

Commune de
VIROLLET

Carte Communale



PIECE N°1 : RAPPORT DE PRESENTATION

Carte Communale	Prescription du :	Projet approuvé par délibération du Conseil Municipal du :	Projet approuvé par arrêté préfectoral du :
Elaboration	30.09.2005	30.07.2007	04.12.2007
Révision n°1	12.02.2018	23.06.2023	Accord tacite (au 30 aout 2023)

Vu pour être annexé à la décision municipale

En date de ce jour : le 23 juin 2023

Le Maire : M. Jean GEAY

REALISATION DE L'ETUDE PAR :



Sommaire général

Introduction

**Les objectifs de l'élaboration de la Carte Communale
et le cadre juridique** p. 3

Première partie

Etat initial de l'environnement naturel, agraire et urbain p. 7
Approche physique, environnementale, paysagère et patrimoniale

Deuxième partie

**Analyse socio-économique et foncière ;
prévisions de développement, consommation foncière et
capacités de mutation des espaces bâtis** p. 40

Troisième partie

**Le projet de Carte Communale ; justification des choix retenus
Et évaluation environnementale** p. 64

Quatrième partie

Recommandations architecturales et paysagères p. 88
Réglementation sur les coupes et défrichements p. 93

Introduction

Les objectifs de l'élaboration de la Carte Communale et le cadre juridique

Les objectifs de l'élaboration de la Carte Communale

Virollet est une commune rurale de 10,01 km² et de 249 habitants (en 2015) située en partie Sud de la Charente Maritime entre Gémozac à l'Est et Cozes à l'Ouest.

La commune est traversée en partie Sud par la RD 6 qui relie Gémozac au Nord-Est à Mortagne Sur Gironde au Sud-Ouest.

La commune de Virollet appartient à la **Communauté de Communes de Gémozac et de la Saintonge Viticole et au Syndicat Mixte du Pays de la Saintonge Romane**.

La commune est couverte par une Carte Communale qui a été approuvée en 2007.

Le **Schéma de Cohérence Territoriale du Pays (SCOT) de la Saintonge Romane** approuvé le 11 juillet 2016 et est exécutoire depuis le 6 août 2017.

Ce document de planification impose aux communes des prescriptions de gestion économes des terres agricoles, de protection de l'environnement et de limitation de la consommation foncière. Il impose également de favoriser les constructions nouvelles à l'intérieur des enveloppes bâties des villages et de façon limitée en « développement » par rapport aux limites urbaines existantes. De ce fait, l'ensemble des zones constructibles de la Carte Communale doit être reconsidéré au regard des prescriptions du SCOT.

La commune a connu un mitage urbain assez important ces 10 dernières années et doit à présent limiter les possibilités nouvelles de constructions dans des secteurs très isolés et diffus.

C'est pourquoi le Conseil Municipal a décidé **par délibération du 12 février 2018** de s'engager dans une révision de sa Carte Communale. Par délibération du **28 mars 2019**, la commune a redéfini les objectifs de la révision du document d'urbanisme.

La commune ne disposant pas d'équipements structurants (telle une école), elle entend simplement maintenir un rythme modéré de constructions neuves sans porter atteinte à la configuration historique de son bourg et de ses principaux villages (Bois Blanc, La Vacherie...). La commune a une forte vocation agricole et notamment viticole.

Les objectifs généraux de la révision de la Carte Communale sont :

- La prise en compte du SCOT de la Saintonge Romane,
- La prise en compte des réglementations récentes en matière d'aménagement et d'urbanisme (Loi ALUR, réforme du Code de l'Urbanisme...),
- Le renouvellement de la population communale tout en maîtrisant l'urbanisation, notamment en favorisant le comblement des terrains situés à l'intérieur des principaux villages ; tout en protégeant les abords des exploitations agricoles et en préservant la typologie urbaine des bourgs de la commune,
- La protection de l'activité agricole de la commune, et notamment les abords des exploitations agricoles,
- La protection du patrimoine bâti, naturel et paysager de la commune.

Le projet de Carte Communale est élaboré pour une durée d'environ une dizaine d'années. Durant cette échéance, le projet ne compte pas de projet de développement économique spécifique.

Le cadre juridique

Les lois d'aménagement et d'urbanisme :

L'élaboration de la Carte Communale entre principalement dans le champ d'application des grandes lois suivantes :

- la loi relative à la **Solidarité et au Renouvellement Urbains** (dite loi SRU) du 13 décembre 2000,
- la loi **Urbanisme et Habitat** du 3 juillet 2003,
- la loi portant **engagement national pour l'environnement** dite « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010,
- la loi pour **l'accès au logement et un urbanisme rénové** dite loi « ALUR » du 24 mars 2014

Ces lois ont été récemment modifiées par :

- la loi **d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014**.
- l'**ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme**.
- le **Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015**.
- la loi n° **2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN)**
- la **loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets** du 22 août 2021.

Les principes législatifs et réglementaires qui définissent la Carte Communale, son champ d'application et les conditions de son élaboration sont définis aux articles L. 160-1 à L. 160-10 et R. 161-1 à R. 163-9 du Code de l'Urbanisme.

La Carte Communale ne dispose pas d'un règlement propre, et c'est donc le Règlement National d'Urbanisme qui s'applique pour instruire les demandes d'occupation et d'utilisation du sol (articles L. 111.1 à L. 111-2 et R. 111-1 à R. 111-51 du Code de l'Urbanisme).

La réglementation en matière d'évaluation environnementale :

La réalisation d'une évaluation environnementale peut être nécessaire au titre du décret n°2005-608 du 27 mars 2005 sur les documents d'urbanisme afin d'évaluer si le projet de Carte Communale est susceptible d'affecter de manière significative un ou des sites Natura 2000 se situant à proximité de la commune.

La commune de Virollet n'est pas directement concernée par un Site Natura 2000. Elle est cependant traversée par la rivière de **la Seudre**. La vallée de la Seudre est protégée par un site Natura 2000 (ZSC : Zones Spéciales de Conservation FR5400432 « Marais de la Seudre ») à une vingtaine de kilomètres au niveau de la commune de Saujon. La commune se situe également à environ 20 km de la **vallée de la Seugne** côté Est, qui est protégée par le site Natura 2000 FR 5402008 « Haute Vallée de la Seugne en amont de Pons et de ses affluents ».

Côté Ouest, la commune se situe à environ 15 km de l'Estuaire de la Gironde qui est classé en Site Natura 2000

Conformément à l'article R. 104-16 du Code de l'Urbanisme, la Carte Communale a fait l'objet **d'un examen au cas par cas** par l'autorité compétente en matière d'environnement dans les conditions prévues à l'article R.104.28 du CU afin de déterminer si le document d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale. L'autorité compétente en matière d'environnement (**Mission Régionale d'Autorité Environnementale - MRAE**) a disposé d'un délai de deux mois pour mener l'examen et statuer, par un arrêté préfectoral sur la nécessité de réaliser une évaluation environnementale. Cette décision motivée est jointe au dossier d'enquête publique.

- **La MRAE a rendu son avis le 9 décembre 2019 (N° MRAE 2019DKNA327) en précisant que le dossier n'était pas soumis à une procédure d'évaluation environnementale.**

La compatibilité avec les documents supra communaux :

Le projet élaboré par la collectivité devra être compatible avec les orientations des documents et politiques sectorielles qui concernent le territoire auquel elle appartient et plus particulièrement :

- **Le Schéma de Cohérence territoriale du Pays de la Saintonge Romane approuvé le 11 juillet 2016. Le SCOT est exécutoire depuis le 6 août 2017.**
- **Le Schéma Directeur de Gestion de l'Eau (SDAGE) Adour-Garonne pour la période 2022-2027**
- **Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Seudre, Charente.**
- **Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET), approuvé par la Région Nouvelle Aquitaine le 27 mars 2020.**

LES AMBITIONS DU SRADDET A L'HORIZON 2030

- une **consommation foncière divisée par deux** en Nouvelle-Aquitaine ;
- la **fin de l'étalement commercial** effréné qui dévitalise les centres-villes/bourgs ;
- la **réduction de la consommation énergétique** des bâtiments ;
- de **nouvelles solutions de transport** pour **réduire** non seulement les **pollutions atmosphériques** et les émissions de GES mais aussi les **coûts de transport** et les **temps de parcours** ;
- la Nouvelle-Aquitaine prépare dès à présent son **adaptation aux dérèglements climatiques** ainsi que la **prévention des risques** auxquels elle est exposée ;
- un modèle de développement qui **respecte la nature, les paysages** et favorise la **restauration de la biodiversité**.
- Et en 2050 la Nouvelle-Aquitaine sera **une région à énergie positive**.

A/ Rappel des grands principes de la Carte Communale

Article L161-3 du Code de l'Urbanisme

Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 194 (V)

La carte communale respecte les principes énoncés aux articles L. 101-1 et L. 101-2.

Elle permet d'atteindre les objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, elle prend en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou est compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code. Elle ne peut inclure, au sein de secteurs où les constructions sont autorisées, des secteurs jusqu'alors inclus au sein de secteurs où les constructions ne sont pas admises que s'il est justifié que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces déjà urbanisés. Pour ce faire, elle tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés existants.

Article L161-4 du Code de l'Urbanisme

Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 39

La carte communale délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception :

1° De l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ainsi que de l'édification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant ;

2° Des constructions et installations nécessaires :

a) A des équipements collectifs ;

b) A l'exploitation agricole ou forestière, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ;

c) A la mise en valeur des ressources naturelles ;

d) Au stockage et à l'entretien du matériel des coopératives d'utilisation de matériel agricole.

Les constructions et installations mentionnées au 2° ne peuvent être autorisées que lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ou des paysages.

Les constructions et installations mentionnées aux b et d du même 2° sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Article R. 161-4

Modifié par Décret n°2019-481 du 21 mai 2019 - art. 4

Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne peuvent pas être autorisées, à l'exception de celles mentionnées à l'article L. 161-4.

L'avis prévu à l'article L. 161-4 est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai d'un mois à compter de la saisine par l'autorité compétente en matière d'autorisations d'urbanisme.

B/ Extraits du Règlement National d'Urbanisme

Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Article R. 111-2 :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R. 111-4 :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R. 111-13

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Article R. 111-16

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

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

Article R. 111-17

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Article R. 111-26

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R. 111-27

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article R. 111-28

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.

Article R. 111-29

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Article R. 111-30

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des prescriptions particulières, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

C/ Les outils de protection des éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique

Identification des éléments paysagers :

L'article 59 de la loi Urbanisme et Habitat permet de soumettre à autorisation (au titre d'une déclaration préalable) des travaux, installations ou aménagements non soumis à un régime d'autorisation préalable ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager identifié **par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique.**

Article R. 421-23 :

Modifié par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. 6

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, lorsqu'ils ont lieu sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu, **de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal, prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.**

Article L. 111-22 :

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, le conseil municipal peut, par délibération prise après une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement, identifier et localiser un ou plusieurs éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique et définir, si nécessaire, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Cette identification institue de fait un régime de permis de démolir :

Article R. 421-28 :

Modifié par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. 6

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

e) Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.

La commune a identifié des éléments de patrimoine et de paysage à protéger en application de l'article L111-22 du Code de l'Urbanisme (voir dossier annexe)

Permis de démolir :

L'article 57 de la loi Urbanisme et Habitat introduit la possibilité de soumettre **au régime du permis de démolir** des périmètres préalablement définis par délibération du Conseil Municipal.

Article R. 421-27 :

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.

La commune a institué le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal le 24 juin 2019.

Régime déclaratif des clôtures :

Le conseil municipal peut décider par délibération du Conseil Municipal de ré-instituer un régime déclaratif pour les clôtures non agricoles (non applicable depuis la réforme du Code de l'Urbanisme du 1^{er} octobre 2007).

Article R. 421-12 :

Modifié par Décret n°2014-253 du 27 février 2014 - art. 4

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Droit de préemption :

L'article 41 de la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 insère, après le premier alinéa de l'article L. 211-1 du Code de l'Urbanisme, un alinéa ainsi rédigé : « Les conseils municipaux des communes dotées d'une carte Communale approuvée peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. La délibération précise, pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projetée ».

La commune a institué un droit de préemption par délibération du 6 avril 2021 sur la version antérieure de la Carte Communale.
Cette délibération pourra être reconduite après approbation de la Carte Communale

Première partie

Etat initial de l'environnement naturel, agraire et urbain

Approche physique, environnementale, paysagère et patrimoniale

1. Localisation et situation	p. 9
2. Etat des lieux physique et environnemental	p. 11
2.1. Localisation au sein des grands ensembles paysagers	p. 11
2.2. Géologie et pédologie	p. 12
2.3. Topographie et hydrographie	p. 13
2.4. Les risques naturels et majeurs	p. 14
2.4.1. Constats de catastrophe naturelle	p. 14
2.4.2. Les Installations Classées pour la Protection de l'environnement	p. 15
2.4.3. Le risque lié au retrait-gonflement des sols argileux	p. 15
2.5. Les mesures de protection environnementales	p. 16
2.5.1. Le SDAGE du bassin Adour-Garonne	p. 16
2.5.2. Le SAGE de la Seudre	p. 17
A. Définition	p. 17
B. Le risque inondation lié à la zone d'expansion de la Seudre	p. 18
La protection des zones humides	p. 20
2.5.3. La protection des captages d'eau potable	p. 22
2.5.4. La proximité des Sites Natura 2000	p. 22
2.5.5. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique	p. 24
3. Analyse des espaces bâtis, agraires et naturels	p. 25
Carte de l'occupation des sols et des entités paysagères	p. 25
3.1. Les entités naturelles et agraires	p. 26
3.1.1. Les vallées humides de la Seudre (partie peu encaissée) et du ruisseau des Maisonnettes	p. 26
3.1.2. Les ceintures boisées / Trame verte du SRCE	p. 27
3.1.3. Les terres de polyculture à dominante viticole	p. 27
3.1.4 Synthèse des espaces écologiques de la commune / déclinaison de la trame verte et bleue locale ; corridors écologiques	p. 28
3.2. Les espaces bâtis	p. 29
3.2.1. Le bourg de Virollet	p. 29
3.2.2. Les gros hameaux et l'habitat diffus	p. 31
A. Bois Blanc	p. 31
B. Chez Bonnin	p. 32
C. Les Elies, La Gare de Virollet	p. 32
D. La Vacherie, Chez Diet, Chez Nicot	p. 33
E. Madion	p. 34
F. La Bourie	p. 34
4. Architecture locale et recommandations	p. 35
4.1. La maison saintongeaise, une architecture simple et raffinée	p. 35
4.2. Recommandations en matière de restauration	p. 36
5. Histoire et patrimoine	p. 37
5.1. Histoire de la commune	p. 37
5.2. Patrimoine remarquable et rural	p. 37

