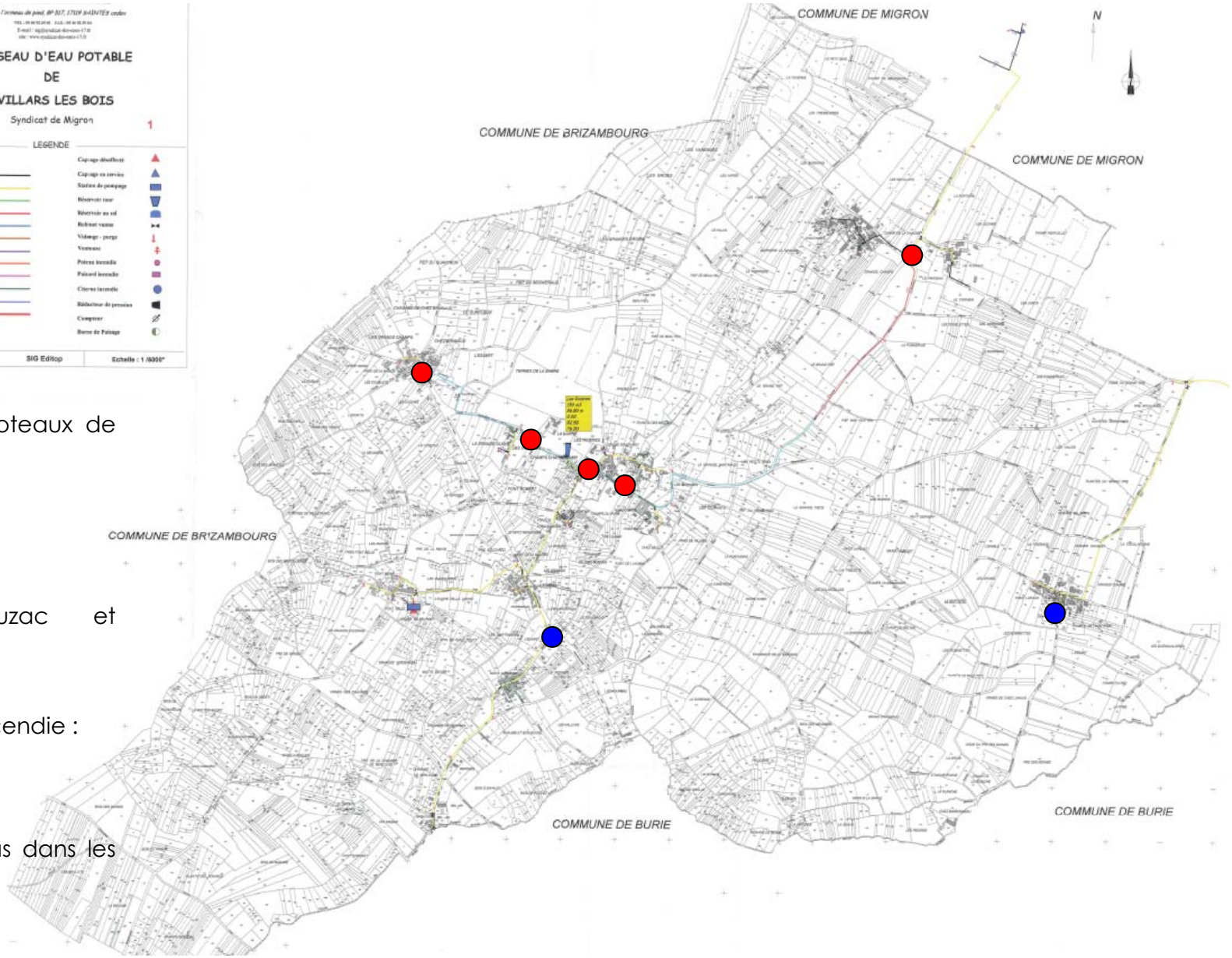
Tous les villages de la commune sont bien desservis.

Le bourg bénéficie **d'un réservoir d'eau (château d'eau) d'une capacité de 150m3.**

Les canalisations sont de diamètre supérieur à 65.



V.4. Le réseau de défense incendie



Il existe plusieurs poteaux de défense incendie :

→ 2 sur le bourg

→ 1 Chez Lunaud

→ 1 Chez Brunaud

→ 1 entre Pouzac et Chautabry

et deux réserves incendie :

-Chez Lunaud

- Chez l'Essert

Mais il n'y en a pas dans les autres villages…

V.5. Les équipements publics

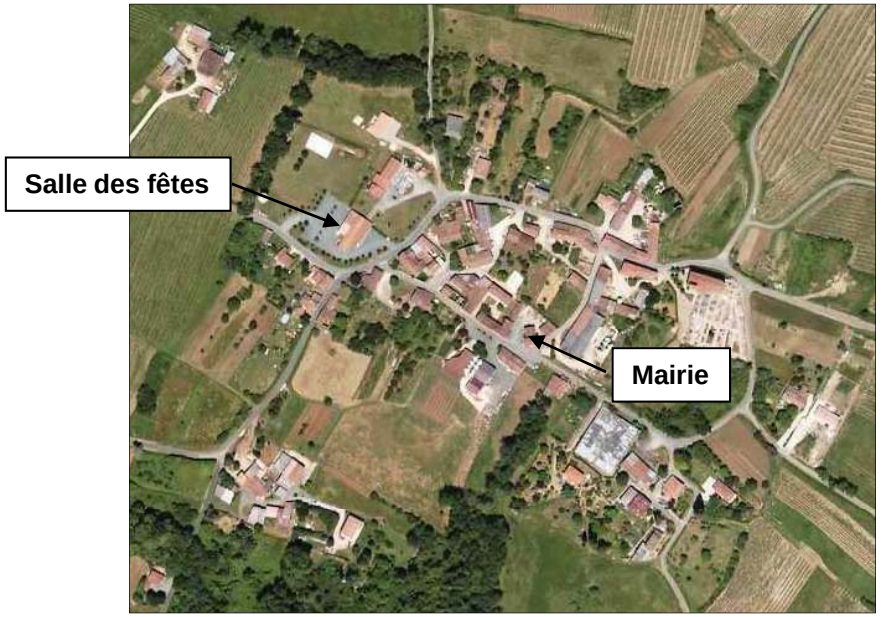
La commune compte peu d'équipements qui se concentrent dans le bourg.

→ La mairie

→ Une salle des fêtes

L'école a fermé en 1989. Actuellement on compte une **vingtaine d'enfants scolarisés**. **18 sont à l'école de Burie** et 2 à 3 à Brizambourg. Ces chiffres sont en baisse.

Ils vont au collège soit à Burie soit à Saint-Hilaire -de-Villefrange.

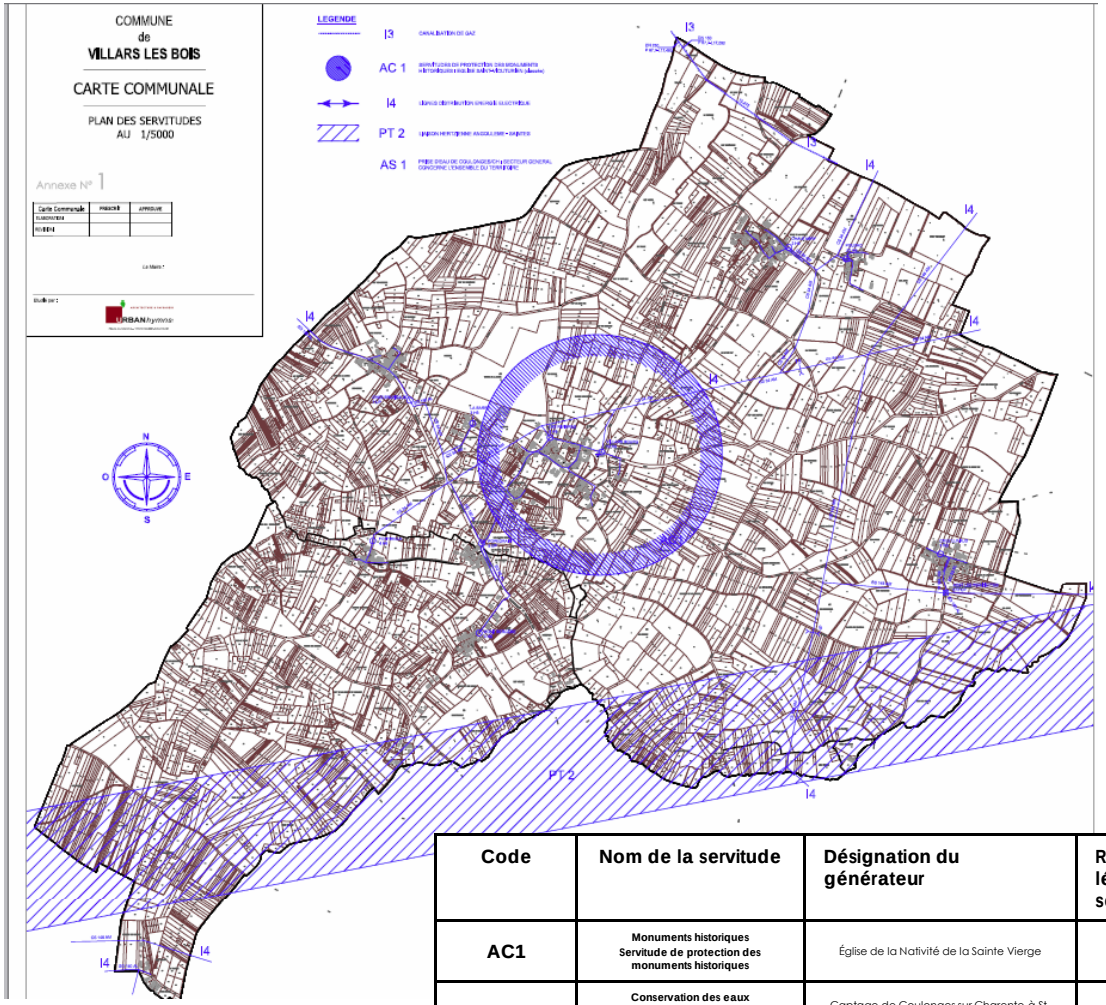


Mairie

Salle des fêtes

VI. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

VI. Les servitudes d'utilité publique



Elles établissent, à l'initiative de l'administration, pour cause d'utilité publique, des limites au droit de propriété et d'usage du sol. Elles sont instituées en vertu des réglementations qui leur sont propres.