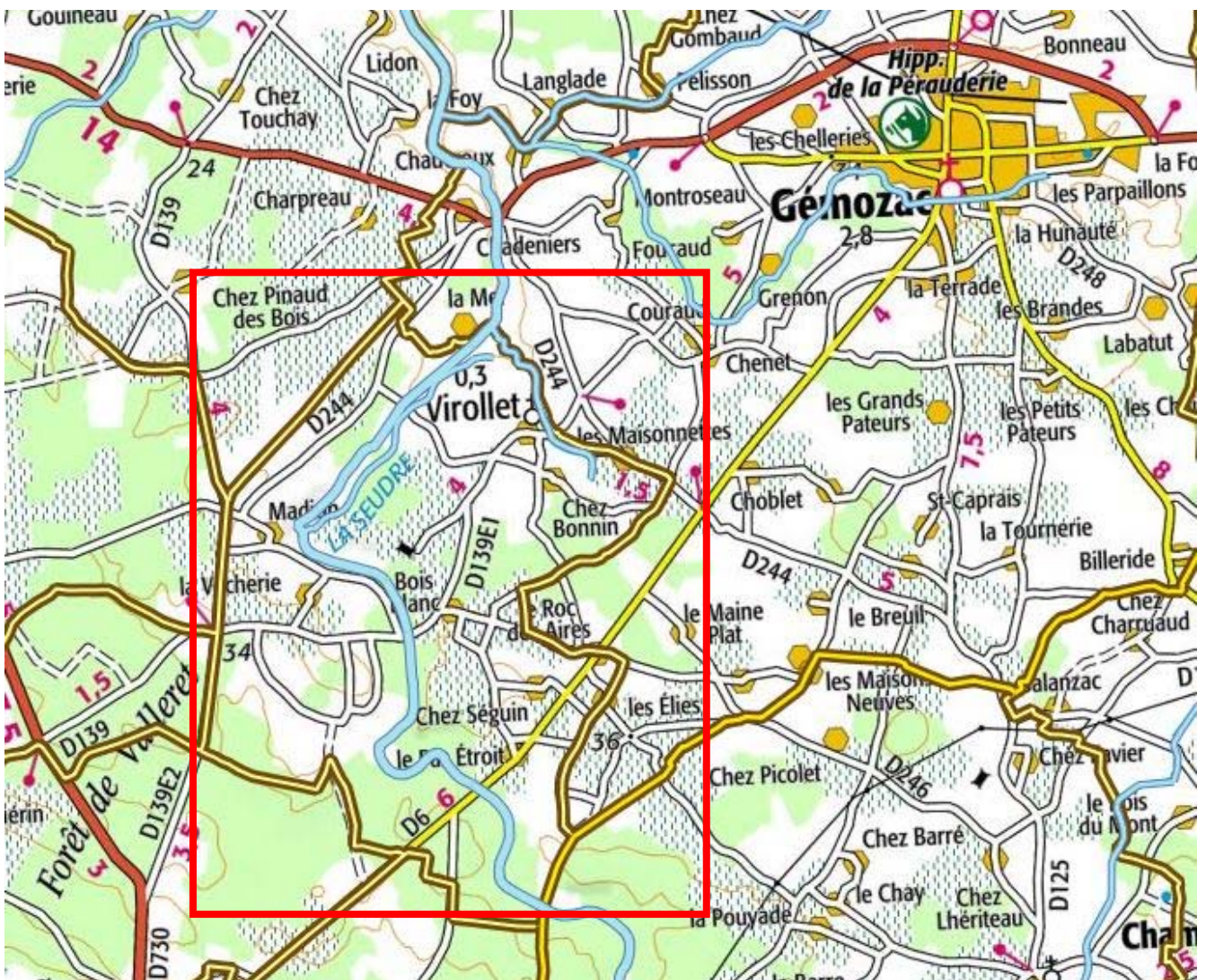
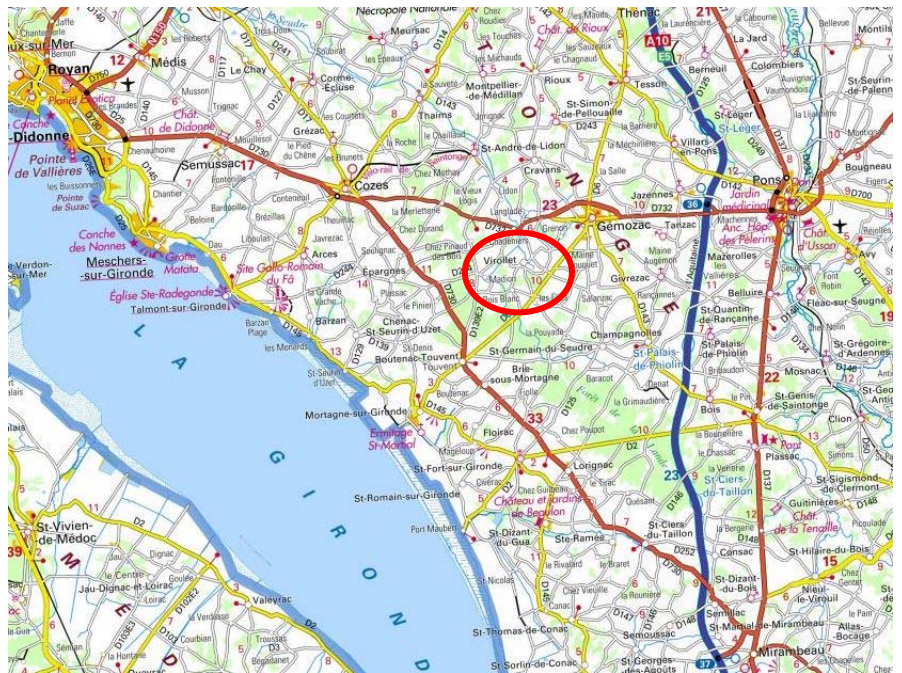
1. LOCALISATION ET SITUATION

Virollet est située en partie Sud de la Charente Maritime entre Gémozac à l'Est et Cozes à l'Ouest.

La commune est traversée en partie Sud par la RD 6 qui relie Gémozac au Nord-Est à Mortagne Sur Gironde au Sud-Ouest.

La commune de Virollet appartient à la Communauté de Communes du canton de Gémozac et de Saintonge Viticole et au Syndicat Mixte du Pays de la Saintonge Romane.

La commune est limitrophe des communes de : Gémozac, Saint André de Lidon, Epargnes, Chenac-St-Seurin-d'Uzet, Mortagne Sur Gironde, Brie Sous Mortagne, Saint Germain du Seudre.



Localisation administrative et intercommunale :

D'un point de vue administratif, la commune appartient **au canton de Saintonge Estuaire** qui regroupe 24 communes et à **l'arrondissement de Saintes**.

Elle appartient à la **Communauté de Communes de Gémozac et de Saintonge Viticole** dont le siège est à Gémozac et qui comprend 16 communes. Une fusion a été envisagée entre la Communauté de communes Charente-Arnoult Cœur de Saintonge avec les communes du canton de Gémozac et de la Saintonge Viticole. La fusion des deux communautés de communes est suspendue jusqu'au 31 décembre 2019.

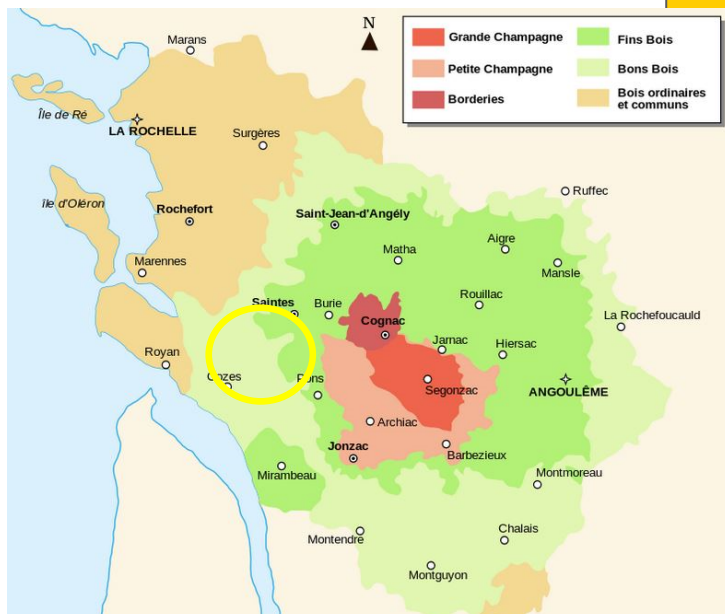


La commune de Virollet appartient au **Syndicat Mixte du Pays de la Saintonge Romane** qui compte 70 communes et 91 113 habitants pour une superficie de 1003 km².

Le Pays est la structure porteuse du **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Saintonge Romane** (approuvé les 11 juillet 2016 et 18 mai 2017 en Comité Syndical). **Le SCOT est exécutoire depuis le 6 aout 2017.**



Localisation au sein du terroir viticole des crus de Cognac :



La commune est une terre viticole qui appartient à la zone d'appellation contrôlée des eaux de vie de Cognac du cru de **Bon Bois**.

2. ETAT DES LIEUX PHYSIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

2.1. Localisation au sein des grands ensembles paysagers

Atlas des Paysages de Poitou Charentes



Les entités paysagères

Les plaines vallonnées et boisées :

206 : La campagne de Pont l'Abbé / Gémozac

Les terres boisées :

508 : Les Bois et forêt de la Lande

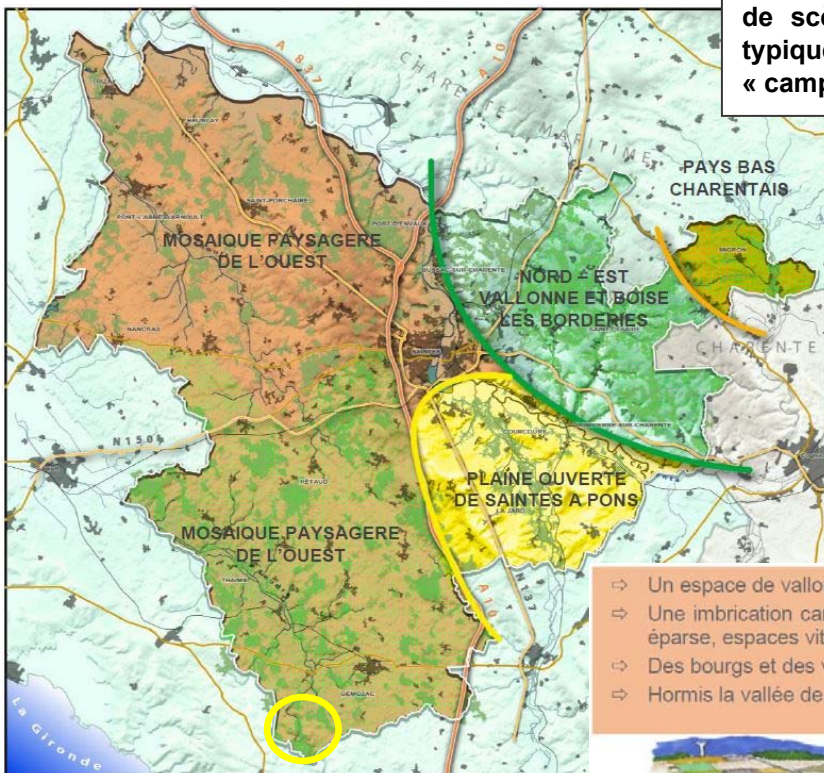
712 : La vallée de la Seudre

D'un point de vue des grandes entités paysagères constituant les paysages charentais et décrites par l'Atlas des Paysages de Poitou-Charentes, la commune appartient à celle de « La campagne de Pont l'Abbé Gémozac » comprise dans les vastes entités des « Plaines vallonnées et boisées ».

Dans les « Plaines vallonnées et boisées », les vallonnements ou les boisements, parfois les deux, créent des organisations spatiales spécifiques qui ne relèvent ni de la plaine de champs ouverts, ni du bocage.

Ces régions proposent d'autres structures paysagères dont la diversité est source de richesse. Leur identification souffre d'un déficit de représentations : il n'y a pas de « clichés » immédiatement reconnus. **Pourtant, 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 ».**

Carte des entités paysagères du SCOT de la Saintonge Romane



La Carte des entités paysagères du SCOT de la Saintonge Romane localise la commune de Virollet dans l'ensemble « mosaïque paysagère de l'Ouest » composé de vallonnements doux et boisés et de villages ayant un grand intérêt architectural.

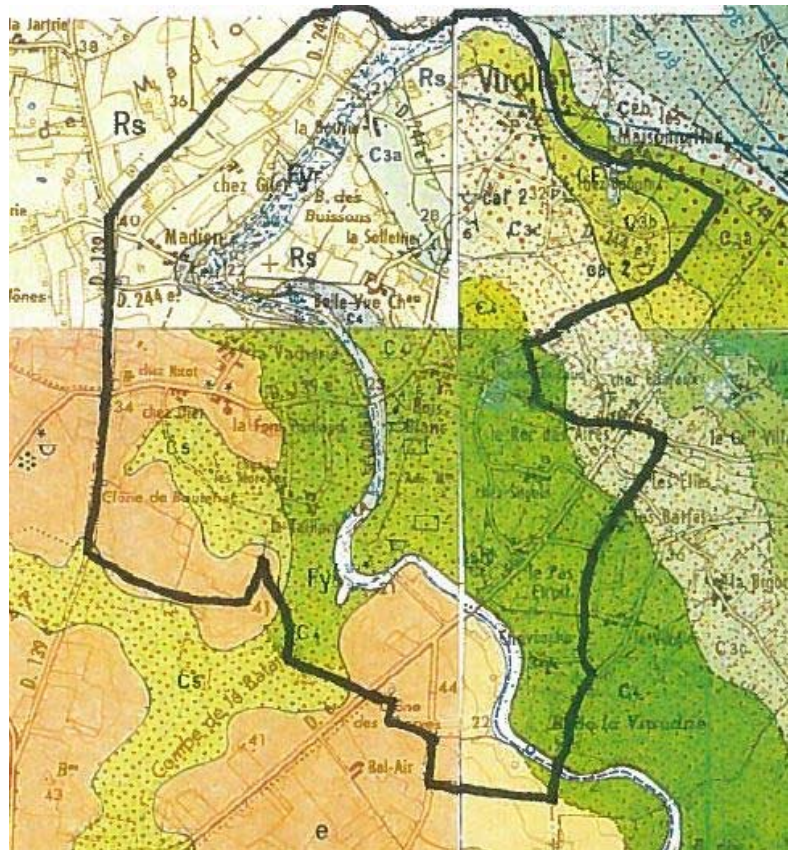
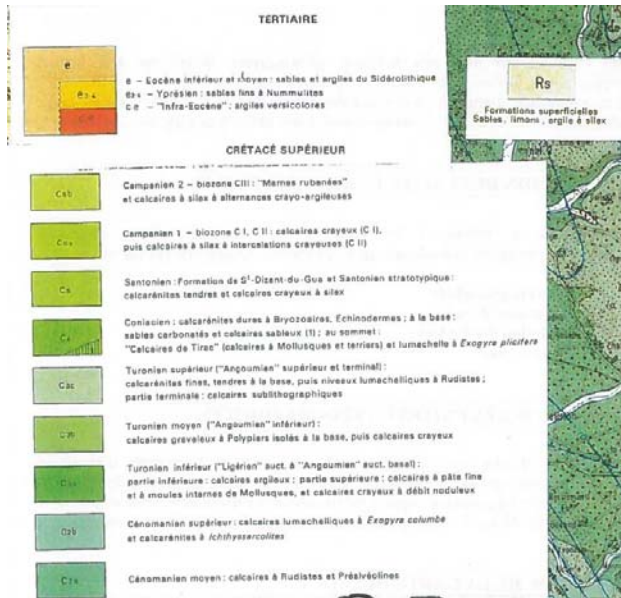
- ⇒ Un espace de vallons doux et un réseau dense de surfaces boisées,
- ⇒ Une imbrication caractéristique associant des motifs paysages : bâti traditionnellement éparse, espaces viticoles, terres agricoles et boisements,
- ⇒ Des bourgs et des villages d'un grand intérêt architectural, souvent bien préservés,
- ⇒ Hormis la vallée de la Charente et de l'Arnoult, des paysages d'eau discrets.



Mosaïque paysagère de l'Ouest

2.2. Géologie et pédologie

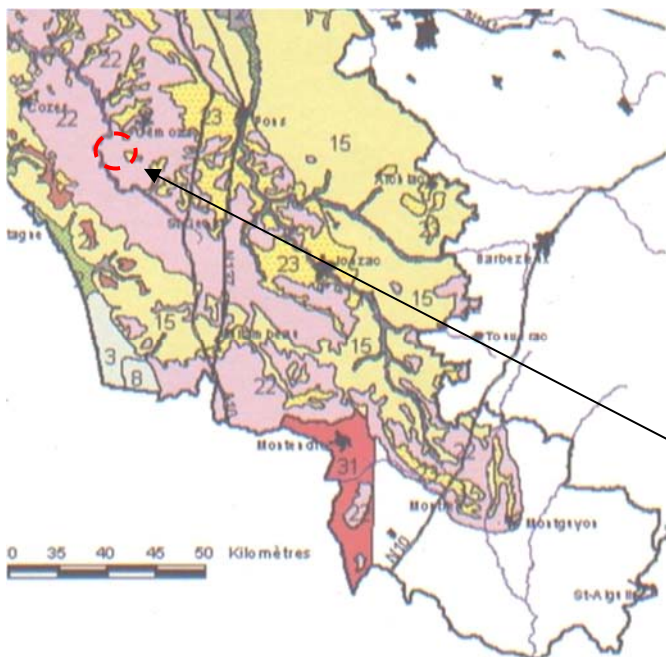
Cartes géologiques



La commune abrite les formations géologiques suivantes :

- des sols de vallée (Seudre et ruisseau de la Maisonnnette), alluvions récentes (Fz) ou anciennes (Fy) du quaternaire.
- des calcaires marneux (C3a), graveleux (C3b et C3c), formations du Turonien. Le triangle formé par la Seudre et le ruisseau de la Maisonnnette est constitué de sols calcaires plus ou moins argileux et/ou graveleux.
- des formations du Coniacien (C4) qui s'étendent sur le reste de la commune à l'Est de la Seudre. On y trouve des sables carbonatés, des calcaires sableux plus ou moins durs.
- Les sols situés dans la partie Est de la Seudre sont constitués de sables et argiles de l'éocène inférieur et moyen (formation tertiaire).