Il existe 5 servitudes d'utilité publique sur la commune.

La carte des servitudes d'utilité publique et les fiches explicatives sont annexées à la carte communale (annexe n°1).

Code	Nom de la servitude	Désignation du générateur	Référence du texte législatif instituant la servitude	Acte qui l'institue sur le territoire	Désignation du service responsable
AC1	**Monuments historiques** **Servitude de protection des monuments historiques**	Église de la Nativité de la Sainte Vierge	Code du patrimoine art L 621-1 et 621-32	Classé aux M.H par arrêté du 21/01/1907	A.B.F. S.D.A.P
AS1	**Conservation des eaux** **Périmètre de protection des eaux destinées à la consommation humaine**	Captage de Coulonges sur Charente à St-Savinien périmètre de protection rapprochée	Code de la Santé Publique art L 1321-2 L 1322-3 à 13 et R 1321-13	Arrêtés préfectoraux du 10/08/1971 et 31/12/1976	D.D.A.S.S.
PT2	**Liaison hertzienne Angoulême-Saintes**		Art.L54 à L.56 du code des PTT	DT du 27/01/1975	DRT/PC
I3	**Canalisation de Gaz**	Antenne La Couronne Brizambourg Doublement Cherves-Brizambourg	Art.12 et 12BIS Loi du 15 juin 1906 modifié		GDT/T
I4	**Électricité** **Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques**		Loi du 15/06/1906 Consolidée au 20/12/2003		EDF

VII. LES ENJEUX

VII.1. Rappel des enjeux au regard de la loi S.R.U. et U.H

Les **enjeux suivants sont listés et répondent en tout point aux attendus du Code de l'Urbanisme** tels qu'issus de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 ainsi que la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003:

- conforter l'urbanisation existante pour **protéger les sols agricoles et la lisibilité du paysage**

- prendre en compte **les secteurs à forte sensibilité paysagère et environnementale**

- prendre en **compte les contraintes topographiques**

- **préserver l'image identitaire du bourg et les points de repère tels que les églises**

- préserver **le patrimoine architectural rural**

- **préférer une urbanisation en épaisseur plutôt qu'étirée le long des voies** pour des raisons de sécurité, de nuisances, de liaisons et de vie commune

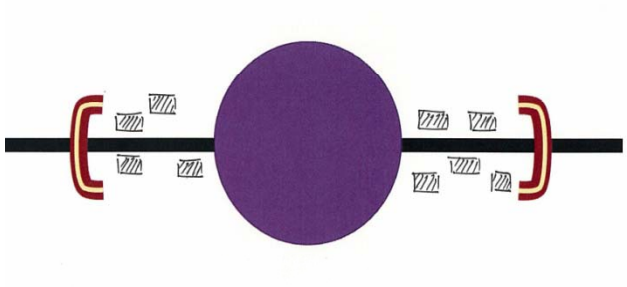
- **optimiser le cas échéant les réseaux existants**

- **améliorer la sécurité le long des voiries routières** et résidentielles

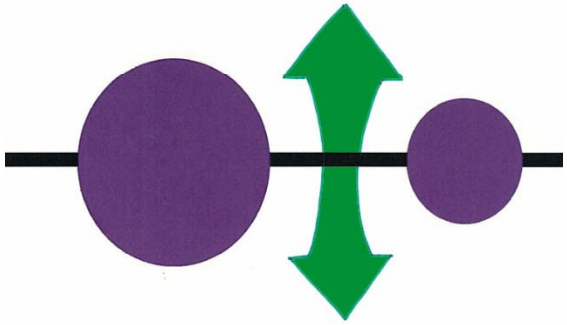
- **maintenir les activités existantes** et en favoriser le développement éventuel

- **favoriser la réhabilitation des logements vacants** et la reconversion des locaux commerciaux vides

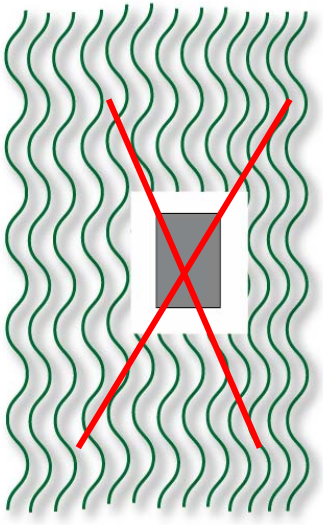
VII.2. Quelques enjeux paysagers de principe



Stopper l'étirement linéaire : définir les limites de l'urbanisation aux entrées

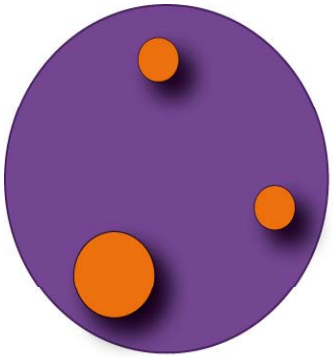


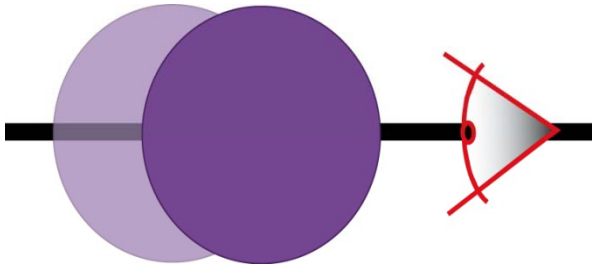
Ménager des coupures d'urbanisation



Conserver des distances par rapport à la vigne

Reconquérir les dents creuses





Préserver les cônes de vue

VII.3. Récapitulatif de l'ensemble des enjeux communaux

Les enjeux écologiques sur la commune

⇨ **Maintenir une coulée verte non constructible sur les secteurs humide au pied des ruisseaux**

⇨ **Préserver les boisements en présence**

Les enjeux paysagers

⇨ **Protéger les grandes unités paysagères : lutter contre le mitage**

⇨ **Préserver la morphologie initiale** du bourg (compacité et densité) **et sa lisibilité actuelle : choisir les entrées à urbaniser prioritairement, Conforter le bourg par des aménagements dans la profondeur**, sans engendrer d'extensions linéaires de l'urbanisation

⇨**Valoriser les abords de l'église**

⇨ **Protéger les éléments d'intérêt patrimonial par le biais d'un recensement : bâtiment ou petit patrimoine**

Les enjeux liés à la démographie et aux mouvements de population

⇨ **Maintenir la population sur la commune**

⇨ **Attention particulière apportée au vieillissement de la population**

Les enjeux liés à l'activité économique

⇨ **Maintenir et soutenir les activités agricoles par une protection des sièges d'exploitations et des sites (zone de réciprocité).**

⇨ **Permettre le changement de destination des bâtiments agricoles.**

⇨ **Assurer les conditions de la protection du cadre de vie, essentielles au développement de l'économie touristique et/ou de loisirs.**

B.LE PROJET

I. Les Hypothèses de développement

La commune souhaite parer le phénomène de vieillissement de la population et se donner les moyens d'accueillir de nouveaux habitants.

Aussi afin de mieux appréhender les besoins de la communes en superficie de terrain à bâtir, quelques hypothèses ont été réalisées :

- Une superficie moyenne des terrains à bâtir de 1000 m² (**entre 800 et 1200m²**)

- Une taille moyenne des ménages fixée à **2,3 personnes par foyer** (état actuel à pondérer par les dynamiques actuelles de composition des ménages de diminution du nombre de personnes par foyer).