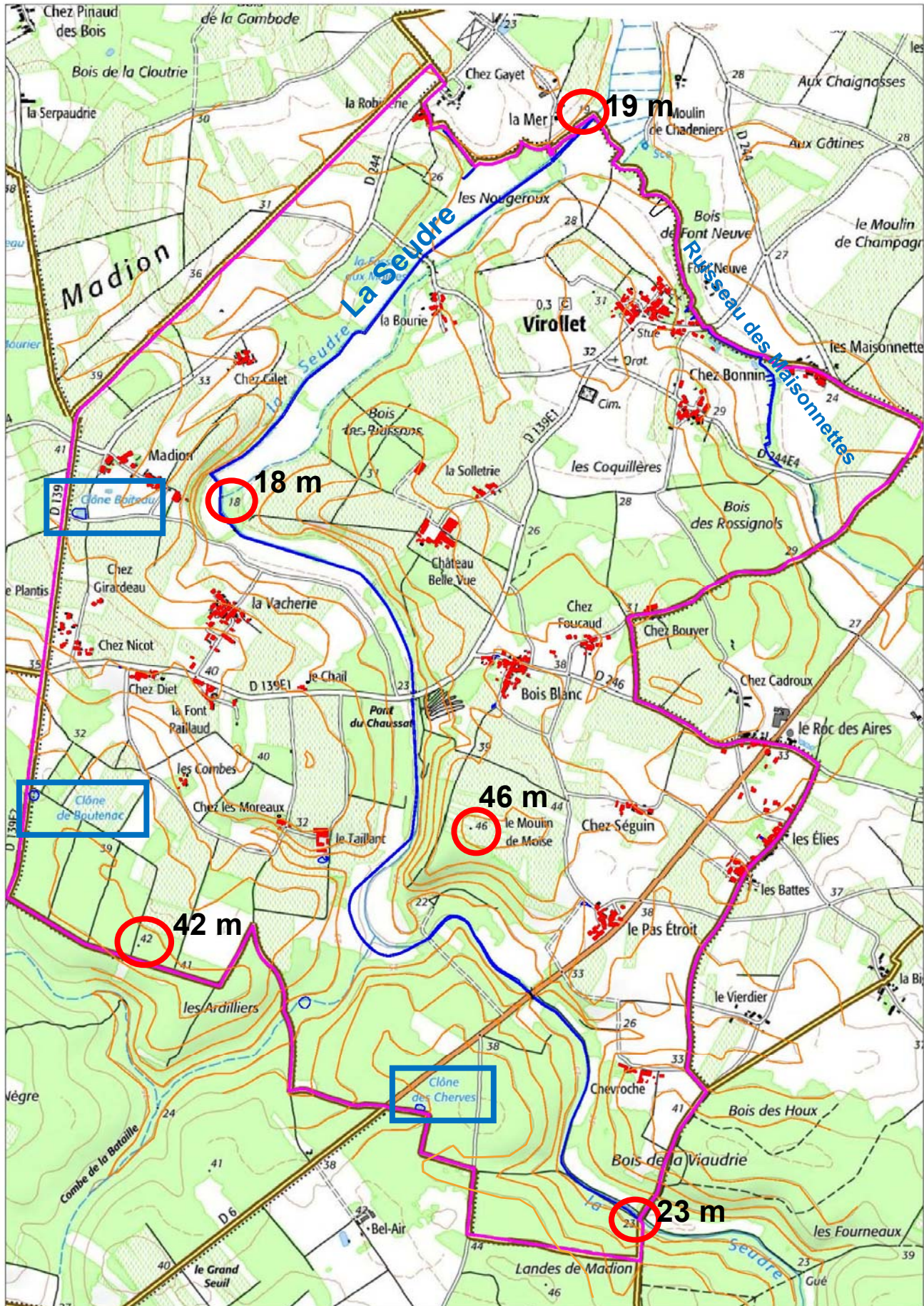
Carte pédologique



D'un point de vue pédologique, elle se situe sur des « **Doucins sableux, doucins limoneux et doucins argileux** » ; sols sablo-limoneux, limono-sableux ou argilo-sableux en surface, plus ou moins épais, plus ou moins hydromorphes sur plancher argileux imperméables.

Doucins sableux, doucins limoneux et doucins argileux

2.3. Topographie et hydrographie



La commune est drainée par **la Seudre**, qui rejoint l’océan entre Marennes et la Tremblade.

La topographie de la commune est marquée par **la vallée de la Seudre** qui traverse le territoire communal du Sud vers le Nord, formant un vallon légèrement encaissé, dont le fond de vallée se situe entre 23 à 18 m d’altitude. Le fils d’eau est relativement étroit et l’étiage très bas en période de sécheresse.

La partie Nord est faiblement encaissée donnant naissance à un bras secondaires (sans eau en période de sèche) et à d’ancien marais drainés et cultivés, ainsi qu’à quelques peupleraies. Quelques prairies humides ont été conservées en partie Nord de la commune. La Seudre a été historiquement canalisée et compte un tracé assez rectiligne.

La partie Sud de la vallée de la Seudre est plus encaissée et sinueuse. Les coteaux sont boisés formant un paysage plus contrasté.

Le **ruisseau des Maisonnettes** marque la limite Nord de la commune et se jette dans la Seudre à l’extrémité Nord du territoire communal. Le ruisseau donne naissance à un petit vallon humide peu encaissé occupé par des prairies et quelques peupleraies.

Les terres hautes de la commune sont faiblement vallonnées avec des altitudes comprises en moyenne entre 30 à 40 m d’altitude. Le point culminant se situe en partie Sud-Est de la commune au lieu-dit Moulin de Moise à 46 m d’altitude.

Les terres hautes abritent quelques mares ou petits étangs dénommé localement « **clônes** » ; du Nord au Sud on trouve en partie Ouest de la commune, le Clône Boiteau, le Clône de Boutenac et le Clône de Cherves en partie Sud-Ouest. La Seudre est également alimentée par un ruisseau semi permanent en partie Sud-Ouest de la commune formant un talweg légèrement encaissé (Combe de la Bataille).

2.4. Les risques naturels et majeurs

5 risques majeurs potentiels sont signalés par les services de l’état :

- **Feu de forêt**

- **Inondation** : expansion des crues de la Seudre / voir prescriptions du SAGE Seudre au chapitre 2.5.

- **Mouvement de terrain** – terrassement différentiels / voir risque lié au retrait gonflement des sols argileux.

- **Phénomènes météorologiques – tempêtes et grains (vent)**

- **Transport de marchandises dangereuses** : ce risque est notamment lié aux transports sur la RD 6, principal axe de communication.

Le risque sismique sur le territoire de la commune est faible car elle se trouve dans une zone de **sismicité de 2/5**.

VOIR DETAILS SUR LE SITE : <http://www.georisques.gouv.fr>

2.4.1. Constats de catastrophe naturelle

Nombre d’arrêtés de **catastrophes naturelles** : 6

Inondations, coulées de boue, glissements et chocs mécaniques liés à l’action des vagues : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
17PREF19990493	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Inondations, coulées de boue, mouvements de terrain et chocs mécaniques liés à l’action des vagues : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
17PREF20100466	27/02/2010	01/03/2010	01/03/2010	02/03/2010

Inondations et coulées de boue : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
17PREF20171409	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983

Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols : 3

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
17PREF20040175	01/07/2003	30/09/2003	25/08/2004	26/08/2004
17PREF20110008	01/07/2009	30/09/2009	19/10/2011	23/10/2011
17PREF20130701	15/04/2011	30/06/2011	06/11/2012	09/11/2012

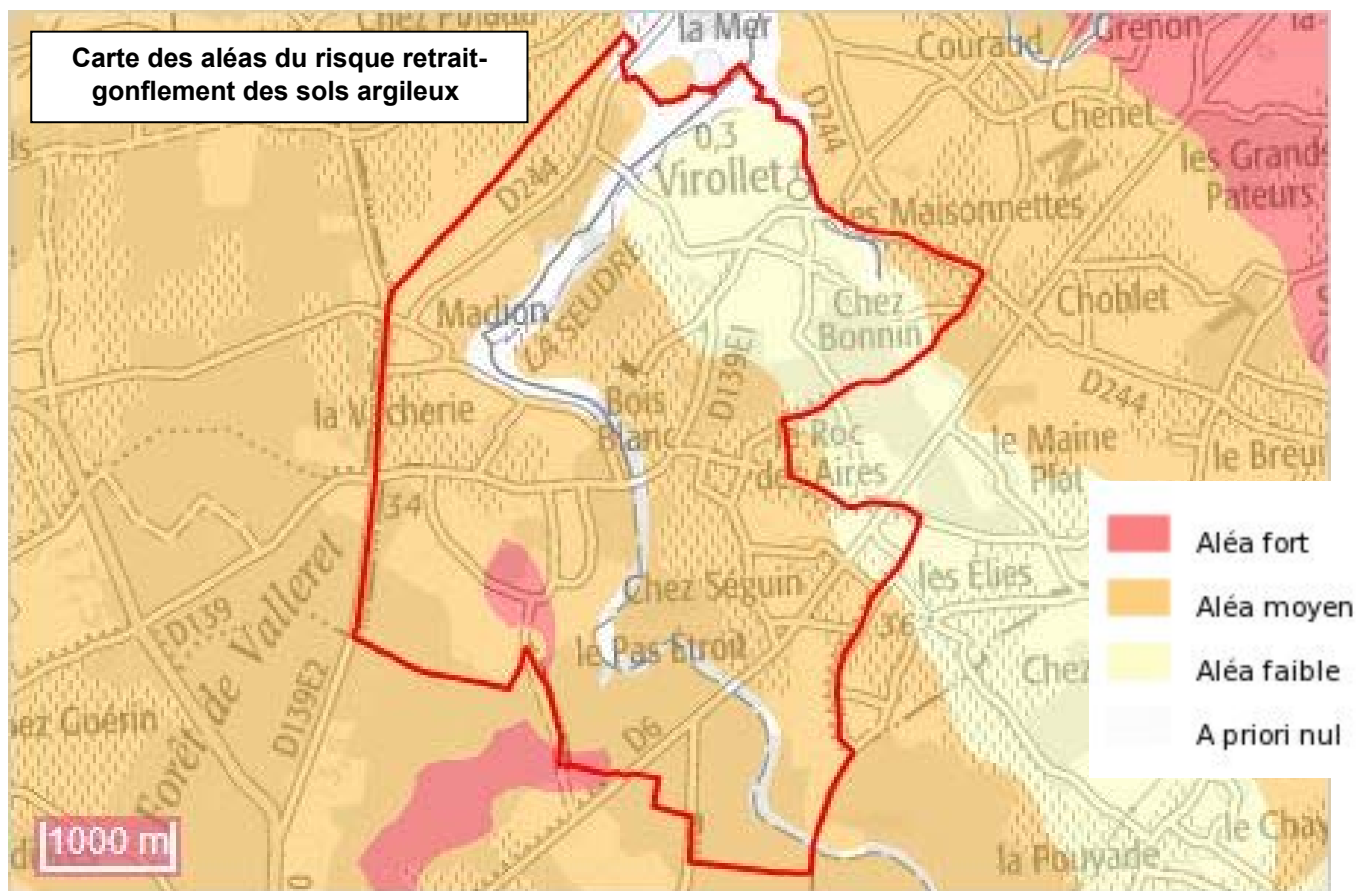
2.4.2. Les Installations Classées pour la Protection de l'environnement (ICPE)

Concernant les risques « industriels », la commune est concernée par 3 établissements classés en ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'environnement. Il s'agit :

- D'une exploitation agricole située au lieu-dit Les Maisonnettes.
- D'une exploitation agricole abritant une distillerie située au lieu-dit Château de Belle Vue.
- des établissements ISIDORE situés sur la commune de Gémozac au lieu-dit Le Roc des aires / La Gare en limite communale.



2.4.3. Le risque lié au retrait-gonflement des sols argileux



La grande majorité du territoire communal est concernée par le risque « d'aléa moyen » lié au retrait-gonflement des sols argileux. La partie Nord-Est qui abrite le bourg est classée en risque d'aléa faible.

2.5. Les mesures de protection et de gestion environnementales

2.5.1. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Adour-Garonne

Le territoire de la commune est concerné par le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne 2022-2027**.

Une mise à jour du SDAGE a été engagée en 2018 pour aboutir à une adoption par le comité de bassin le 10 mars 2022 en vue de sa mise en œuvre jusqu'en 2027.

L'état des lieux 2019 montre une amélioration de l'état des eaux démontrant l'efficacité des plans d'actions engagés et de la mobilisation de tous les acteurs de l'eau pour la reconquête de la qualité des eaux du bassin. **50% de masses d'eau superficielles** sont en bon état écologique (contre 43 % lors du dernier exercice en 2013). Toutefois, l'état des lieux révèle aussi les problématiques prégnantes du bassin :

- les masses d'**eaux souterraines dégradées** représentent près de 35% de sa surface,
- **3 sources de pression encore importantes** : les pollutions diffuses liées à l'utilisation des pesticides et l'excès d'azote, et leur impact notamment sur les eaux souterraines, la performance insuffisante des réseaux et de certaines stations d'épuration, ainsi que les altérations de l'hydromorphologie des cours d'eau.

Face aux enjeux des changements globaux majeurs (changement climatique, perte de biodiversité, augmentation de la population) et de la santé publique, le SDAGE 2022-2027 propose la mise en œuvre d'une politique de l'eau permettant au grand Sud-Ouest de s'adapter à ces mutations profondes et d'en atténuer les effets.

Sur la base de l'état des lieux de 2019, **l'ambition du SDAGE est d'atteindre 70% de cours d'eau en bon état d'ici 2027**.

Le SDAGE se fixe 4 catégories d'objectifs majeurs : créer les conditions de gouvernance favorables, réduire les pollutions, agir pour assurer l'équilibre quantitatif de la ressource en eau, préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides. Il intègre et complète, sous forme de principes fondamentaux d'action, les mesures issues du plan d'adaptation au changement climatique du bassin Adour-Garonne validé en 2018.

Le SDAGE se veut volontariste sur des sujets clés :

- Couverture intégrale du territoire par des SAGE,
- Mise en avant des démarches concertées avec l'ensemble des acteurs,
- Engagement à la suppression des pollutions domestiques significatives,
- Développement d'une gestion quantitative intégrée mixant plusieurs axes de travail,
- Mise en avant des solutions fondées sur la nature au sein du mix de solutions,
- Exigences fortes sur la résolution des problèmes de pollution des captages.

Le Programme de Mesures associé au SDAGE synthétise les actions techniques, financières ou réglementaires à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs du SDAGE. Il identifie notamment des mesures territorialisées en concertation avec le niveau local. Le coût de ces actions est estimé à 3,1 milliards d'euros, soit 517 millions d'euros par an, pendant six ans.

Source : <https://eau-grandsudouest.fr/politique-eau/bassin/schema-directeur-amenagement-gestion-eaux-sdage/politique-eau-sdage-pdm-2022-2027>

2.5.2. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux SAGE de la Seudre

A. Définition

Voir le site du SAGE de la Seudre : <http://www.sageseudre.fr>

SAGE est l'acronyme pour Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux.

Introduit par la loi sur l'eau de 1992 et repris par la loi sur l'eau et les milieux aquatiques de 2006 (LEMA), le SAGE est un document de planification établi de façon concertée sur un périmètre hydrographique cohérent. Il fixe les objectifs généraux et les dispositions permettant une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et des milieux aquatiques.

La concertation aboutissant à la construction collective d'un SAGE se fait au sein de la Commission Locale de l'Eau (CLE), quelques fois appelée parlement local de l'eau. Instituée par arrêté préfectoral en 2009, elle regroupe : représentants de l'Etat, collectivités territoriales et usagers. La fréquence des réunions de la CLE est variable, néanmoins elle se réunit au moins une fois par an. Cette instance de concertation dispose, pour l'élaboration du SAGE, du soutien technique du Syndicat Mixte d'Accompagnement du SAGE Seudre ([SMASS](#)).

Un SAGE est constitué de deux documents principaux

- **Le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD)** de la ressource en eau et des milieux aquatiques. Il est opposable aux décisions administratives. Il fixe les objectifs, leurs priorités et les dispositions pour les atteindre.
- **Le Règlement.** Opposable aux tiers, il reprend certains points du PAGD pour les renforcer juridiquement. Le non-respect du règlement peut conduire à des sanctions pénales. Le SAGE est de ce fait soumis à enquête publique avant son adoption.


La structure porteuse du SAGE est le **Syndicat Mixte d'Accompagnement du SAGE Seudre (SMASS)** créé par arrêté préfectoral du 10 juillet 2007. Le SAGE concerne aujourd'hui quatre intercommunalités : L'agglomération Royan atlantique ; La CDC du bassin de Marennes ; La CDC de Gémozac et de la Saintonge viticole ; La CDC de la Haute-Saintonge.










Etape 4 - Les marais de la Seudre continentale

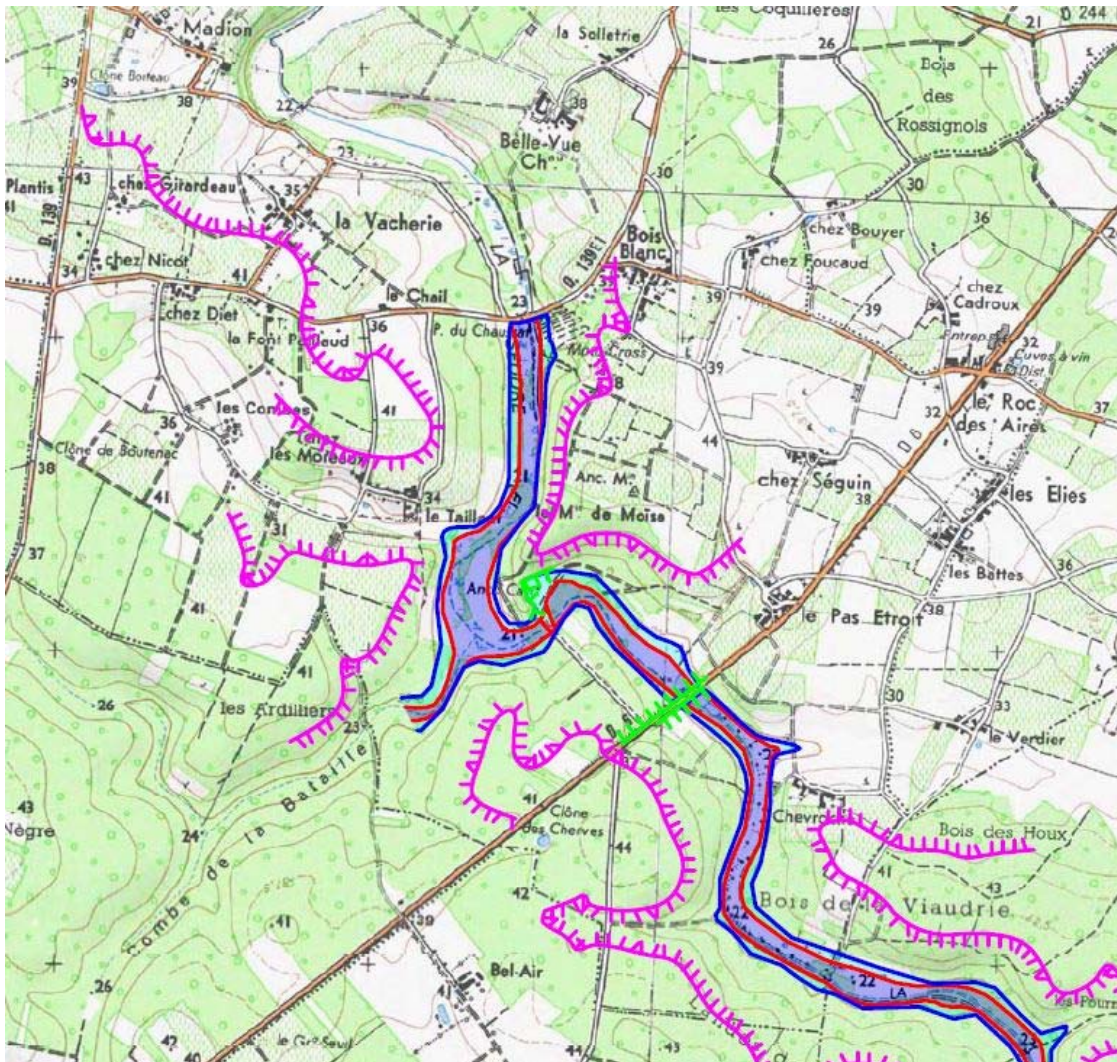
Les marais alluviaux de la Seudre continentale ont fait l'objet d'importants aménagements depuis le début du XIXe siècle. En effet, au XIXe siècle, l'influence de la marée se faisait ressentir sur la Seudre jusqu'à Come-Ecluse, entraînant la stagnation des eaux douces et provoquant d'importantes épidémies de typhoïde. En 1838, le premier Syndicat des Marais fut créé dans le but d'assainir la vallée et de mettre en culture les terres basses. A cette fin, les marais alluviaux de la Seudre continentale furent drainés, la Seudre recalibrée, rectifiée et canalisée, de façon à évacuer le plus rapidement possible vers l'aval les eaux des nappes affleurantes. Ces travaux combinés à la mise en place d'un réseau d'ouvrages ont permis la mise en culture des "marais". Cet usage induit aujourd'hui une régulation des niveaux d'eau visant un dessèchement précoce des terres.



DEPARTEMENT DE LA CHARENTE MARITIME		
ÉLABORATION DE L'ATLAS DES ZONES INONDABLES DE LA SEUDRE		
Carte d'Inondabilité hydrogéomorphologique		
Affaire N°: 4810781	Planche n° 1	DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE L'ÉQUIPEMENT DE LA CHARENTE MARITIME SERVICE SOCIÉTÉ ET GESTION DES RISQUES UNITÉ PRÉVENTION DES RISQUES 
Echelle: 1/25 000		
Avril 2008	Dessinateur : GRS	Ingénieur d'affaire : DLU

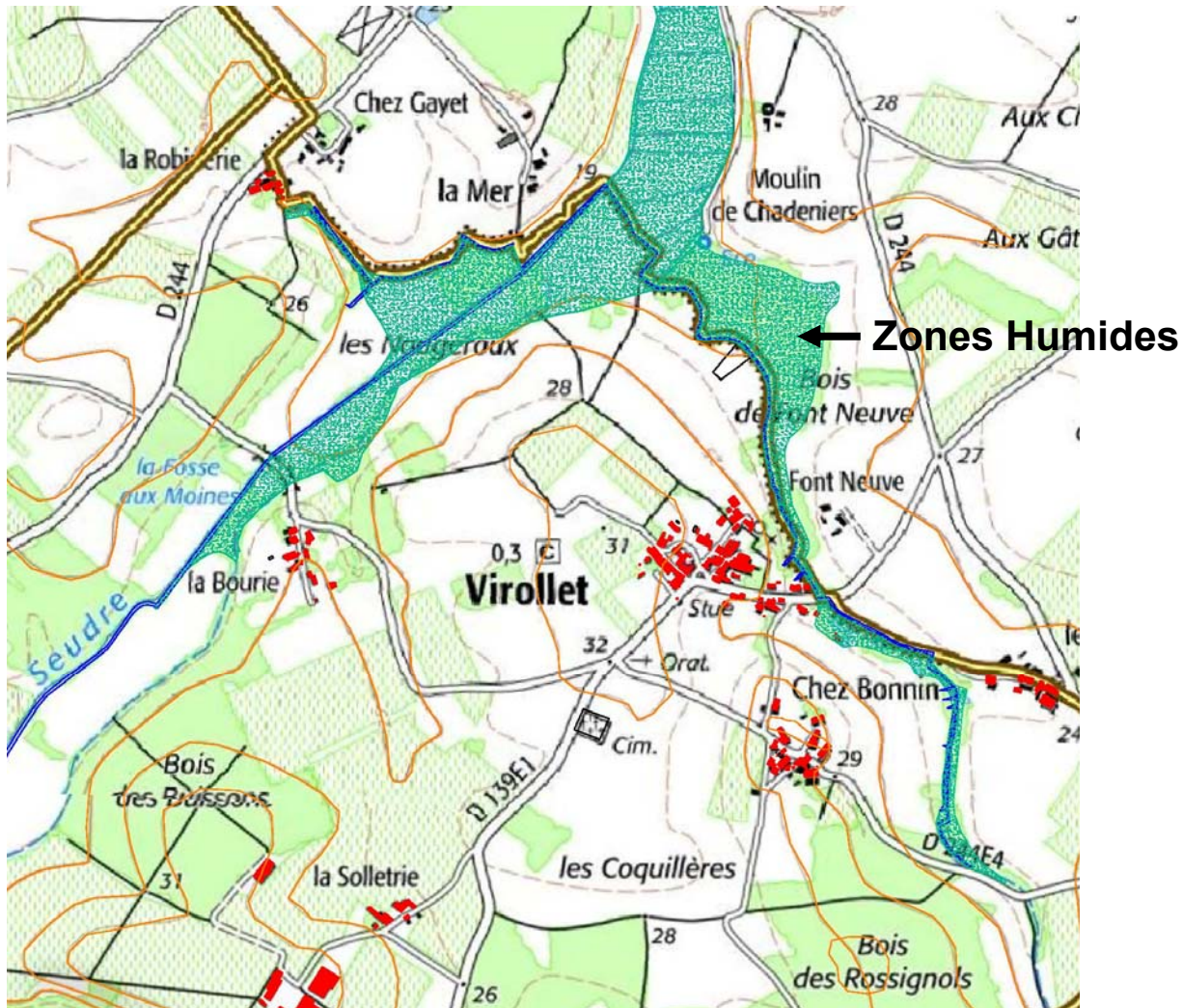
LEGENDE

-  Limite nette d'une crue exceptionnelle
-  Limite d'une crue fréquente
-  Zone inondée par des crues fréquentes
-  Zone inondée par des crues exceptionnelles
-  Versant
-  Talus net
-  Laisse de crue répertoriée n° 45
5 cm en 1982 au lieu indiqué ou altitude (en m IGN69)



C. La protection des zones humides

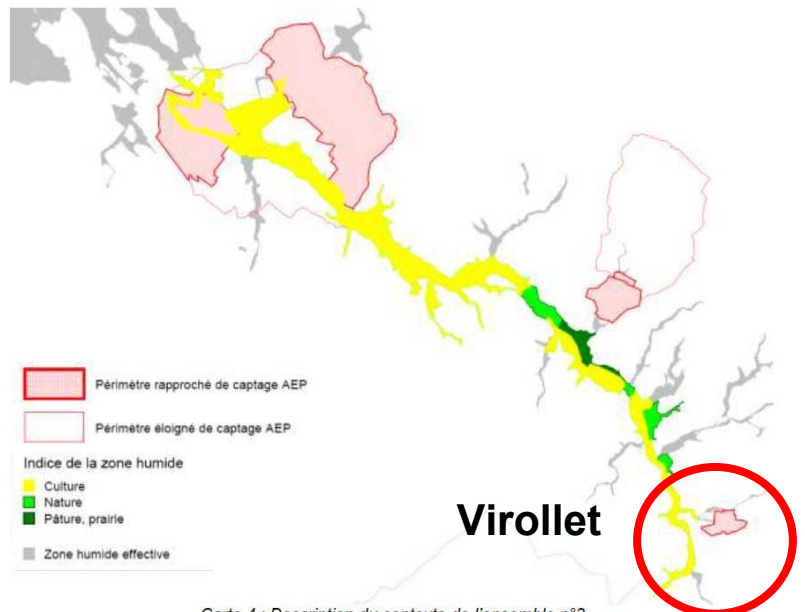
Le Comité Syndicat réalisé l'inventaire des zones humides du bassin versant de la Seudre en 2013. Cet inventaire a notamment permis de déterminer les zones humides prioritaires qui présentent à la fois une fonctionnalité hydraulique et une fonctionnalité écologique. Ces zones représentent une surface de 11 453 hectares.



Les zones humides prioritaires se composent de 3 ensembles. Celles situées sur la commune de Virollet appartiennent à l'ensemble n°3 relevant des caractéristiques suivantes :

Il s'agit d'un vaste marais doux cultivé à plus de 80 % (Cf. Carte 4) ; en amont de la ville de Saujon. **Son intérêt réside dans sa fonctionnalité hydraulique de stockage d'eau. En effet, il s'agit d'un marais en partie tourbeux capable de retenir une certaine quantité d'eau en période hivernale et de la restituer progressivement en régime de basses-eaux.**

Par ailleurs cette zone présente une fonctionnalité écologique car la Seudre et son réseau de fossés servent de corridor écologique. Certaines parties non cultivées de cet ensemble présentent également une fonctionnalité d'habitats pour les espèces. Elles sont surtout situées à l'amont de la zone.



Carte 4 : Description du contexte de l'ensemble n°3

Les facteurs influençant l'évolution de cet ensemble humide sont le drainage et la mise en culture. Il existe des ouvrages de gestion des niveaux d'eau (clapets mobiles), cependant, ces derniers servent surtout à baisser les niveaux d'eau au printemps pour la mise en culture des parcelles.

Aujourd'hui, cet ensemble tend à perdre son caractère humide et sa fonctionnalité de stockage d'eau en raison des activités présentes.

Par ailleurs, des captages pour l'alimentation en eau potable se trouvent au sein de cet ensemble. Ces captages puisent dans la nappe du Turono-coniacien, en lien avec la zone de tourbe. L'alimentation en eau potable est un enjeu important pour le SAGE de la Seudre.

Prescriptions du règlement du SAGE :

Dans les zones humides identifiées, tout nouveau projet entraînant une imperméabilisation, un remblaiement, un drainage, un assèchement ou une mise en eau persistante, au titre des rubriques 3.3.1.0 et 3.3.2.0 de la nomenclature annexée à l'article R. 214-1 du Code de l'environnement, n'est permis que s'il est démontré par le pétitionnaire :

- l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants, sous condition de l'impossibilité technico-économique de délocaliser ou de déplacer ces enjeux ;

OU

- l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent ;

OU

- l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, des extensions de bâtiments existants d'activité agricole ;

OU

- l'impossibilité technico-économique d'aménager, en dehors de ces zones, un chemin d'accès permettant une gestion adaptée de ces zones humides ;

OU

- l'existence d'une déclaration d'utilité publique ;

OU

- l'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'environnement ;

OU

- que les installations, ouvrages, travaux ou activités contribuent à l'atteinte du bon état par des opérations de restauration hydromorphologique des cours d'eau.

La conception et la mise en oeuvre des cas d'exception cités dans la règle 2 du règlement du SAGE, devront respecter la **doctrine générale** qui s'applique. Le maître d'ouvrage devra ainsi définir des mesures adaptées pour :

- **éviter** l'impact en recherchant d'autres solutions techniques et économiques,

- s'il n'a pas pu être évité, **réduire** cet impact en recherchant des solutions alternatives moins impactantes,

- à défaut, et en cas d'impact résiduel, mettre en oeuvre des mesures **compensatoires**.

Dans sa **disposition D40**, le **SDAGE Adour-Garonne 2016-2021** prévoit les modalités de compensation suivantes pour les zones humides :

« Les mesures compensatoires doivent correspondre à une contribution équivalente, en termes de biodiversité et de fonctionnalités, à la zone humide détruite.

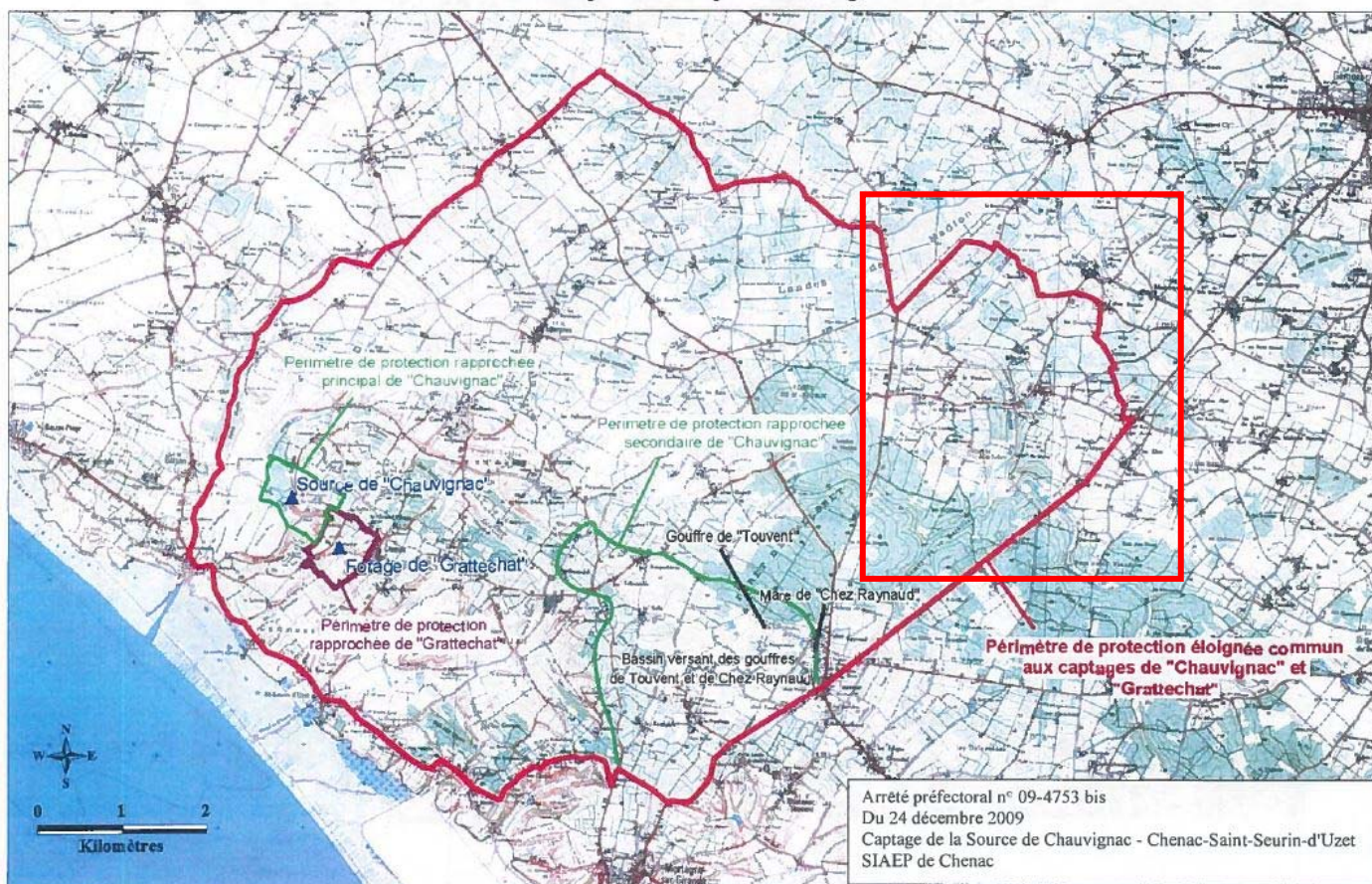
En l'absence de la démonstration que la compensation proposée apporte, pour une surface équivalente supérieure ou inférieure à la surface de zone humide détruite, une contribution équivalente en termes de biodiversité et de fonctionnalités, la compensation sera effectuée à hauteur de 150 % de la surface perdue (taux fondé sur l'analyse et le retour d'expérience de la communauté scientifique). La compensation sera localisée, en priorité dans le bassin versant de la masse d'eau impactée ou son unité hydrographique de référence (UHR) ; en cas d'impossibilité technique, une justification devra être produite.