- Un rythme de la construction autour de **2 à 4 permis de construire par an depuis 2000.**

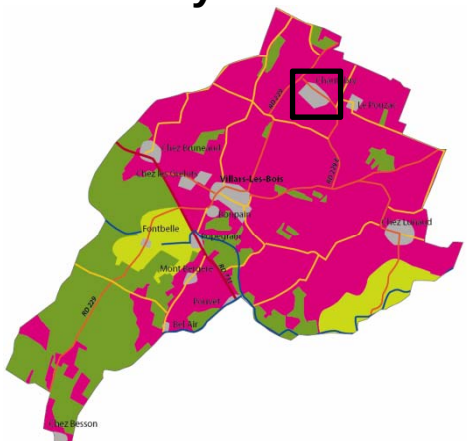
- **Un potentiel de logements à rénover correspondant à une dizaine de constructions.**

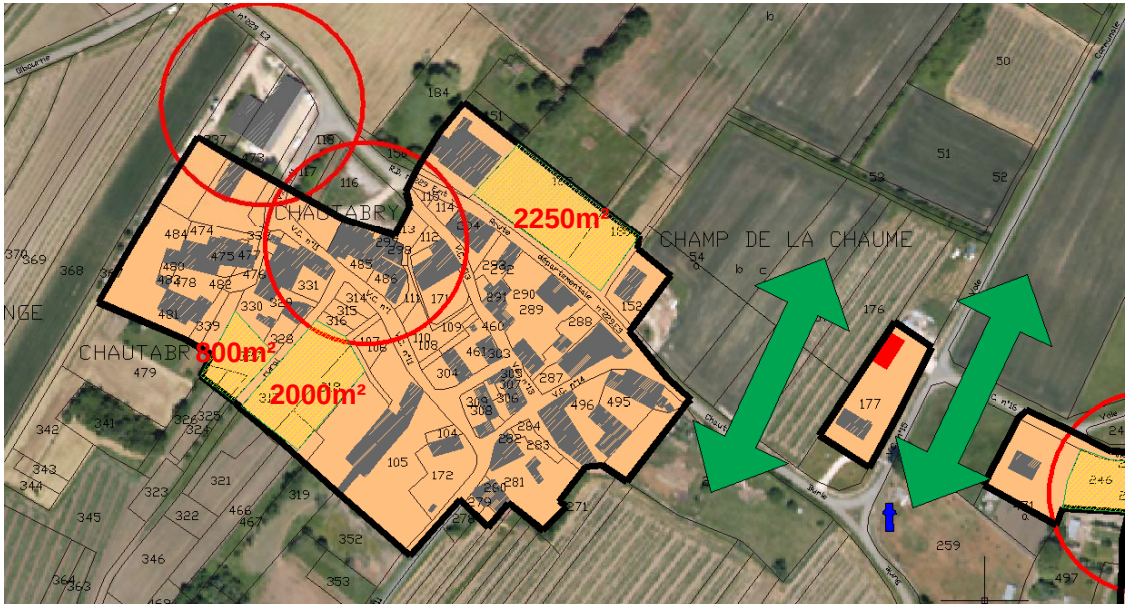
		En 10 ans		
	Nombre de logements par an	Nombre de logements construits	**Superficie consommée (Ha)**	Population nouvelle (hab)
HYPOTHESE BASSE	**2**	20	**2.0**	46
HYPOTHESE MEDIANE	**3**	**30**	**3.0**	**69**
HYPOTHESE HAUTE	**4**	40	**4.0**	92

Au final, sur la base d'un rythme de 3 constructions par an, qui s'inscrit dans une logique de soutien de la dynamique actuelle, la carte communale devrait permettre l'ouverture d'un minimum de 3 ha de terrains pour les 10 ans à venir.

A noter que la rétention foncière sur la commune est importante. Culturellement il existe une forte rétention dans les secteurs de vignobles. **Le coefficient de rétention foncière est ainsi estimé entre 0.25 et 0.5** selon les secteurs et implique une légère augmentation de la surface de terrains urbanisables à hauteur de 5ha.

Chautabry



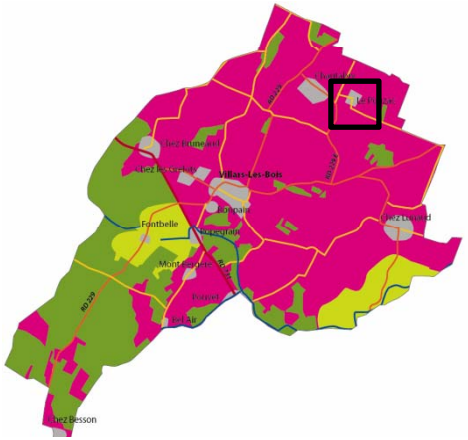


Contexte : Village ancien implanté au Nord de la commune. Il contient encore plusieurs exploitations agricoles dont une aménage de nouveaux bâtiments. Une construction est implantée en retrait du tissu du village.
Les réseaux y sont présents.

Objectif : Maintenir la vocation agricole de ce hameau isolé, Combler les dents creuses sans prévoir d'extension exogène de l'urbanisation…

Zone U = 3.9 ha + 0.17 ha
Potentiel constructible = 5050 m²
Rétention foncière (RF) = 33 %
Potentiel constructible sans RF = 3380 m² soit 2 à 3 constructions.

Le Pouzac

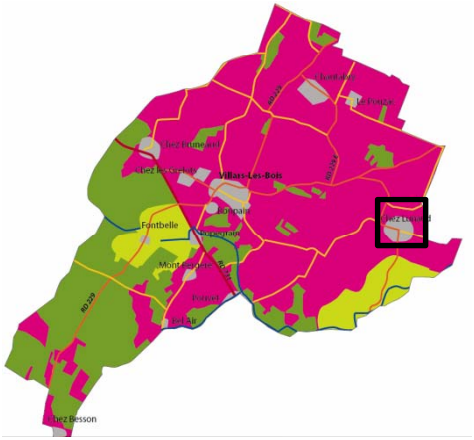


Contexte : Hameau isolé au nord de la commune. Il contient encore une exploitation agricole. Deux constructions récentes se sont implantées à l'entrée du village.

Objectif : Maintenir la vocation agricole de ce hameau isolé, combler les dents creuses sans prévoir d'extension exogène de l'urbanisation

Zone U = 2.15 ha
Potentiel constructible = 6230 m²
Rétention foncière (RF) = 2500 m² soit 35%
Potentiel constructible sans RF = 3750m² soit 4 constructions

Chez Lunaud

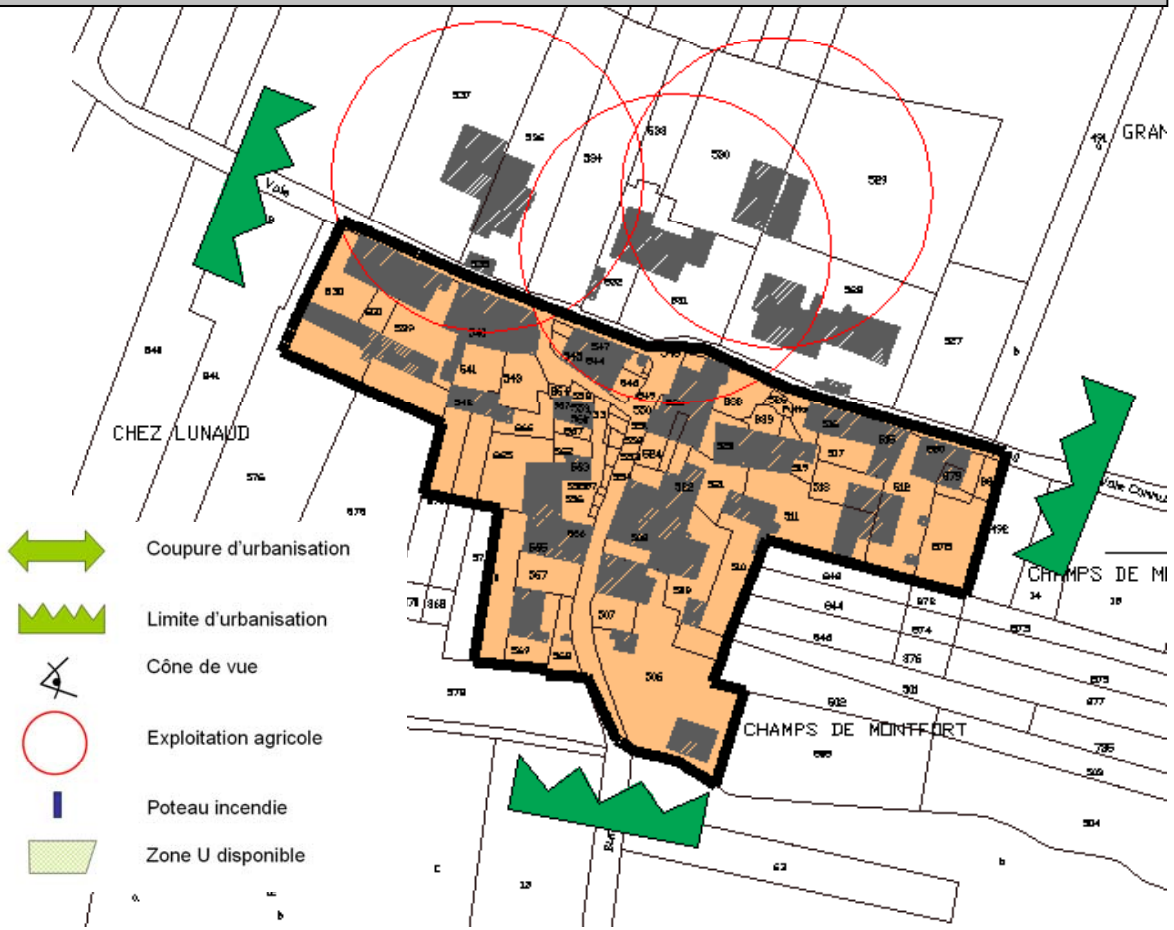


Contexte : Hameau isolé à l'est de la commune. Il contient encore plusieurs exploitations agricoles.

Objectif : Maintenir la vocation agricole de ce hameau isolé. Contenir l'urbanisation dans l'emprise bâtie existante.