Disposition du SAGE QM3– 2 : Intégrer les zones humides dans les documents d'urbanisme

2.5.3. La protection des captages d'eau potable

La commune est située dans le périmètre de protection éloigné des captages de « Grattechat » et de la « source de Chauvignac » situés sur la commune de Chenac-Saint-Seurin-d'Uzet.

Plan du périmètre de protection éloignée



2.5.4. La proximité des Site Natura 2000

La commune de Virollet n'est pas directement concernée par un Site Natura 2000.

Elle est cependant traversée par la vallée de la Seudre qui est protégée par un site Natura 2000 à une vingtaine de kilomètres au niveau de la commune de Saujon (**Zones Spéciales de Conservation FR5400432 « Marais de la Seudre »**).

La commune de Virollet se situe également à environ 20 km de la vallée de la Seugne côté Est, qui est protégée par le **site Natura 2000 ; Zones Spéciales de Conservation FR 5402008 « Haute Vallée de la Seugne en amont de Pons et de ses affluents »**.

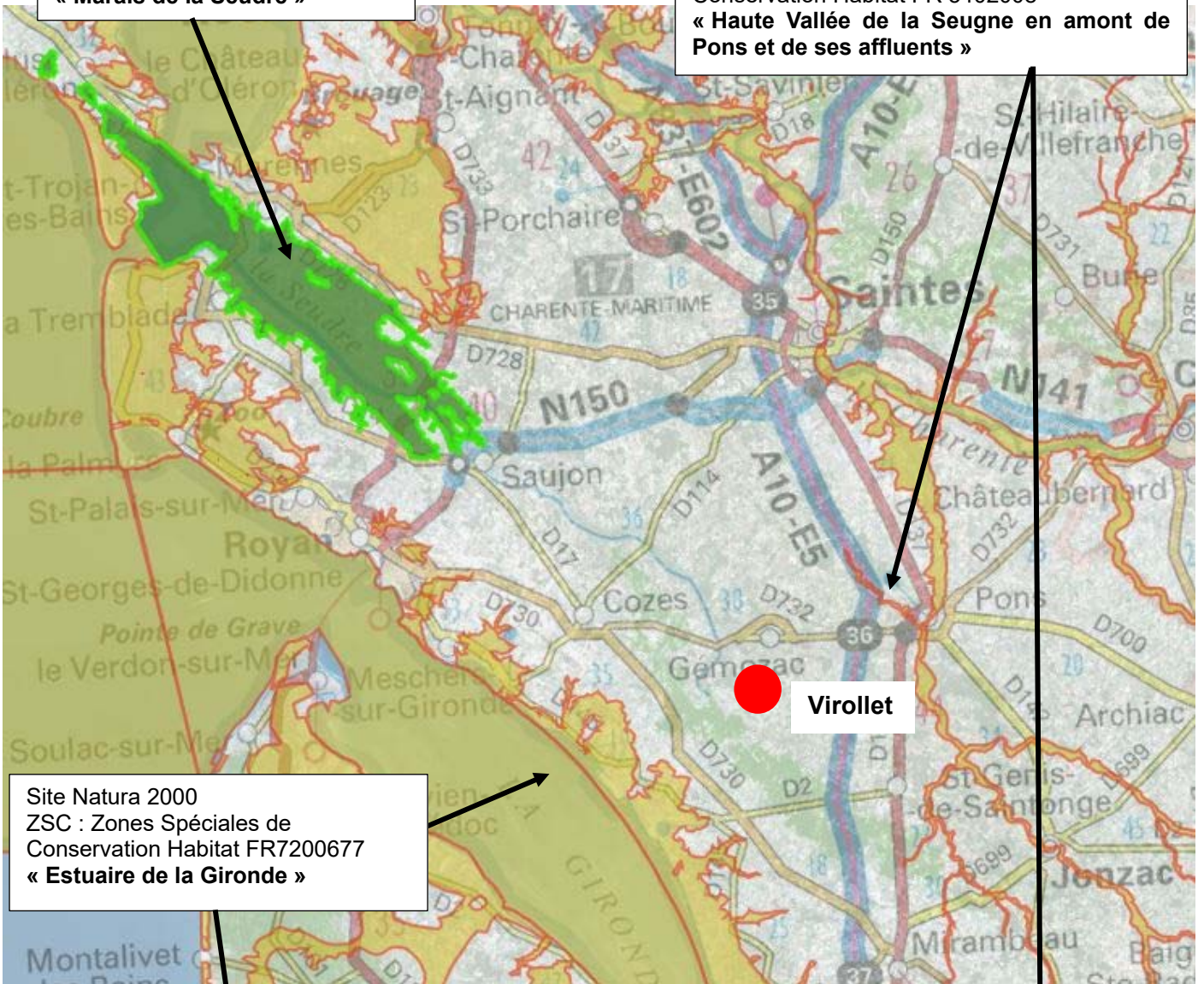
Côté Ouest, la commune se situe à environ 15 km de l'Estuaire de la Gironde qui est classé en Site Natura ; ZSC : Zones Spéciales de Conservation Habitat FR7200677 « **Estuaire de la Gironde** ».

Voir localisation de la commune par rapports aux zones Natura 2000 les plus proches page suivante.

Carte Communale de VIROLLET – Rapport de Présentation

Site Natura 2000 :
ZSC : Zones Spéciales de
Conservation FR5400432
« **Marais de la Seudre** »

Site Natura 2000
ZSC : Zones Spéciales de
Conservation Habitat FR 5402008
« **Haute Vallée de la Seugne en amont de
Pons et de ses affluents** »



Site Natura 2000
ZSC : Zones Spéciales de
Conservation Habitat FR7200677
« **Estuaire de la Gironde** »



2.5.5. La trame verte et bleue du SCOT et du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) du schéma régional d'aménagement (SRADDET)

Le SRCE est un outil d'aménagement du territoire qui vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer,...

Les lois Grenelle I et II dotent la France d'orientations nationales, imposent l'élaboration d'un **Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)**, et apportent des modifications aux codes de l'environnement et de l'urbanisme pour assurer la prise en compte de la biodiversité et des continuités écologiques dans les documents d'urbanisme. La présence de milieux naturels et semi-naturels riches et diversifiés permet d'offrir des conditions favorables à l'accueil de nombreuses espèces pour l'accomplissement de leur cycle vital (reproduction, alimentation, déplacement, refuge). Forêts, landes, prairies et pelouses, cours d'eau et zones humides, dunes et plages... constituent ainsi des cœurs de biodiversité et/ou de véritables corridors biologiques. Ces milieux de vie sont le support de la **Trame verte et de la Trame bleue**.

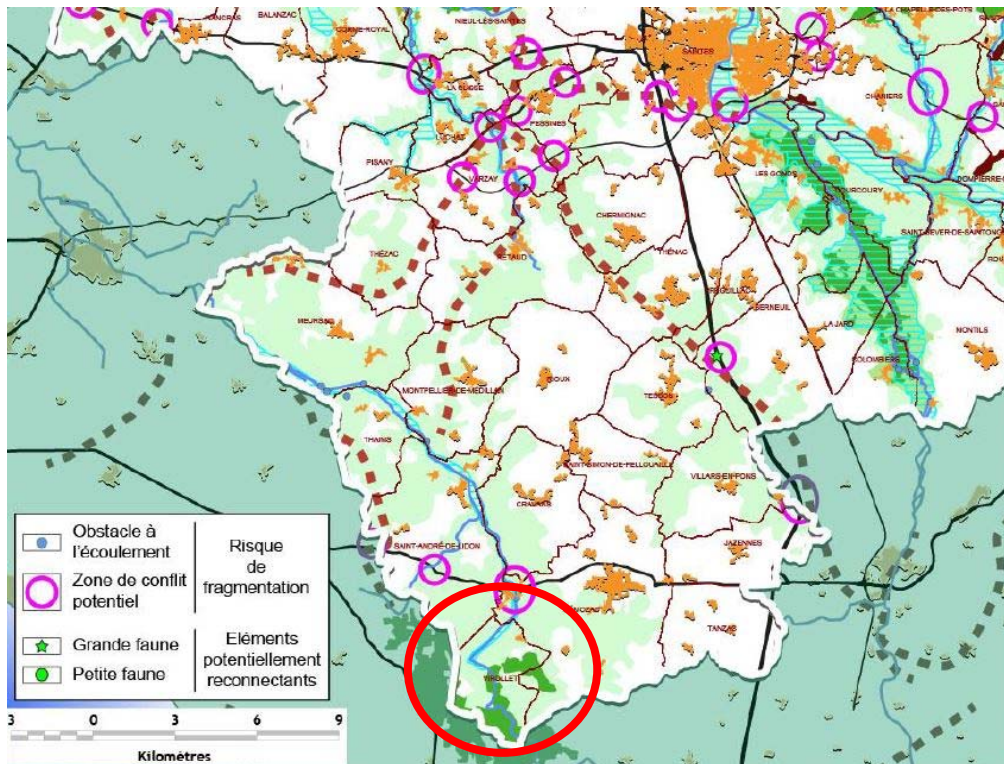
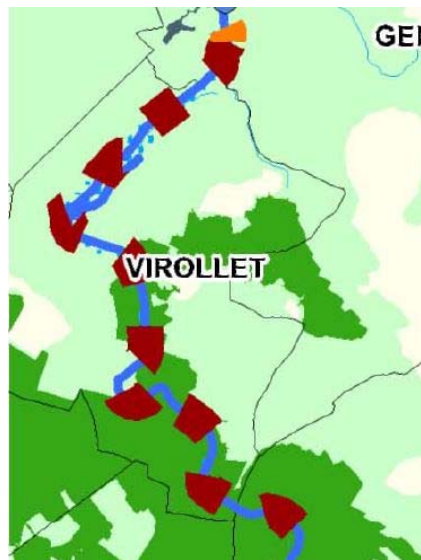
L'article L371-1 du Code de l'environnement précise le contenu de la Trame verte et bleue.

Localisation de la commune dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique du SRADDET de la Nouvelle Aquitaine :

La rivière de la Seudre est repérée comme une « **Composante bleue régionale** » et constitue un « **Corridor d'importance régionale à préserver ou à remettre en bon état** ».

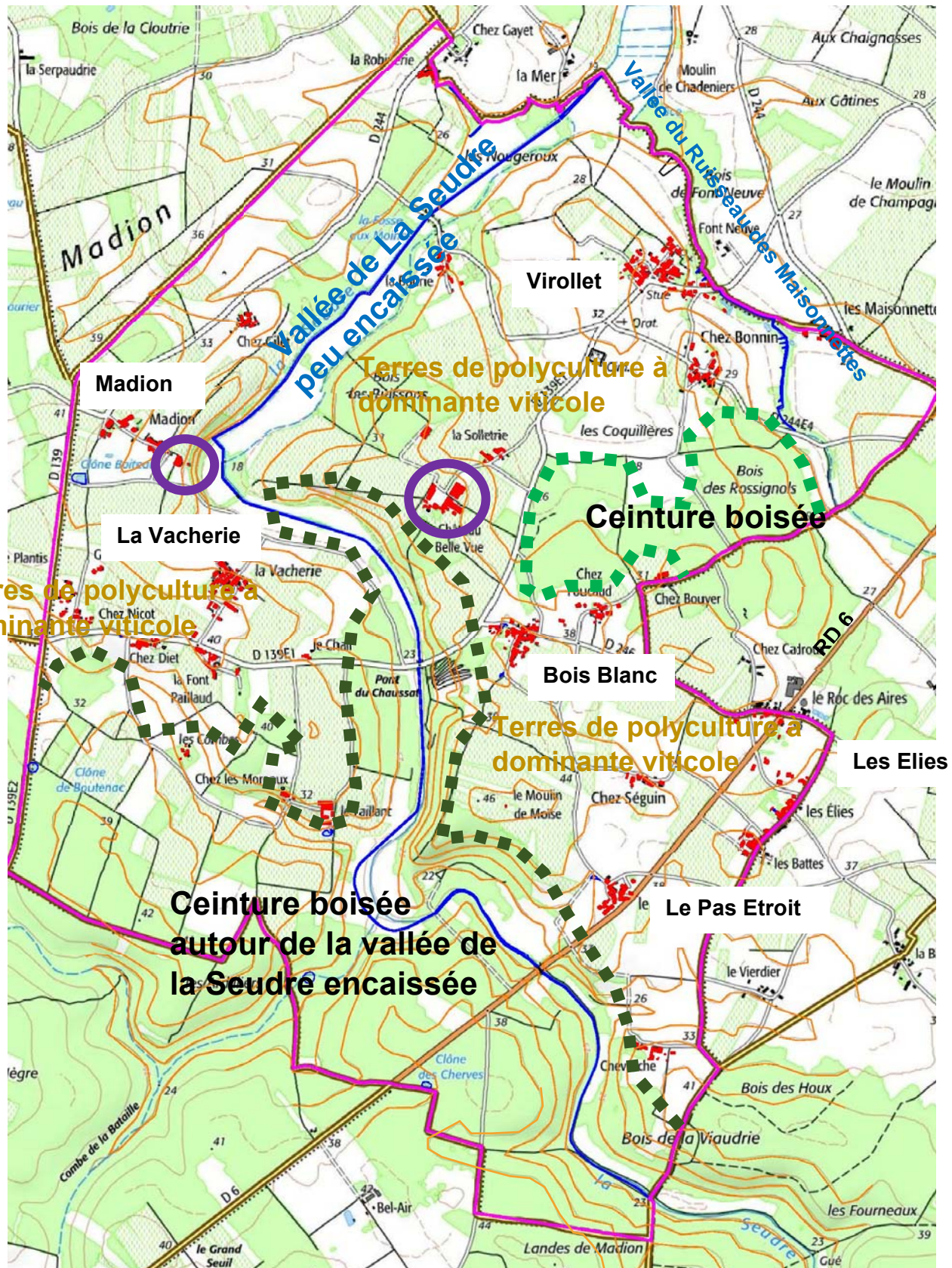
Les principaux bois de la commune sont repérés comme des « **réservoirs de biodiversité à préserver** ».


La localisation des corridors écologiques à l'échelle du Pays Saintonge Romane fait apparaître les mêmes enjeux et corridors que le SRCE.



3. ANALYSE DES ESPACES BATIS, AGRAIRES ET NATURELS

APPROCHE URBAINE, PATRIMONIALE ET PAYSAGERE



 Patrimoine bâti remarquable / Château de Bellevue et Abbaye de Madion

La commune de Virollet appartient à une vaste entité paysagère de **mosaïque paysagère** sur vallonnements doux que l'on retrouve dans toute la partie Sud-Ouest de la Saintonge Romane.

Cette entité, au paysage rythmé, est composée d'une **diversité de milieux** qui en font toute sa richesse ; **boisements, vallées humides, vigne, terres cultivées, nombreux hameaux ou fermes isolés.**

Sur la commune, **la vallée de Seudre** marque plus particulièrement le territoire et revêt différents visages.



Mosaïque paysagère à dominante boisée en partie Sud de la commune

3.1. Les entités naturelles et agraires

3.1.1. Les vallées humides de la Seudre et du ruisseau des Maisonnettes

La vallée de la Seudre revêt deux visages sur la commune ; une vallée faiblement encaissée en partie Nord et une vallée plus encaissée et sinueuse en partie Sud

La vallée de la Seudre peu encaissée :

La partie peu encaissée de la vallée de la Seudre a donné naissance à un bras secondaire (sans eau en période sèche) et à d'anciens marais drainés et cultivés, ainsi qu'à quelques peupleraies. Quelques prairies et boisements humides ont été conservés en partie Nord de la commune. La Seudre a été historiquement canalisée et compte un tracé assez rectiligne, notamment en partie Nord de la commune.



Des **Zones Humides** sont recensées (SAGE) en partie Nord de la commune dans les secteurs de La Bourie et Les Nougerous, zone de confluence très plane avec le ruisseau des Maisonnettes en limite Nord de la commune.

D'un point de vue paysager, les vallées de la Seudre et du ruisseau des Maisonnettes se distinguent dans le paysage par la végétation qui les borde (ripisylve) et par les quelques boisements associés (peupleraies et boisements fluviaux de type frênes, ormes, chênes).



Vallée de la Seudre en partie Nord de la commune

Ces boisements et zones humides constituent des corridors écologiques importants à préserver (habitat pour la faune sauvage).

Rappelons que dans ce secteur, les zones humides, ont plus particulièrement une fonction hydraulique permettant un stockage des eaux en période pluvieuse.

La vallée encaissée et boisée en partie Sud :

En partie Sud de la commune, la Seudre serpente dans un fond de vallée plus encaissé et boisé formant un paysage plus intime et contrasté.

La Seudre serpente dans un vaste massif boisé de feuillus (Bois de la Viaudrie, Landes de Madion). La rivière se laisse découvrir au franchissement du Pont de la RD 6.

Le fond de vallée est relativement étroit mais il reste cependant relativement cultivé sous forme de petites parcelles entourées de boisements.



La vallée du ruisseau des Maisonnettes aux abords du bourg



Vallée de Seudre entre les coteaux boisés au Sud de la commune

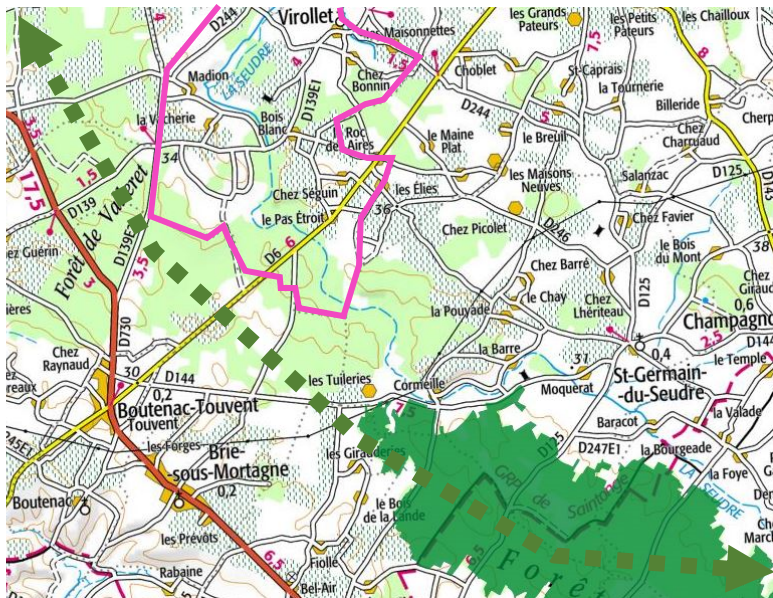
3.1.2. Les ceintures boisées / Trame verte du SRCE

Les massifs boisés situés en partie Sud de la commune appartiennent à **un vaste corridor écologique boisé formé en partie Sud-Est par la forêt de la Lande (ZNIEFF de Type 1 n° 540014477), qui se prolonge au Nord-Ouest par la forêt de Valleret.**

La Forêt de la Lande se compose d'un vaste massif forestier ; chênaie atlantique localement enrésinée abritant une population importante de rapaces diurnes (présence régulière de 10 espèces de rapaces diurnes nicheurs ; Circaète, Busard St Martin, Busard cendré, Faucon hobereau, Bondrée apivore).

Le Bois des Rossignols, situé en partie Est de la commune et qui se prolonge sur la Gémozac, constitue également une entité boisée assez étendue et donc un corridor écologique plus localisé. Il se situe à proximité des corridors de la Seudre et du cordon boisé du Sud de la commune. Cette densité boisée est propice échanges et à la diversité écologique.

Ces boisements, associés à un vallonnement du relief et à une diversité de milieux (vignes, cultures, hameaux, vallons, étangs) **créent une mosaïque paysagère de grande qualité.**



Coteaux boisés aux abords de la Seudre en partie Sud de la commune

3.1.3. Les terres de polyculture à dominante viticole

En dehors de ces cordons boisés, le paysage de la commune est **plus ouvert et dominé par la culture viticole, prenant localement un visage de monoculture.** Les vues sont cependant rythmées et cadrées par la présence des bois et des cordons boisés des vallées de la Seudre et du ruisseau de la Maisonnette.

Le bourg de Virollet et les nombreux hameaux de la commune prennent place dans ce décor et contribuent à la formation de cette mosaïque paysagère de grande qualité.

Les vues plus ouvertes engendrent cependant **une plus grande vulnérabilité paysagère**, qui rend notamment assez visibles les parties ayant fait l'objet d'un mitage urbain. En effet, **certains hameaux ont été urbanisés de façon linéaire le long des voies, formant des espaces bâtis mités sans lien avec le paysage environnant.** Les habitations sont parfois proéminentes et souvent entourées de clôtures disgracieuses ou de grandes haies de résineux.

Les hameaux qui ont été plus épargnés contribuent à former un paysage rural simple et de qualité.

Le Château de Bellevue forme un site spécifique de grande qualité paysagère, situé de façon confinée à l'intérieur d'une grande propriété entourée de murs et de bois (voir partie patrimoniale).

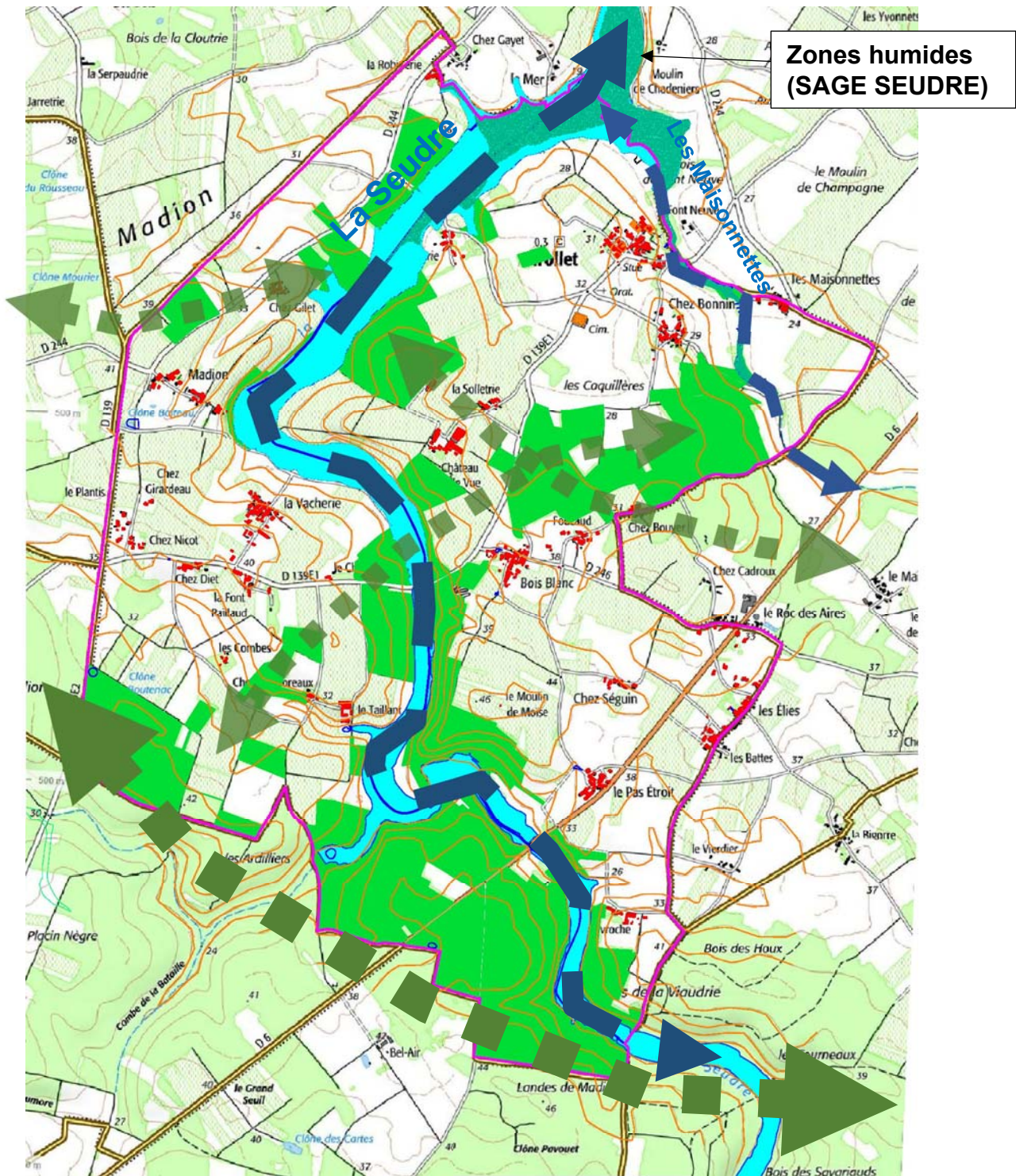




Paysage ouvert de polyculture dominé par la vigne en partie Sud-Est de la commune







Les hameaux participent à la qualité du paysage comme ici aux abords du village de Madion

3.1.4 Synthèse des espaces écologiques de la commune / déclinaison de la trame verte et bleue locale ; corridors écologiques



-  Boisements à dominante feuillus / TRAME VERTE
-  Réseau hydrographique / Vallées de la Seudre et du ruisseau de la Maissonnette / TRAME BLEUE
-  Zones humides (SAGE de la SEUDRE)










-  Corridor écologique majeur : Forêt de Valleret
-  Corridors écologiques locaux : boisements locaux et connections inter boisements et avec les vallées humides.
-  Corridor écologique majeur ; vallée de la Seudre
-  Corridor écologique local : vallée du ruisseau de la Maissonnette

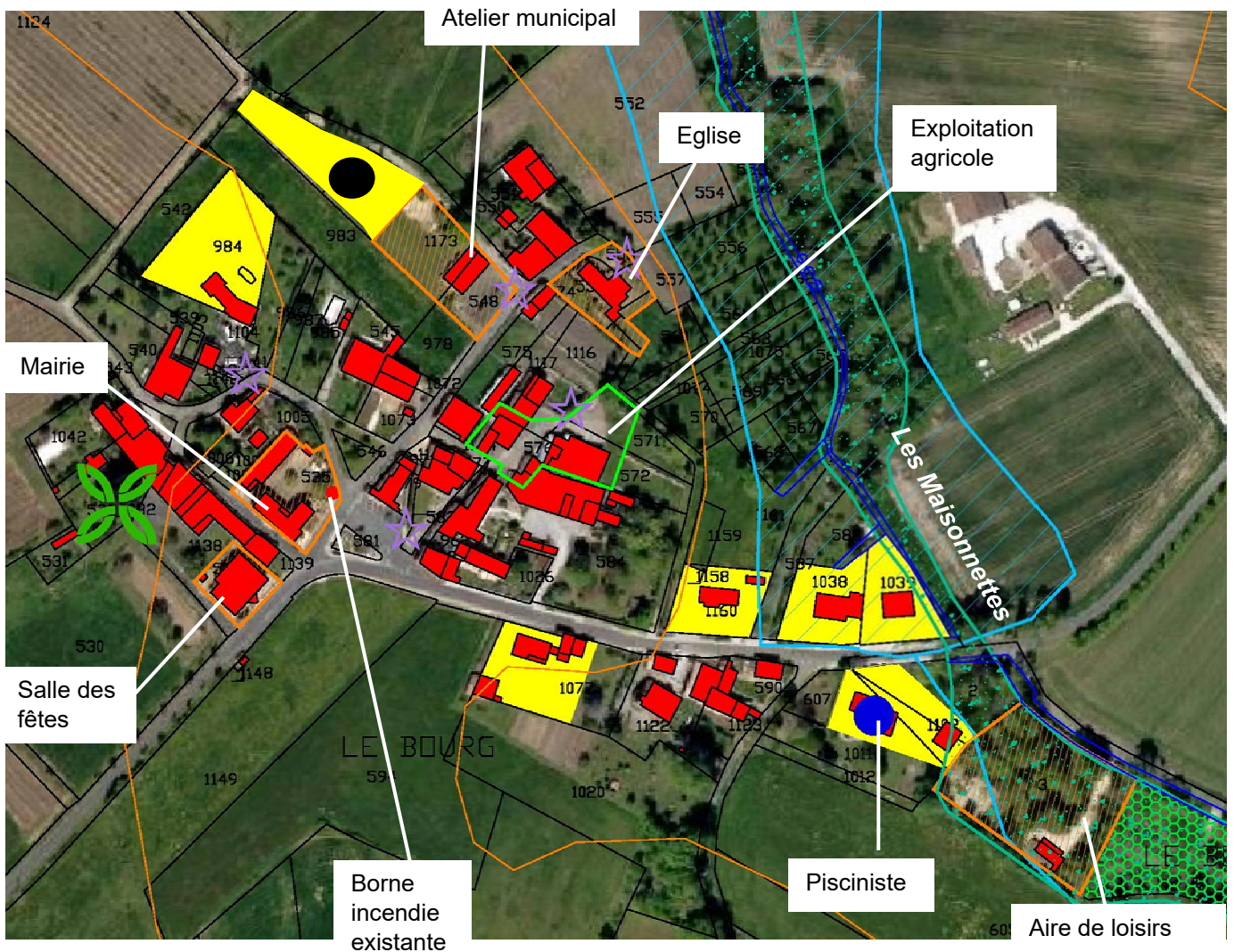
3.2. Les espaces bâtis

3.2.1. Le bourg de Virollet



DIAGNOSTIC :

-  Equipement et espace public
-  Exploitation agricole
-  Distillerie
-  Chais, cuves
-  Artisan, activité libérale, gîte
-  Construction d'habitation "récente"
-  Défense incendie existante ou future
-  Zone inondable
-  Zones humides



Vue d'ensemble sur le bourg de Virollet dominé fièrement par sa belle mairie.

Le bourg de Virollet est situé en limite Nord de la commune en bordure de la vallée du ruisseau de la Maissonnette.

Il se compose historiquement d'un petit noyau bâti formé par une entité groupée autour de la mairie et d'un second îlot abritant l'église.

La mairie de Virollet est un bel édifice du XIX^{ème} proéminent et qui domine le bourg (bâtisse implantée à flanc de promontoire accessible par deux escaliers en pierre). La mise en perspective de la mairie par la Route de Gémozac et ses abords très ruraux ouverts côté sud sur une prairie pâturée, **forment un tableau assez atypique et identitaire.**

Les bâtisses qui composent ce noyau villageois sont d'architecture assez sobre et se groupent soit en bordure de rue, soit sous la forme d'anciennes fermes sur cours ou en longère.

A noter la présence **d'un magnifique chêne vert sur l'entrée Sud-Ouest du bourg.**

L'église se situe légèrement à l'écart de la partie groupée du bourg, en bordure de la vallée humide du ruisseau de la Maissonnette **formant là aussi un site de grande qualité.** Quelques petites maisons de bourg font face à l'église (maisons à étage avec façades en pierre de taille et modénatures). Ces habitations sont en cours de réhabilitation.

Entre ces deux noyaux historiques, **une vaste « dent creuse » (terrains libres) est formée.** Les ateliers municipaux y sont implantés en partie Nord. **Un grand terrain libre constitue la principale possibilité de comblement des parties urbanisées du bourg, mais il est sujet à une forte rétention foncière.**

Quelques bâtiments agricoles (ancienne ferme d'élevage) sont encore utilisés dans le bourg à proximité de l'église. Il n'y a plus d'élevage sur ce site.

Les extensions récentes du bourg se sont principalement effectuées en bordure de la route de Gémozac en entrée Est du bourg. Cinq habitations récentes s'y sont implantées en bordure de rue (dont une activité de pisciniste).

Les premières habitations situées en entrée de bourg se sont implantées à proximité du ruisseau de la Maissonnette. **Les parties basses des jardins peuvent être sujets à des débordements du ruisseau** (même si ce secteur n'est pas identifié comme étant sujet à risque d'inondation). Les parties basses et situées en bordure du ruisseau sont identifiées **en zone humide** (par le SAGE Seudre).

La mairie a aménagé **une aire de loisirs** à l'arrière du bourg en bordure du ruisseau. Cet espace est très agréable de par son cadre paysager et la présence de petits étangs.