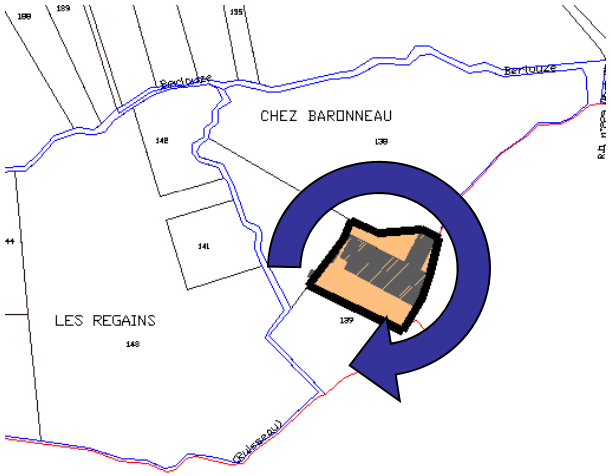
Le zonage distingue clairement la zone à vocation d'habitat et la zone agricole puisque les bâtiments agricoles sont maintenues en zone N. Il s'agit d'éviter de générer tout conflit de voisinage…

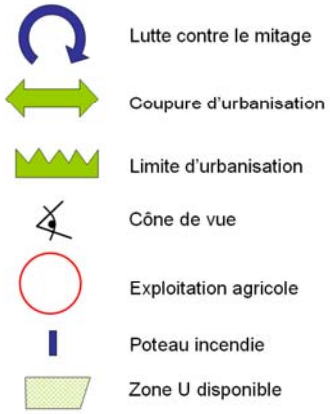
Zone U = 1.74 ha
Potentiel constructible = Néant

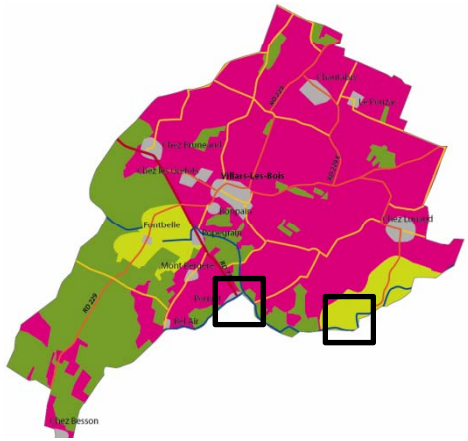


II. Le projet de zonage

Chez Baronnaud





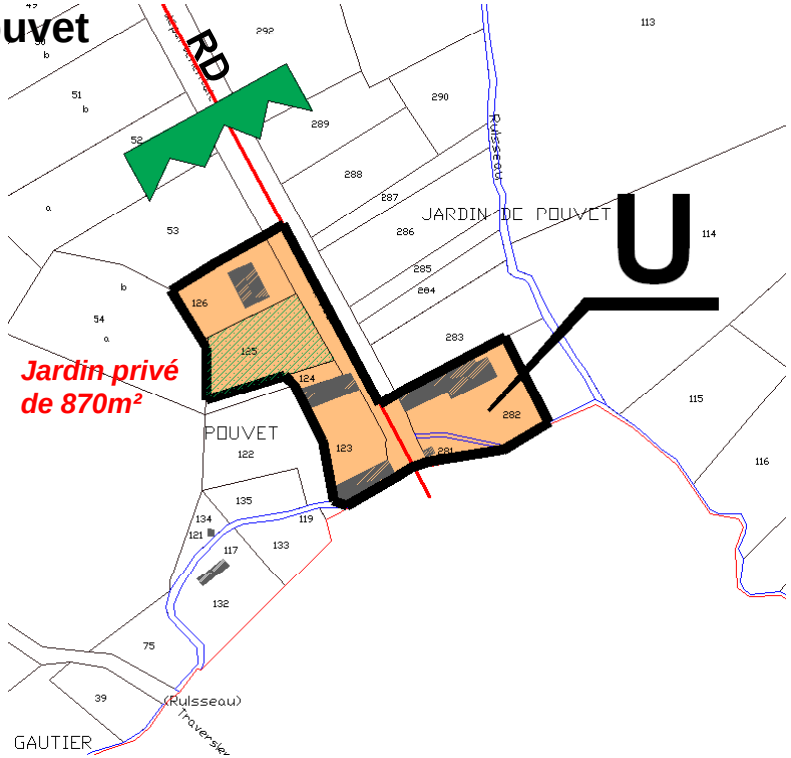


Contexte : Habitation isolée en limite communale

Objectif : Lutter contre le mitage

Zone U = 1528 m²
Potentiel constructible = Néant

Pouvet



Contexte : Village en limite communale, implantée le long de la RD

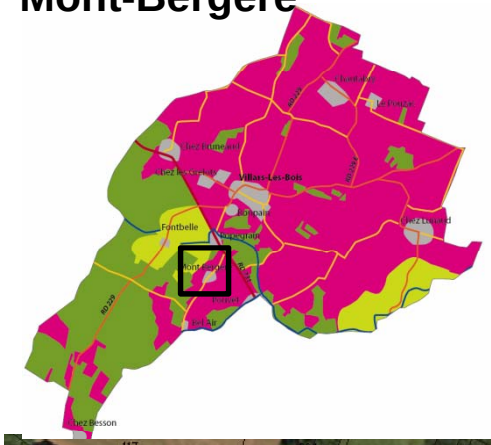
Objectif : Contenir l'urbanisation du village

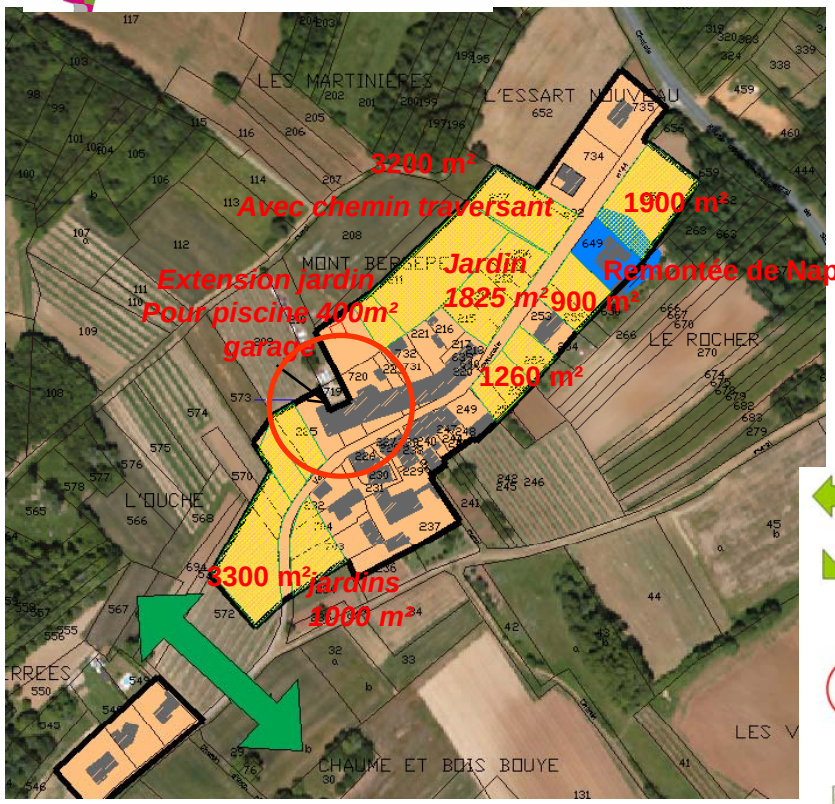
La zone U couvre le bâti existant et le jardin

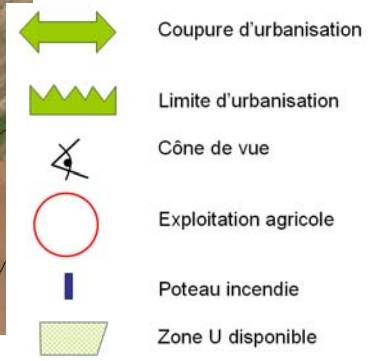
Zone U = 4470 m²
Potentiel constructible = 870 m²
Rétention foncière = 870 m² soit 100 %
Potentiel constructible sans RF = Néant

II. Le projet de zonage

Mont-Bergère







Contexte : Village rue contenant du bâti ancien et plus récent notamment à l'entrée Nord.

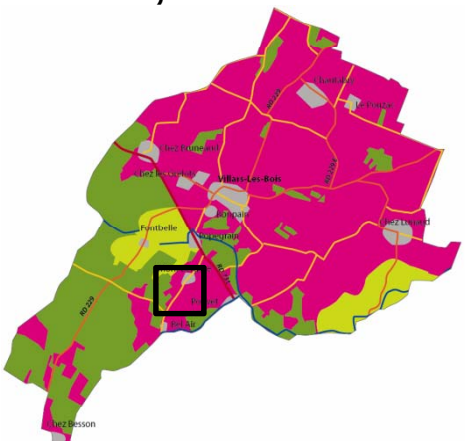
Objectif : Contenir l'urbanisation de ce village dans l'emprise existante, Prendre en compte la topographie, Éviter d'urbaniser à proximité de la RD, Maintenir une coupure d'urbanisation entre les deux villages (zones de jardins).

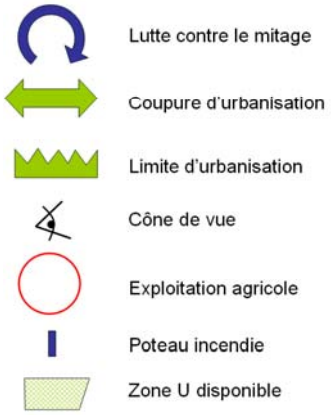
Le zonage couvre l'emprise du bâti existante et comble les dents creuses, il maintient les terrains les plus proches de la RD en dehors de la zone U ainsi que la zone humide.
Les jardins à l'entrée Sud du village qui correspond à d'agréable jardins est maintenue en zone N.
La commune a souhaité optimiser les parcelles bien desservies (accès) et sur des terrains présentant une bonne aptitude des sols à l'assainissement.

Zone U = 3.1 ha
Potentiel constructible = 12000 m²
Rétention foncière = 3625 m² soit environ 33%
Potentiel constructible sans RF = 8000 m² soit 8 constructions

II. Le projet de zonage

L'Ouche, Berrees



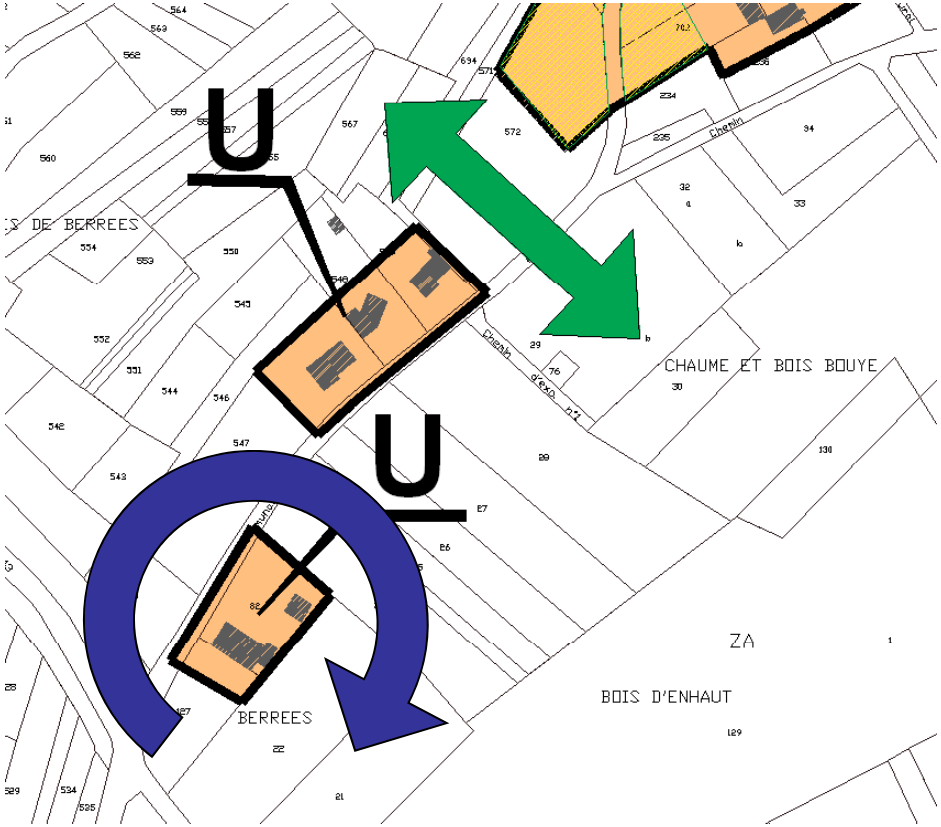


Contexte : Constructions récentes en léger retrait du village de Mont-Bergere

Berrées est une habitation isolée de l'autre coté de la voie.

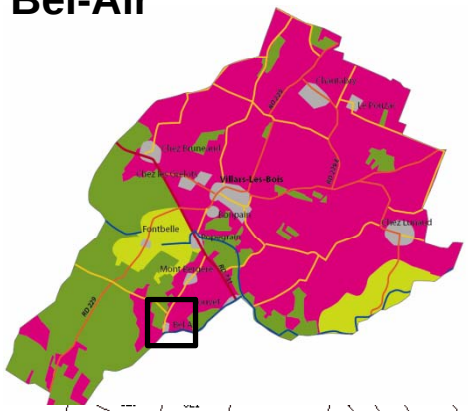
Objectif : Maintenir la coupure verte avec le village de Mont-Bergère. Lutter contre le mitage.

Zone U = 0.4 ha
Potentiel constructible = Néant



II. Le projet de zonage

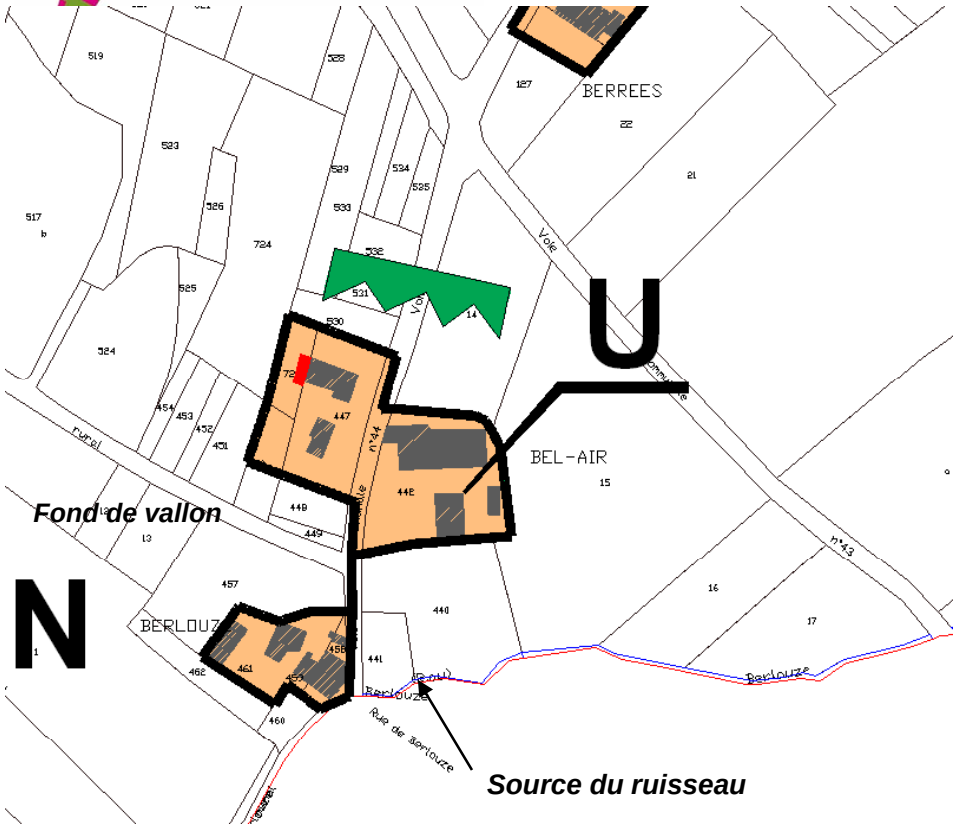
Bel-Air



Contexte : Village au sud est de la commune à cheval avec la commune voisine. Il ne contient plus d'activité agricole. Il y existe un fort dénivelé.

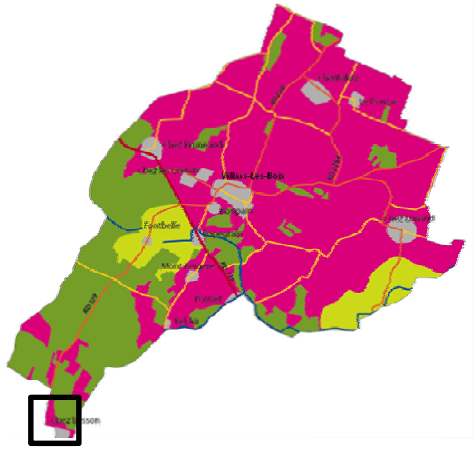
Objectif : Contenir l'urbanisation de ce village dans l'emprise existante en limitant l'extension linéaire de l'urbanisation, Prendre en compte la topographie et le contexte physique (source du ruisseau sur la parcelle 441 maintenue en zone N).

Zone U = 5400 m²
Potentiel constructible = Néant



II. Le projet de zonage

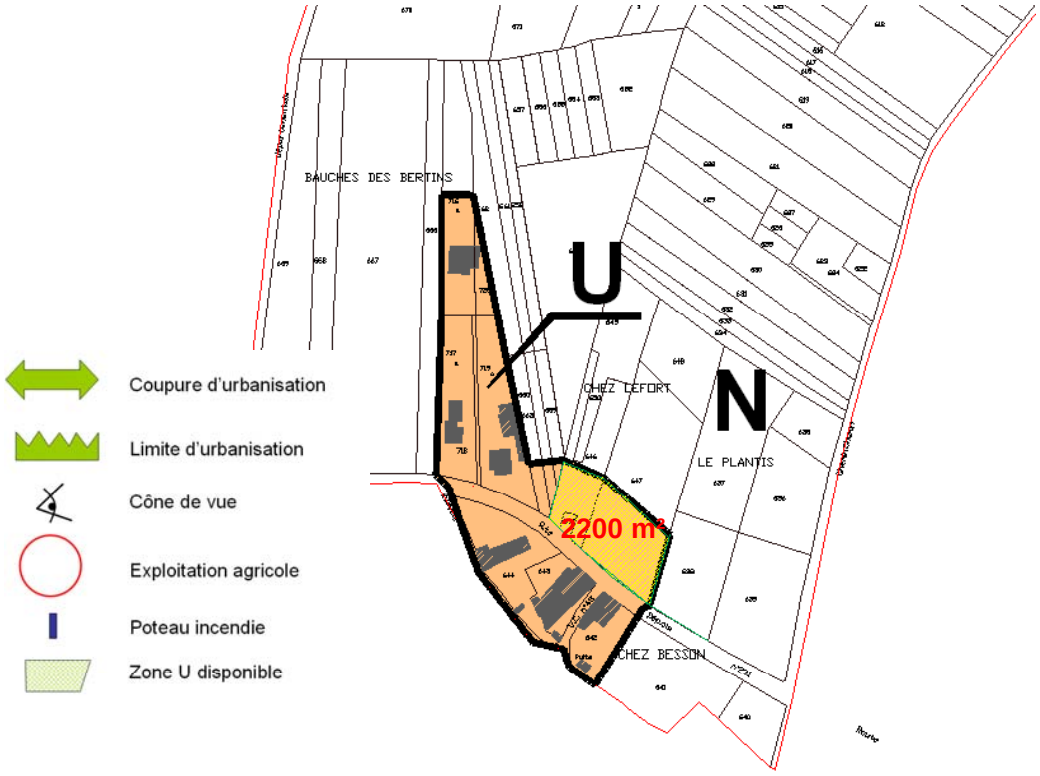
Chez Besson



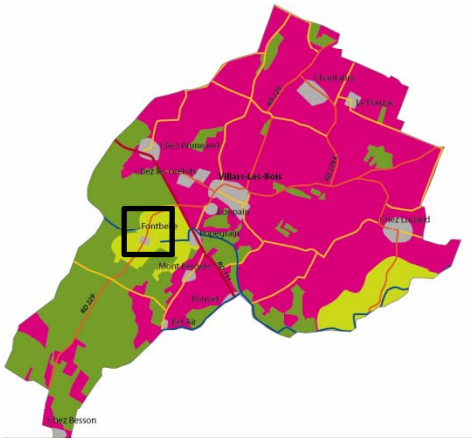
Contexte : Hameau implanté à l'extrême sud du territoire
Un CU a été délivré sur les terrains face aux constructions existantes (parcelles 638 et 639)

Objectif : Contenir l'urbanisation de ce village dans l'emprise existante (optimisation des réseaux). Prendre en compte le CU positif sans retenir constructible l'intégralité des parcelles pour éviter que les constructions s'implantent en retrait (en fond de parcelle à l'écart).