La mairie de Virollet



L'église et ses abords, un site de grande qualité



Entrée Ouest du bourg – chêne vert remarquable



Grande dent creuse située au cœur du bourg



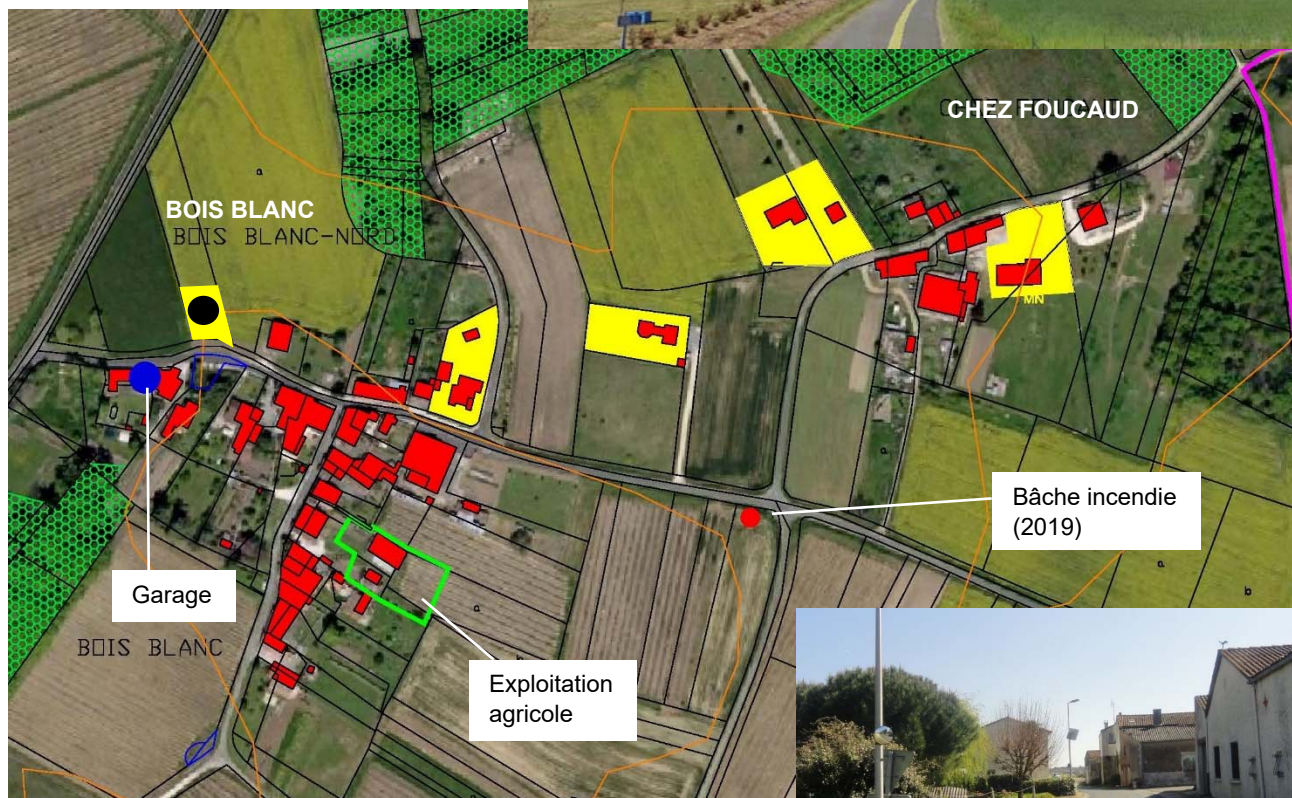
Prairie située face à la mairie



Aire de loisirs en bordure du ruisseau des Maissonnettes

3.2.2. Les gros hameaux et l'habitat diffus

A. Bois Blanc / Chez Foucaud



Vues de la traversée du village



Entrée Ouest du village bordé d'un verger et du mur d'enceinte du Château de Bellevue



Mitige de l'urbanisation en partie Est du village dans le secteur de Chez Foucaud

Le hameau de Bois Blanc est situé en partie centrale de la commune à proximité du Château de Bellevue. Le mur d'enceinte du château borde le RD 139 à proximité de l'entrée Ouest du hameau.

Le hameau revêt une forme de village rue implanté autour de deux rues (RD 245 et la petite Rue du Moulin). Le bâti est relativement modeste et de forme groupée.

Un garagiste est situé en entrée Ouest du village. Le village compte également des bâtiments agricoles situés en arrière du front bâti en partie Est (site agricole en développement et accessible par les terres agricoles).

Le hameau s'est développé en partie Est sous forme d'un habitat très diffus qui tend à rejoindre le hameau de Chez Foucaud situé au Nord-Est. De grands terrains ont été découpés et partiellement bâtis. Une habitation récente se situe entre les deux hameaux. Les objectifs de recentrage de l'urbanisation du SCOT ne permettront pas combler l'ensemble des grands terrains libres situés entre les deux villages.

Le hameau de Chez Foucaud se compose de quelques habitations rurales et de deux habitations neuves. Cet écart est desservi par une voie en impasse.

Une bâche incendie va être aménagée entre les deux hameaux afin de couvrir les deux espaces bâtis.

B. Chez Bonnin

Chez Bonnin est un petit hameau à dominante agricole situé à proximité du bourg en partie Sud sur un petit promontoire. Le hameau est bordé de vignes et de terres arables et se situe à proximité d'un massif boisé.

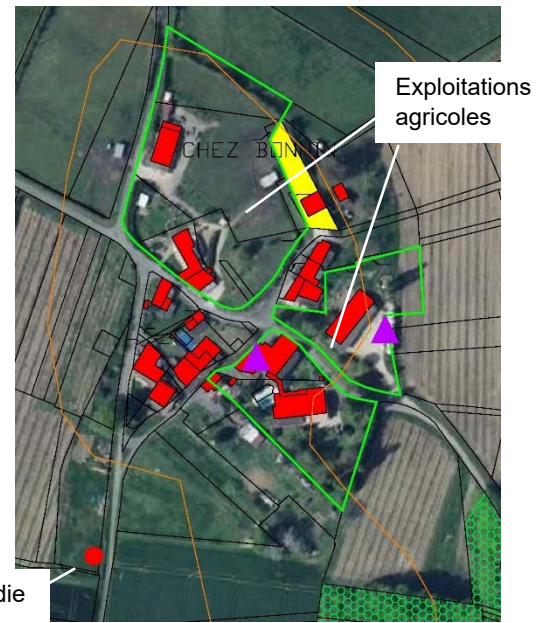
Le hameau se compose d'un bâti très rural qui abrite deux exploitations agricoles (dont une comprenant des gîtes).



Cœur du hameau de Chez Bonnin



Exploitation agricole et gîtes au sud du hameau



Bâche incendie (2019)

C. Les Elies, La Gare de Virollet

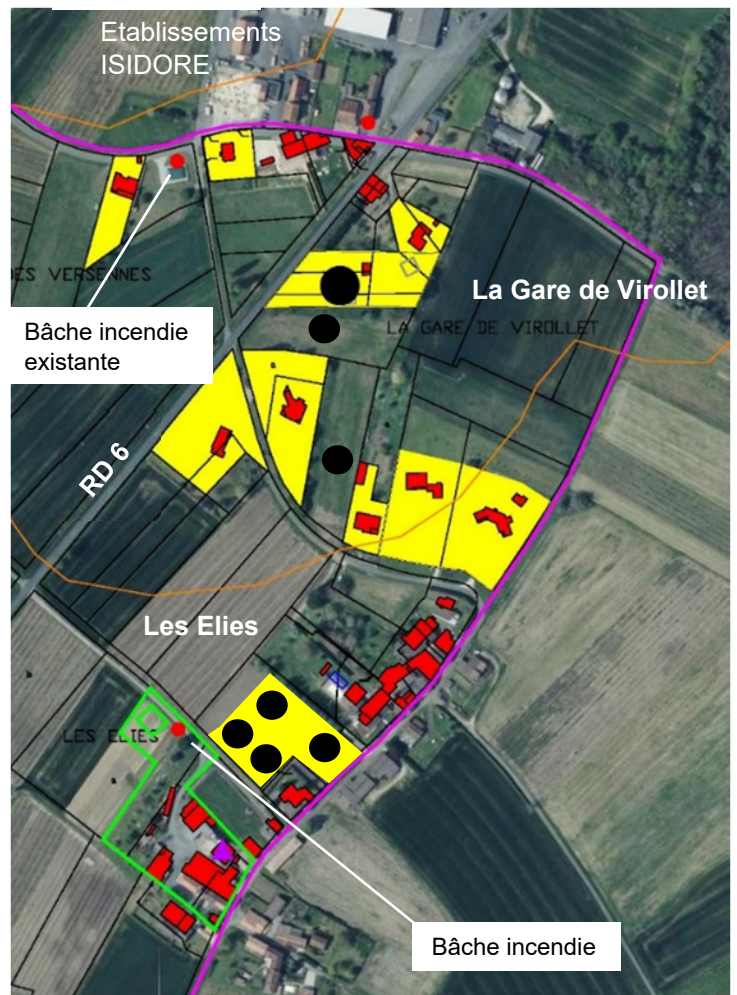
Le secteur bâti de La Gare de Virollet se situe en limite Nord-Est de la commune en limite communale avec Gémozac qui abrite sur ce site les établissements ISIDORE (distillerie).

Sur la commune de Virollet, les espaces bâtis se composent de quelques maisons rurales et de quelques maisons récentes formant un habitat diffus. Une bache incendie a récemment été implantée.

En partie Est de la RD, des habitations se sont construites sur de vastes terrains tendant à rejoindre le hameau des Elies situé plus au Sud-Est. Ce secteur de mitage urbain est donc relativement étendu de par l'importante surface des parcelles. Les habitations sont souvent de grandes tailles et sont partiellement intégrées au paysage. Les abords sont parfois artificialisés et sans rapport avec le paysage environnant (haies opaques, grands linéaires de clôtures maçonnées) tout comme l'architecture (enduits vifs, volumes complexes avec effets de tours...).

Le secteur a fait l'objet de nombreuses constructions récentes dans les années 2020 et 2021 qui ont quasiment comblé les interstices non bâtis.

Une exploitation viticole se situe en partie Sud du hameau des Elies. **Une bache incendie a été implantée afin de couvrir le secteur bâti.**

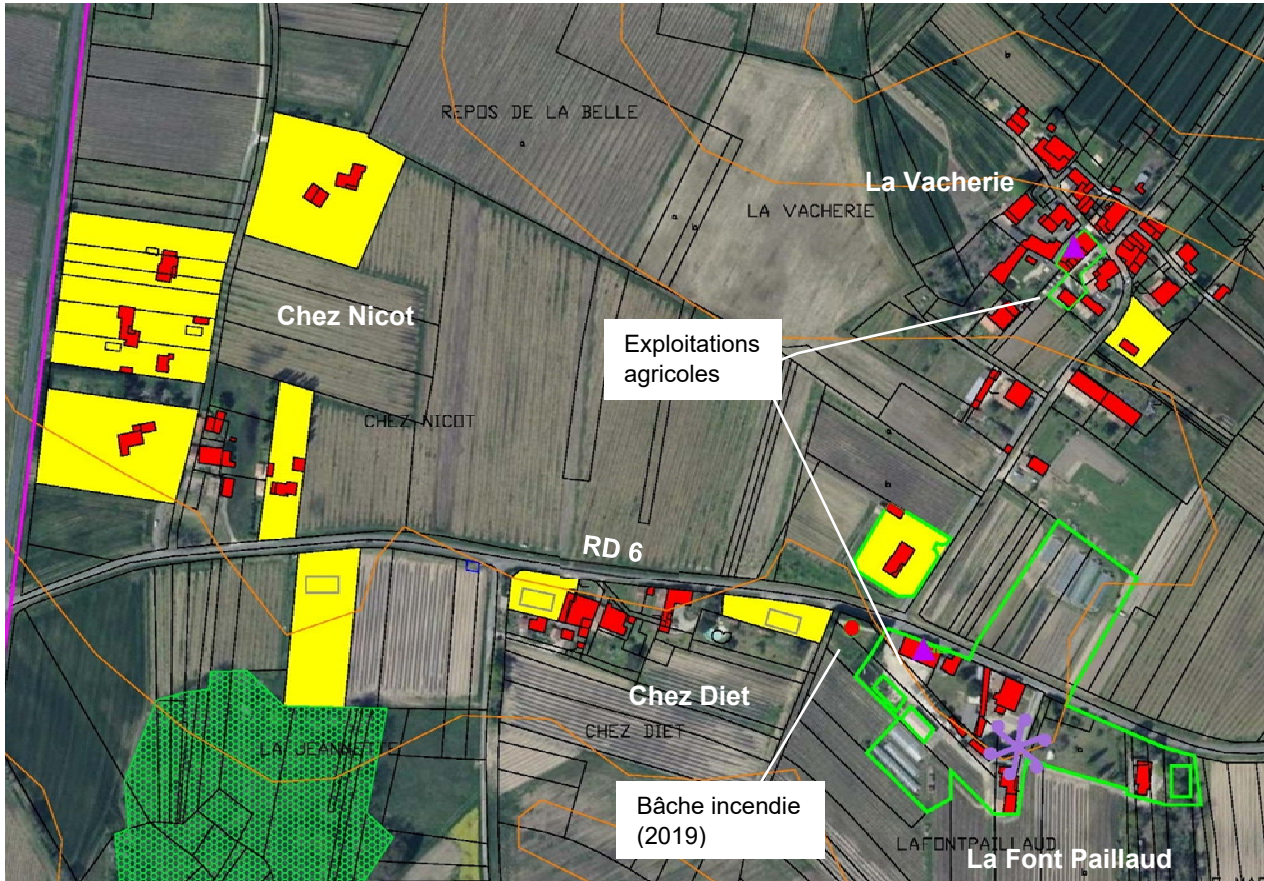


Grandes maisons récentes dans le secteur des Elies



Vue sur la partie Nord aux abords des établissements Isidore

D. La Vacherie, Chez Diet, Chez Nicot



La partie Ouest de la commune abrite le hameau groupé de La Vacherie ainsi que les secteurs d’habitat diffus de Chez Diet (en bordure de la RD 6) et de Chez Nicot en limite communale.

Le hameau de La Vacherie est de forme groupée et se situe sur un petit promontoire entouré de vignes et de terres arables. Il abrite une exploitation agricole non pérenne (départ en retraite de l’exploitant à court terme). Quelques terrains libres se situent à l’intérieur de l’enveloppe bâtie du village.

Plus au Sud, en bordure de la RD 6, une exploitation viticole et maraichère occupe le hameau de La Font Paillaud dont l’ancien domaine viticole abrite un moulin à vent.

Le secteur de Chez Diet, en bordure de la RD 6, se compose de quelques maisons rurales et de constructions neuves (en cours de construction pour certaines) qui tendent à relier les anciens hameaux entre eux et créent un secteur de mitage au milieu des vignes. Ce type d’urbanisation diffus est aujourd’hui totalement proscrit.

Autre secteur diffus, celui de Chez Nicot, en limite communal, qui abrite six habitations récentes sur de grandes parcelles, contribuant là aussi au mitage du territoire. Le village ne comprend pas de défense incendie.



Vue sur le hameau groupé de La Vacherie situé sur un point haut



Dent creuse dans le hameau de La Vacherie



Domaine de Lafont Paillaud

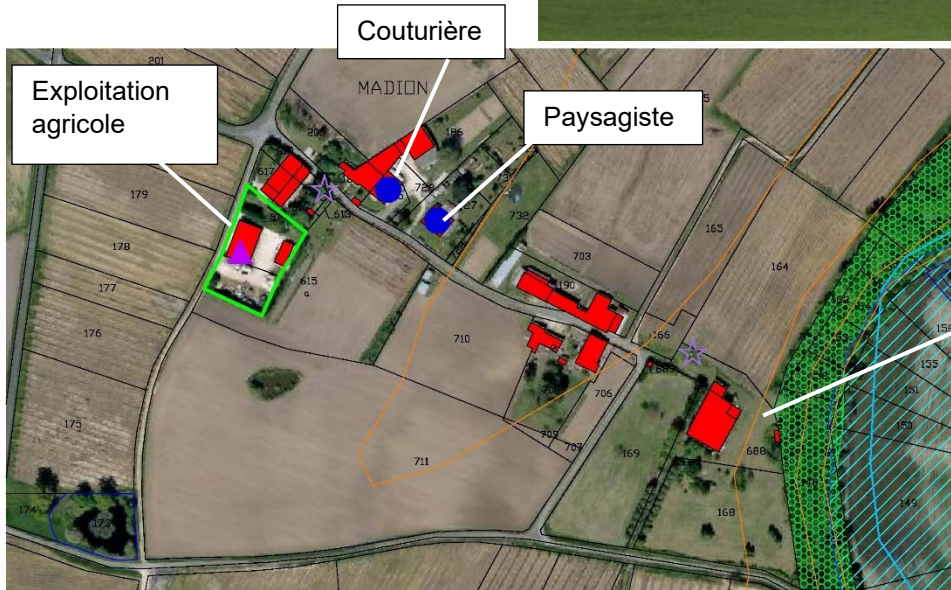


Secteur de mitage urbain de Chez Nicot

E. Madion



Vue d'ensemble du hameau de Madion



Ancienne abbaye de Madion

Le petit hameau de Madion est situé en limite Ouest du territoire communal. Il se compose d'un bâti très rural implanté de manière diffuse le long de la Rue de la Croix qui mène à l'ancienne Abbaye de Madion (voir partie patrimoniale ci-après).