Zone U = 1.2 ha
Potentiel constructible = 2200 m²
Rétention foncière = 10%
Potentiel constructible sans RF =2000m² soit 2 constructions



Font-Belle

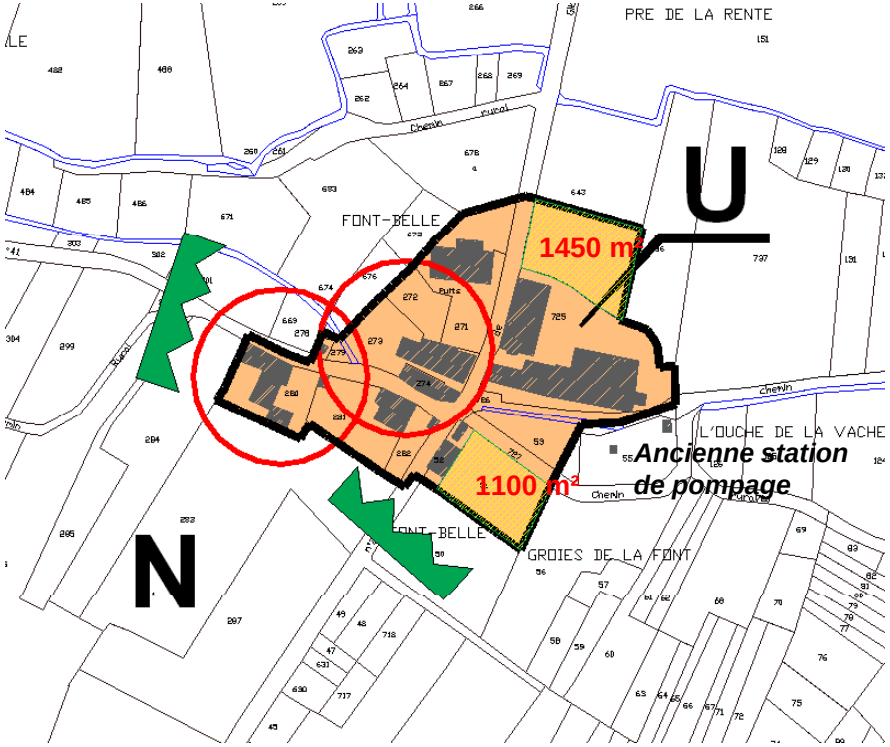


Contexte : Village ancien au cœur du vallon qui contient deux exploitations agricoles
Il y existe une ancienne station de pompage

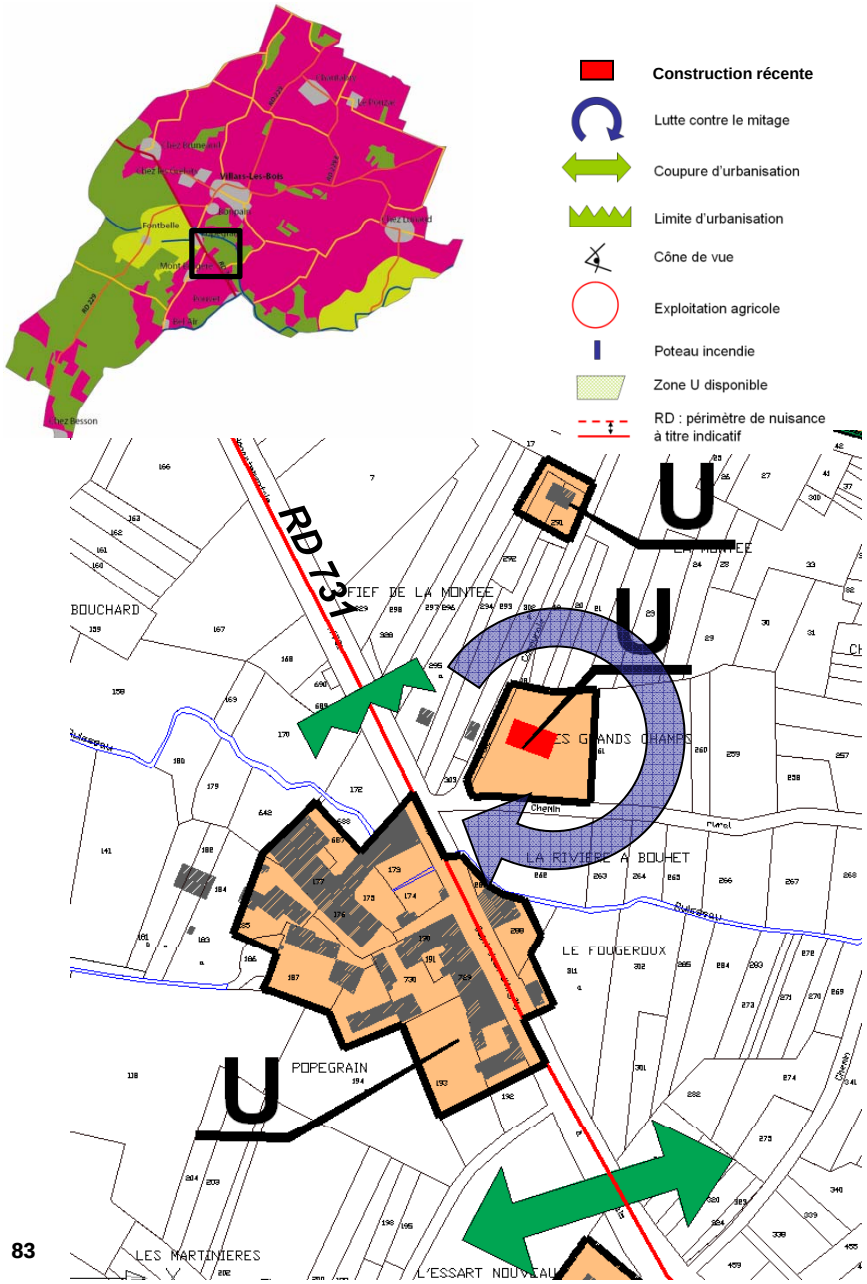
Objectif : Soutenir l'activité agricole, contenir l'urbanisation de ce village dans l'emprise existante en limitant l'extension de l'urbanisation, Prendre en compte le contexte physique et topographique, site sensible sur le plan paysager…

Le zonage couvre l'emprise bâti existante, le terrain potentiellement urbanisable est à l'arrière plan correctement desservi par les réseaux

Zone U = 1.3 ha
Potentiel constructible = 2550 m²
Rétention foncière = 20%
Potentiel constructible sans RF =2040 m² soit 2 constructions



Popegrain, Les Grands Champs



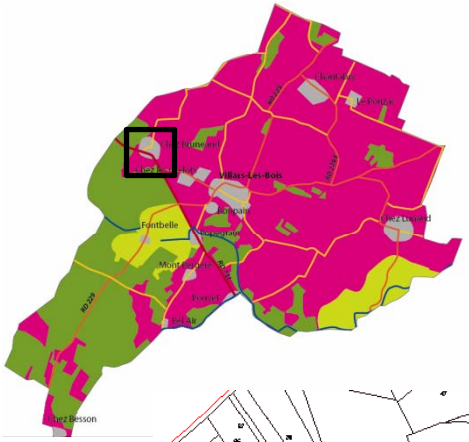
Contexte : Popegrain et Les Grands champs constitue un village traversé par la RD 731
Une habitation récente s'est implantée au Nord de la voie face à des hangars non agricoles.

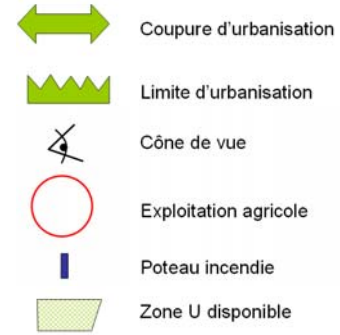
Objectif : Contenir l'urbanisation de ce village dans l'emprise existante en limitant l'extension linéaire de l'urbanisation, Éviter d'urbaniser aux abords de la RD, voie classée à grande circulation source de nuisances…Lutter contre le mitage.

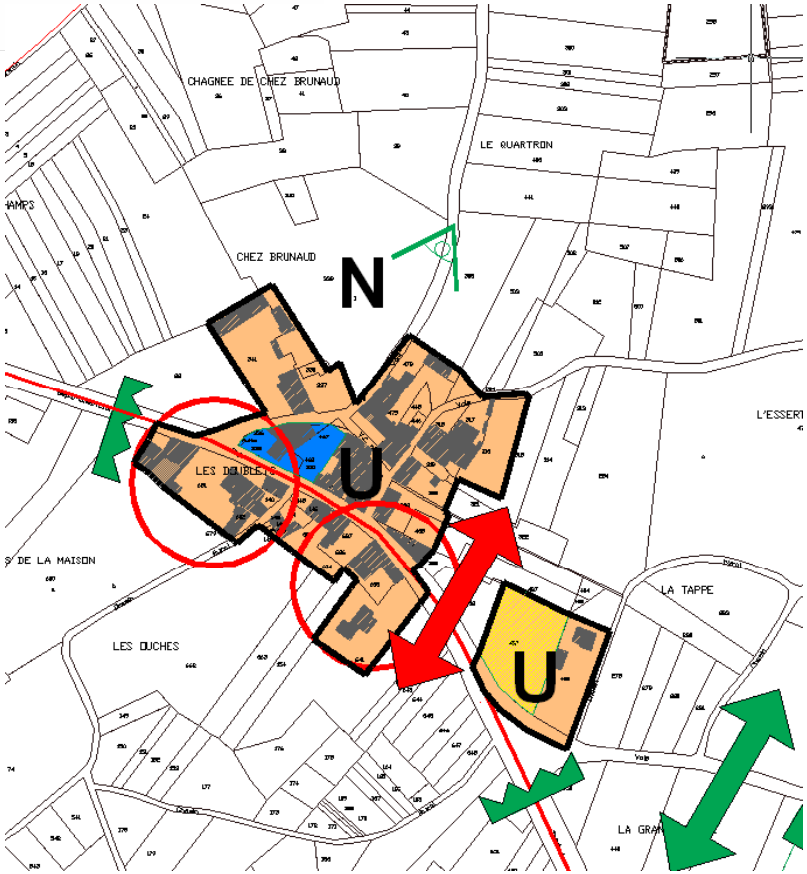
Zone U = 1.2 ha + 0.25 ha
Potentiel constructible = Néant

II. Le projet de zonage

Chez Brunaud







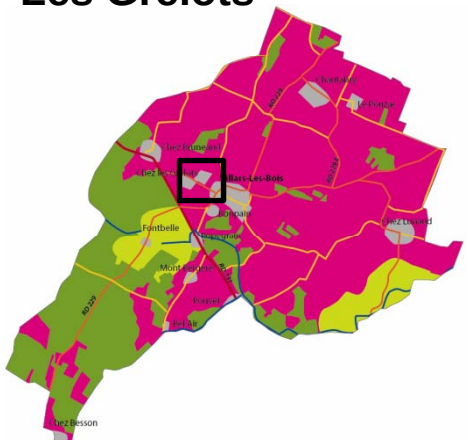
Contexte : Ce village ancien est implanté le long de la RD 731. Il contient deux exploitations agricoles. Une construction récente s'est implantée à l'entrée est de ce village.

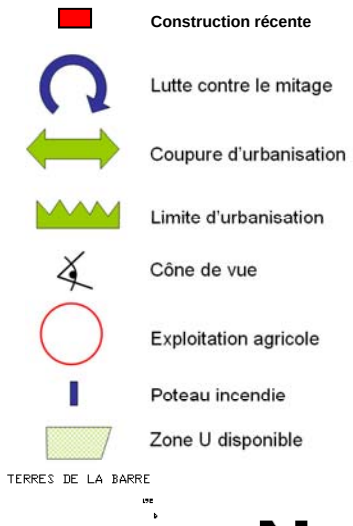
Objectif : Soutenir l'activité agricole, contenir l'urbanisation de ce village dans l'emprise existante, prendre en compte le contexte paysager sensible du coté du plateau viticole au Nord

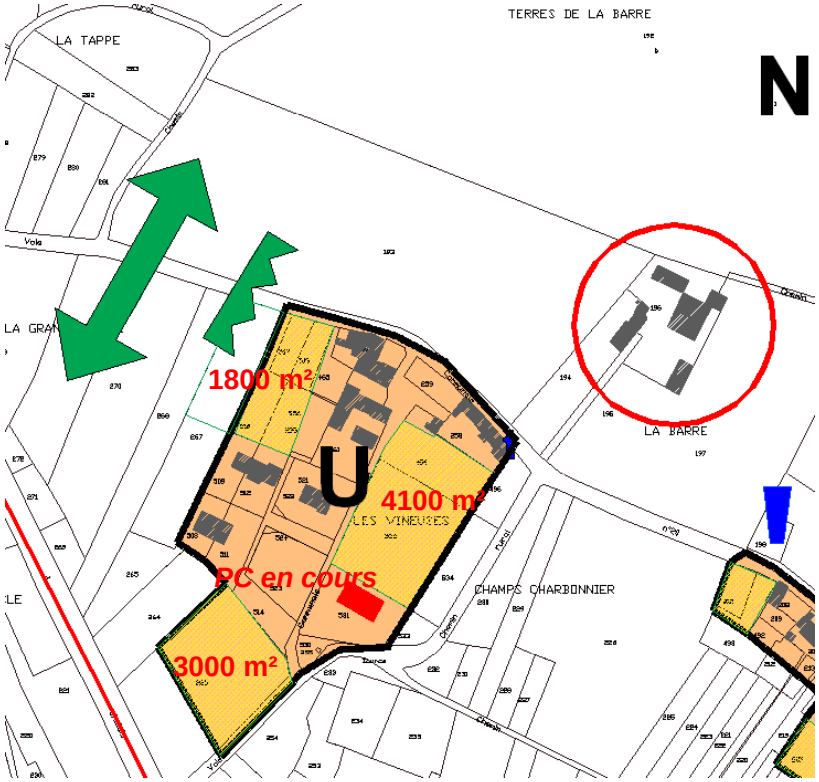
Le zonage maintient une coupure entre la construction à l'entrée Est et le reste du village au niveau du virage dangereux. L'accès à la zone U se réalisera par l'arrière et non directement par la RD.

Zone U = 2.4 ha + 0.5 ha
Potentiel constructible = 2480 m²
Rétention foncière = Néant
Potentiel constructible sans RF = 2480 m² soit 2 constructions

Les Grelots







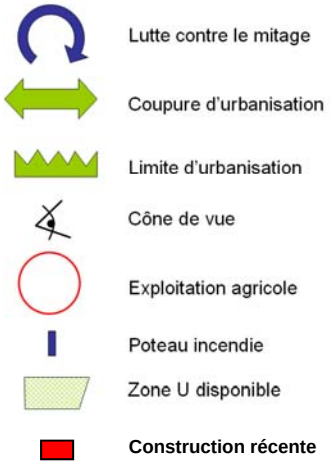
Contexte : Il s'agit du secteur du lotissement,
Situé à l'entrée du bourg, il présente un contexte moins contraint que le bourg et du potentiel pour optimiser les aménagements dans la profondeur.
La Barre est une exploitation agricole

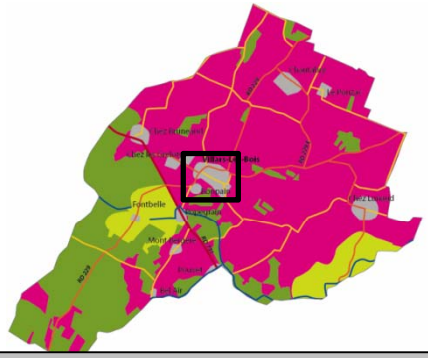
Objectif : Développer prioritairement l'urbanisation sur le secteur du bourg (desservi en réseaux), à distance des nuisances (RD 731).
Soutenir l'activité agricole.

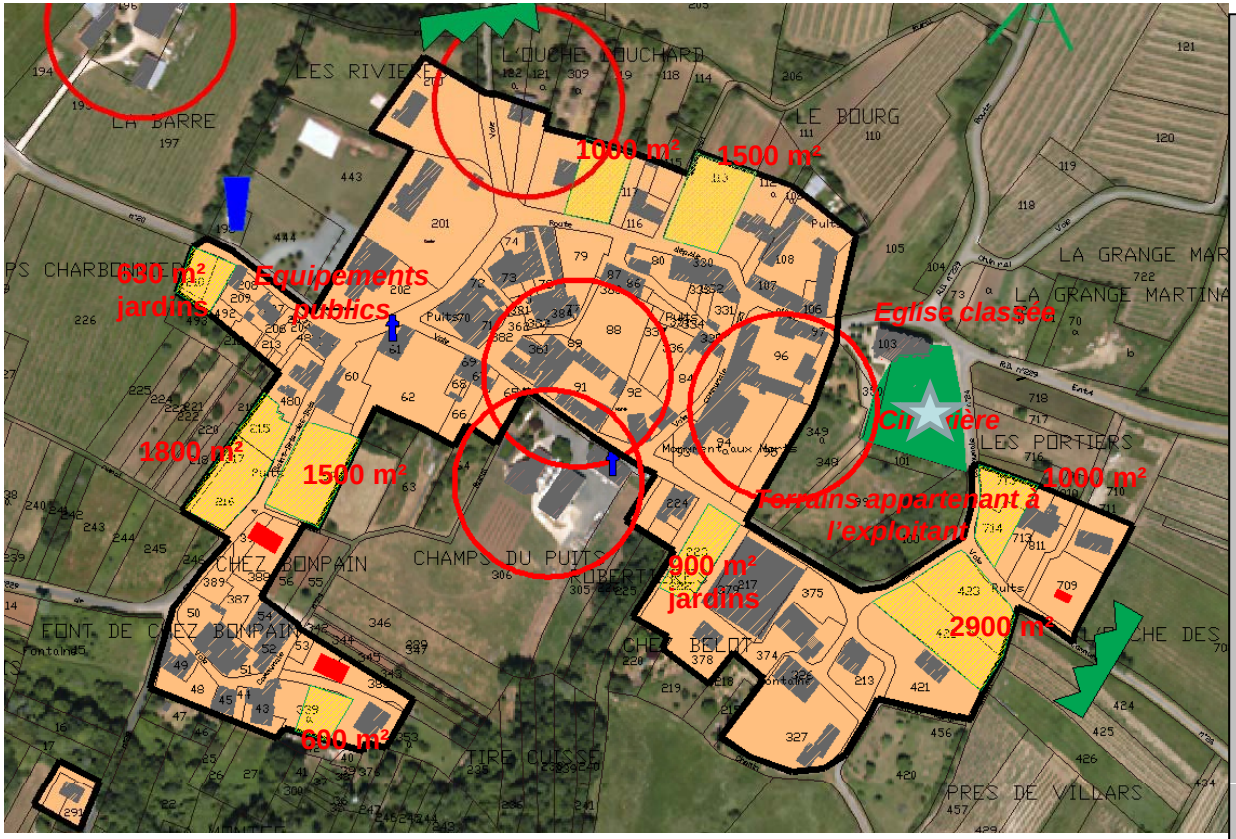
Zone U = 2.15 ha
Potentiel constructible = 8900 m²
Rétention foncière = 20%
Potentiel constructible sans RF = 7120m² soit 7 constructions

II. Le projet de zonage

Le bourg







Contexte : Le bourg présente de fortes contraintes topographiques. Il contient également des exploitations agricoles dont l'une se situe aux cotés de l'église (exploitations avec chevaux). L'ensemble du bourg est couvert par le périmètre de la servitude de protection de l'Eglise.

Objectif : Développer l'urbanisation sur le bourg (desservi en réseaux) tout en soutenant l'activité agricole, Prendre en compte la sensibilité paysagère et la topographie, Prévoir des possibilités d'extensions des équipements (ancienne école…) et préserver les abords de l'église dans un souci de mise en valeur.

Le zonage du bourg est structuré par les exploitations agricoles que la municipalité a pris garde de ne pas enclaver. Chez Bonpain est raccordé au bourg avec lequel il forme une entité homogène sur le plan paysager.

Zone U = 8 ha
Potentiel constructible = 12000 m²
Rétention foncière = 25%
Potentiel constructible sans RF = 8985 soit 9 constructions.

Le bourg : vue aérienne

	Zone U	Potentiel constructible	Rétention foncière	Zone U sans RF	Potentiel de construction
Chautabry	3.9 ha	5050m²	33 %	3580m²	3
Le Pouzac	2.15 ha	6230m²	33 %	4170m²	4
Chez Lunaud	1.7 ha	-	-	-	-
Chez Baronnaud – le Pouvet	0.6 ha	870m²	100%	-	-
L'Ouches et Berrees	0.4 ha	-	-	-	-
Font-Belle	1.3 ha	2250m²	20%	2040m²	2
Bel-Air	0.5 ha	-	-	-	-
Popegrain, les Grands champs	1.45 ha	-	-	-	-
Mont-Bergère	3.1 ha	12000m²	33%	8160 m²	8
Chez Brunaud	2.9 ha	2480m²	Néant	2480m²	2
Chez Besson	1.2 ha	2200m²	10%	2000m²	2
Les Grelots	2.15ha	8900m²	20%	7120m²	7
Le Bourg et Bompain	8.0 ha	11980m²	25%	8985m²	9
TOTAL	**29.3 ha**	**51 960m² Soit 5.2 ha**	**Moyenne de 25% environ**	**38 090m² Soit 3.8 ha**	**Environ 35**

Le récapitulatif des zones U correspond au projet initial de la commune qui envisageait de pouvoir accueillir de nouveaux foyers sans entamer de forte croissance sur la base d'une trentaine de constructions réalisables à l'échéance de 10 ans. De plus la surface artificialisée demeure raisonnée et limitée aux abords de 3.8 ha soit 0.4% du territoire global. En outre, le bourg auquel peut être rattaché les Grelots, est le bien le secteur qui présente le plus de potentiel de développement.

Rappel de l'article R 124-3 du Code de l'Urbanisme : « Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées... »

• Données chiffrées

Le zonage de la commune permet de satisfaire quantitativement au projet de développement sans consommer trop d'espace agricole et en intégrant tous les facteurs de nuisances ou contraintes.

La surface constructible **« U » couvre de 3.3 % du territoire total.**
La surface constructible effective est estimée à **0.56 % de l'ensemble du territoire et 17% de la zone U.**

Il convient de rappeler que l'ensemble de ces terrains ne sera pas vendu ou construit par leur propriétaire c'est ce que l'on appelle le facteur de rétention foncière. Ce phénomène est aléatoire, il peut évoluer rapidement.

•Potentiel constructibles global : **5.2 ha**
•Potentiel constructible avec rétention foncière : on peut estimer sur la commune que la rétention concerne 1/3 de l'ensemble des terrains à bâtir. (Ce taux a été évalué au cas par cas dans chaque village). Le potentiel effectif de terrains à bâtir se rapprocherait donc de **3.8 ha ce qui correspond à un potentiel total 35 constructions maximum.**

Superficie en Ha	Total	Total N	U	U disponible	U sans rétention foncière	Estimation constructions
VILLARS-LES-BOIS	**860 ha**	**831.3 ha**	**29.3 ha**	**5.2 ha**	**3.8 ha**	**35**

INCIDENCE	NATURE	MESURES DE COMPENSATION
Sur **L'ENVIRONNEMENT (hydrologie et milieu naturel)**	Imperméabilisation des sols liée à l'urbanisation	Le projet de la commune ne prévoit pas d'extension exogène de l'urbanisation, le projet recouvre principalement des dents creuses s dans le bourg et dans les villages sans artificialiser beaucoup de terrains. Le projet de par son ampleur raisonnable aura un impact limité (+0.5% d'urbanisation au total mais il s'agit à 80% de dents creuses).
	Augmentation des eaux usées rejetées	Concernant le ruissellement, le surplus des écoulements superficiels sera recueilli par résorption sur chaque parcelle dont la taille reste suffisamment importante. (se référer aux conclusions de l'étude d'assainissement et aux obligations en terme d'assainissement individuel). Les secteurs retenus comme urbanisable dans la carte présentent une aptitude du sol favorable à l'assainissement autonome.
	L'urbanisation et consommation d'espace.	Les secteurs constructibles choisis font l'objet d'un compromis visant l'équilibre entre urbanisation et préservation des zones naturelles et agricoles. Le bourg et les Grelots concentrent les plus grandes possibilités de développement de l'habitat. Cela permet d'assurer un regroupement de l'habitat sur des ensembles existants en évitant ainsi une diffusion trop importante menaçante pour les espaces viticoles notamment.
Sur **LES PAYSAGES NATURELS ET BÂTIS**	Impact de l'urbanisation sur les paysages et leur perception	L'urbanisation est envisagée prioritairement dans l'emprise bâti existante sans prévoir d'étalement linéaire qui menace la lisibilités des territoires ruraux. En outre, la définition des secteurs constructibles se cale sur les bosquets et haies qui en assurent l'insertion à l'échelle des grands paysages (vues lointaines). La topographie qui offrent de belles perspectives est également prise en compte. A une échelle plus rapprochée, l'enjeu est de sensibiliser les futurs habitants à l'insertion de leur habitation dans leur environnement. Un traitement végétal au premier plan, souple et à dominante d'espèces feuillus, inscrira les constructions dans une continuité végétale existante.
	L'impact sur les formes bâties anciennes	Globalement la commune a souhaité respecter la morphologie actuelle des villages, en limitant l'ouverture de terrains à bâtir et la taille des parcelles à hauteur de 1000m² pour calculer son potentiel de développement. Elle limite les possibilités de construire des pavillons au cœur de grandes parcelles et retirés du reste des constructions des villages. L'un des enjeux de la municipalité est également d'attirer l'attention sur la rénovation et l'entretien du patrimoine bâti traditionnel sur la commune.

INCIDENCE	NATURE	MESURES DE COMPENSATION
Sur **L'ACTIVITE ECONOMIQUE**	Emprise des extensions sur le domaine agricole	On soulignera que la consommation d'espaces agricoles est limitée puisque le zonage conforte avant tout l'urbanisation dans les villages et dans le bourg. Le resserrement proposé jugule le phénomène des enclaves agricoles en secteur bâti par le comblement de dents creuses plus ou moins larges et limitent la consommation de grandes parcelles viticoles. Une attention particulière a ainsi été portée afin d'éviter d'enclaver les bâtiments agricoles notamment dans le bourg (l'exploitation doit pouvoir s'étendre sur au moins deux cotés). Les bâtiments agricoles isolés des habitations sont maintenus en dehors de la zone U.
Sur **VOIRIES ET RESEAUX DIVERS**	Desservir les futures constructions : adaptation des réseaux	La commune affiche le souci d'optimiser les réseaux existants. Le réseau d'eau potable : l'ensemble des constructions de la commune est desservi en eau potable de qualité et de débit suffisant. Le réseau d'incendie : les dispositifs sont limités et couvre le bourg ancien prioritairement. De nouveaux aménagements devront être mis en place Le réseau d'électricité : l'ensemble de la commune est desservi Le réseau d'assainissement collectif : La commune envisage de mener une révision de son zonage d'assainissement collectif qui ne retient que des zones d'assainissement individuel. Les voiries : Tous les villages sont desservis correctement. Pour des raisons de sécurité, a municipalité a pris garde de limiter les possibilités de constructions le long de la RD 731.