Le hameau abrite une exploitation agricole (en partie Ouest) ainsi qu'un paysagiste (activité en développement) et une couturière.

Le hameau compte plusieurs hangars agricoles.

Le village ne compte aucune habitation récente.

L'ancienne Abbaye est située en partie Est du hameau dans un grand parc en partie bordé d'un mur d'enceintes et d'un beau portail. Le site, peu entretenu depuis quelques années, tend à se détériorer au fil du temps.



Bâtiments agricoles vacants à Madion



Ancienne Abbaye de Madion ; un bâti en cours de réhabilitation

F. La Bourie

Le petit hameau de La Bourie est situé à proximité de la Seudre en partie Nord-Ouest de la commune. Le hameau se compose de quelques maisons rurales et de trois habitations récentes. Il se situe à proximité des zones à risque d'inondation.



4. ARCHITECTURE LOCALE ET RECOMMANDATIONS

4.1. La maison saintongaise, une architecture simple et raffinée

La typologie de l'architecture saintongaise est de grande qualité et s'appuie dans le sud du département sur les influences saintongaises et girondines.

On distingue sur la commune plusieurs typologies bâties en fonction de la taille des bâtiments ; maison rurale, petite maison de bourg, maison de maître à étage en pierres de taille, domaines viticoles de la fin du XIX^{ème}.

On trouve les caractéristiques suivantes :

Volumes et implantations :

La typologie saintongaise se caractérise par une simplicité de volume et une orientation traditionnelle au sud, sud-est afin de bénéficier des apports du soleil et de se prémunir des vents froids dominants.

Le bourg de Virollet et les gros hameaux se composent de quelques maisons de bourg implantées sur rue comme c'est le cas de l'alignement de maisons situées en face de l'église qui présentent quelques éléments décoratifs comme des encadrements moulurés.

Outre cet espace bâti structuré sur rue, la plupart des constructions restent de typologie assez rurale et liée au monde agricole composée de maisons de maître sur cour et de maisons rurales seules ou en alignement.

La plupart des habitations sont munies de dépendances agricoles.

Les cours, agrémentées de plantations et clôturées ou non par un muret en pierre sèche, participent à la valorisation des éléments bâtis.

Plus ponctuellement les maisons sont agencées autour d'un **quéreux** (cour commune comprenant souvent un puits).

Ouvertures :

Les ouvertures sont symétriques et de volumétrie nettement plus hautes que larges.

Elles sont munies de volets battants en bois peints de couleur lumineuse (tons blanc-cassé, gris, bleu charrette, vert passé).

Toiture :

La toiture, à deux versants parfois dissymétriques (grand pan de toiture au nord abritant des dépendances), est couverte de tuiles canal de teintes panachées.

Certaines grandes maisons de maître ou bâtisses de la fin du XIX^{ème} diffèrent de par leur volume ou leur toiture (toitures à croupes, ardoises, tuiles mécaniques, grandes cheminées, lucarnes).

Façades :

Sur la commune, **les façades des maisons de maîtres sont composées de pierres de taille**. Généralement, ce matériau noble est utilisé simplement pour les encadrements et les pierres de chaînage.

Le moellon enduit au sable et à la chaux est d'usage pour les pignons et les façades de la plupart des maisons au caractère plus rural. L'enduit est affleurant et sans surépaisseur laissant apparaître les têtes de moellon et arrivant au nu des pierres de taille.

Les demeures les plus riches sont agrémentées en façade d'éléments de modénature qui témoignent d'une richesse passée : bandeau, corniches moulurées, linteaux ouvragés.



Maison de bourg avec façade d'angle en pierre de taille de modénatures en façades, encadrements moulurés (en face de l'église)



Maison de maître dans le bourg



Petite maison de bourg



Alignement de maisons rurales à Madion

Les abords :

Les abords sont traditionnellement très paysagers : une glycine ou une vigne court souvent sur la façade afin d'apporter un ombrage bénéfique durant les périodes chaudes.

La végétation sur fond de pierre ou d'enduit clair souligne la qualité des façades et apporte une harmonie très appréciable.

La cour est le plus souvent agrémentée d'arbres d'ornement (tilleul, palmier, marronnier, chêne), de plantations champêtres (fleurs, massifs, arbres fruitiers) et de vergers qui forment parfois de magnifiques compositions.



Parc et verger aux abords d'une maison de maître à Madion

Les clôtures :

La clôture peut être imposante pour les grandes demeures (hauts murs en moellon ou pierre de taille, porches, portails et piliers imposants...).

En milieu plus rural, la clôture est peu présente et beaucoup plus discrète composée d'un simple muret (surmonté ou non d'une grille métallique) ou d'une haie champêtre. Le portail est simple en bois ou en métal.



Chais du Domaine de La Font Paillaud

Les dépendances :

Les dépendances agricoles liées aux domaines viticoles sont souvent de grande qualité composées de grandes granges et de chais à l'architecture soignée qui témoignait de la richesse de l'exploitation (porches, lucarnes, toitures à tuiles plates, modénatures en façades).

Les dépendances plus modestes sont de forme simple et restaient traditionnellement en moellons non enduits. Elles se situent dans la prolongation de l'habitation principale formant de grandes longères ou des fermes sur court ; ou se situent à l'arrière des maisons maître côté Nord parfois avec un grand pan de toit.



Dépendances agricoles en moellon dans le bourg

4.2. Recommandations en matière de restauration

Attention aux écueils de restauration trop rigides qui dénaturent ce patrimoine si précieux et non renouvelable. La commune a été relativement épargnée par les restaurations rigides des années 60. Il y a également peu de bâtiments en ruine.

La problématique de restauration est complexe pour les bâtiments agricoles anciens qui subissent des adaptations souvent désastreuses (extension en parpaing non enduits ou en bardage métallique, destruction des ouvertures, consolidations en béton...). L'essentiel est de préserver l'avenir en évitant les transformations irréversibles.

Toute opération de restauration ou d'adaptation d'une maison ancienne demande un savoir-faire réel qui doit s'appuyer sur : des conseils de professionnels (architectes, CAUE) et des outils d'information tel le « guide de la maison saintongeaise » (voir dossier annexe).

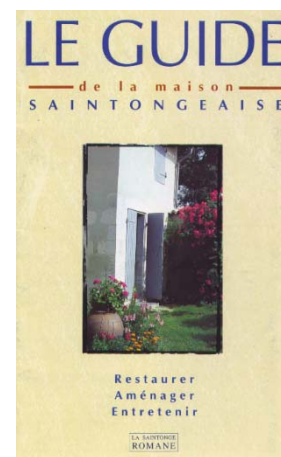
Conseils / sites à consulter :

Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement :

CAUE 17 (conseils gratuits sur rendez-vous à Saintes)
Tél : 05 46 31 71 90

Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) :

UDAP de la Charente-Maritime
2, rue de la Monnaie (Château Vieljeux)
17 000 LA ROCHELLE
05.46.41.09.57
udap.charente-maritime@culture.gouv.fr



5. HISTOIRE ET PATRIMOINE

5.1. Histoire de la commune

Il n'existe pas de traces de cette localité avant l'arrivée des moines cisterciens au XII^{ème} siècle, qui édifient un prieuré puis l'importante **abbaye de Madion**. Ils cultivent la lande et établissent **des pêcheries dans des fosses le long de la Seudre (clônes)**. L'abbaye de Madion, peut-être fondée au XI^{ème} siècle a été très puissante, propriétaire de vastes domaines, en particulier d'immenses étendues de forêts appelées Bois Rigaud, situées dans la principauté de Mortagne. Le premier abbé connu, Guillaume, vit vers 1200. Epargnée par la Guerre de Cent ans, elle est victime des Guerres de Religion. En 1568, les protestants la détruisent entièrement, brûlent les archives et les religieux sont massacrés. Par la suite, l'abbaye n'a que des abbés commanditaires. Comme le rappelle l'inscription latine, c'est Dom Martin de Marchois qui entreprend cent ans plus tard sa restauration. Malgré ces réparations, l'abbaye retombe vite dans un état lamentable. La messe y est cependant célébrée jusqu'en 1970 par le Curé de Virollet.

Un lieu-dit Combe de la Bataille, au XVIII^{ème} siècle indiquerait une échauffourée entre soldats du roi et protestants réunis secrètement.

Les premiers pieds de tabac importés en France par Jean Nicot auraient été plantés sur des terrains de cette paroisse dénommée Virollet de Madion dans un rôle d'imposition datant du XVIII^{ème} siècle. Des carrières de sable et de pierre à chaux sont exploitées au XIX^{ème} siècle puis au XIX^{ème} siècle par des réfugiés italiens.

Des fours qui fournissaient à la région la chaux utilisée pour la préparation de la bouillie bordelaise et pour blanchir les murs des habitations se trouvent encore.

Source : Le patrimoine des communes de la Charente-Maritime Editions Flohic

5.2. Patrimoine remarquable et rural

1. L'église Saint Etienne

XII^{ème}, XIII^{ème} et XIV^{ème} siècle

L'église est primitivement une simple chapelle desservie par l'abbaye de Madion. Au XIV^{ème} siècle, elle est rallongée de quelques mètres vers l'ouest, de sorte que l'ancien mur de façade se trouve aujourd'hui au milieu de la nef et que le campanile à deux baies avec cloches qui la surmontait se dresse actuellement au centre de la toiture.

La nouvelle façade est un simple mur percé d'une porte en tiers-point, ornée de deux moulures. L'intérieur de l'édifice est éclairé par six fenêtres en plein cintre.

Une pierre de gué de la Seudre dite « pierre de Charlemagne » a été transportée à proximité de l'église.



2. La mairie



3. Les ensemble bâtis remarquables (domaines viticoles, ancienne Abbaye de Madion)

- Château de Bellevue 1881 :

Le domaine est signalé au XVIIème siècle mais le château est une construction bourgeoise du XIXème siècle commanditée par Victorin Nicole, dont les initiales figurent sur la façade principale munie d'un escalier à double volée. La façade Nord en pierre est percée de fenêtres agrémentées de différents motifs (gerbes de blé, outils, gibecières..) et au centre de la toiture d'une unique lucarne munie surmontée d'un fronton orné d'un médaillon montrant un visage de femme. Les autres façades sont en brique et pierre. A l'entrée, de belles grilles ferment une cour carrée.

La propriété s'étend sur 108 ha clôturés par 6 km de murs en pierre.



- Le Domaine du Tailland :

Domaine viticole du XIXème.

Le domaine est situé dans un cadre paysager de grande qualité à flanc de coteau boisé à proximité de la Seudre

- Abbaye de Madion (voir origine historique ci-avant) :



- Ancien domaine de Chevroche :

Bel ensemble bâti agricole composée d'une maison de maître et de grandes dépendances (en état de vétusté) dont un ancien pigeonnier, grand portail en fer forgé, éléments de décor en façade (portes d'entrée).



4. Les moulins à vent

- Moulin à Font-Paillaud 1741 :

De nombreux moulins fonctionnaient sur la commune. Celui de Font-Paillaud a retrouvé sa couverture d'ardoise surmontée d'une pointe de cuivre. A l'intérieur, un escalier de meunier en pierre permet d'accéder aux deux niveaux.



- Moulin de Moïse :



5. Puits

La commune compte de nombreux puits. On en compte 4 dans le bourg, un au lieu-dit Les Moraux, un dans le hameau du Pas Etroit, un chez Madion, un au Bois Blanc, puis de la Grotte.



6. Les arbres remarquables

Chêne vert dans le bourg :



7. Les clônes

La commune compte 4 clônes (étangs creusés à des fins de pêcheries) ; le Clône Boiteau à proximité du hameau de Madion (photo ci-contre), le Clône Boutenac, le Clône des Cherves et le Clône Corbin en partie Sud-Ouest



La fosse aux Moines

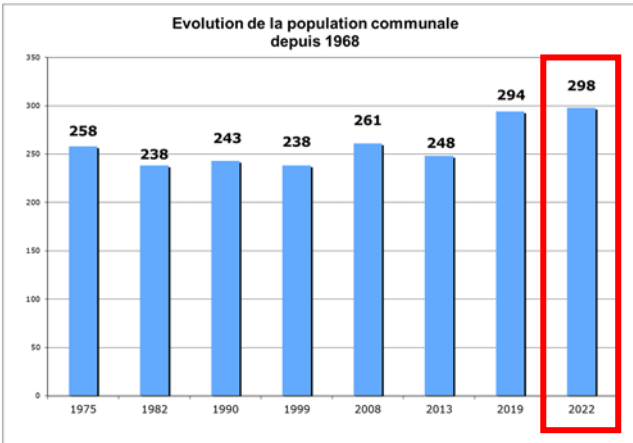
Deuxième partie

Analyse socio-économique et foncière ; prévisions de développement, consommation foncière et capacités de mutation des espaces bâtis

1. Etude démographique	p. 41
2. Activités économiques	p. 42
2.1. Population active	p. 42
2.2. L'activité agricole	p. 43
3. Equipements et services publics	p. 48
3.1. Equipements publics communaux et gestion scolaire	p. 48
3.2. Infrastructures routières, transports collectifs et réseau pédestres	p. 48
3.3. Les réseaux publics et services intercommunaux	p. 49
3.3.1. La gestion des ordures ménagères	p. 49
3.3.2. Le réseau électrique et la problématique des énergies renouvelables	p. 49
3.3.3. Couverture numérique	p. 49
3.3.4. La gestion du réseau pluvial	p. 49
3.3.5. Le réseau d'eau potable	p. 49
3.3.6. La défense incendie	p. 51
3.3.7. Assainissement autonome des eaux usées	p. 53
4. Le parc de logements	p. 54
5. Evolution urbaine et foncière, prévision de développement	p. 55
5.1. Prévision des besoins au regard des orientations du SCOT en matière de logements, de densité et de consommation foncière	p. 55
5.2. Calcul du point mort	p. 56
5.3. Prévisions des besoins en logements au regard des objectifs démographiques de la commune	p. 57
6. Etude de la consommation foncière dans les dix dernières années	p. 58
6.1. Analyse des permis de construire des 10 dernières années (habitations neuves)	p. 58
6.2. Bilan et localisation de la consommation foncière située en dehors des enveloppes urbaines définies par le SCOT	p. 58
7. Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis	p. 60

1. ETUDES DEMOGRAPHIQUES

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Population	277	258	238	243	238	261	248	294
Densité moyenne (hab/km ²)	27,7	25,8	23,8	24,3	23,8	26,1	24,8	29,4



Au 1^{er} janvier 2022, la commune comptait 298 habitants, **soit un seuil jamais encore atteint depuis les années 1960.**

Le nombre moyen d'habitants par ménages était de 2,23 en 2019.

La densité de population observée en 2019 était de 29,4 habitants au km².

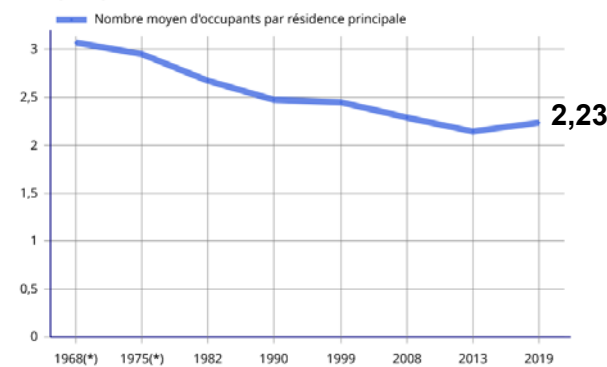
La commune connaît une croissance démographique constante depuis 2013 où sa population était de 248 habitants.

Le taux de variation annuel moyen entre 2013 et 2019 affiche **donc un taux de croissance dynamique de 2,9%**, lié entièrement à un solde apparent (entrées – sorties) soutenu de **+ 3,6 %**, **témoignant de l'attractivité de la commune.**

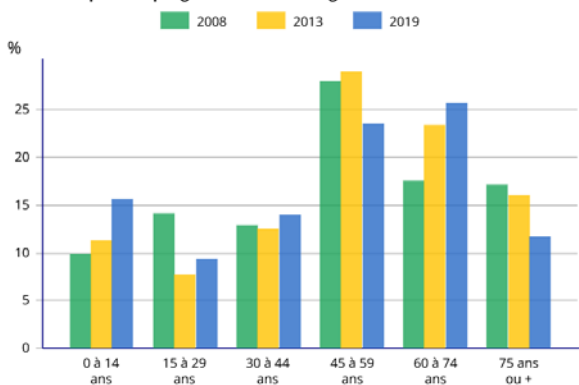
Le solde naturel (décès- naissances) reste négatif avec une valeur de **- 0,8 %** témoignant du vieillissement de la population. On peut cependant supposer que les nouveaux résidents rajeunissent la moyenne d'âge de la population communale.

La pyramide des âges du recensement de 2019 témoignait d'une population relativement équilibrée.

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968



POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2019
Variation annuelle moyenne de la population en %	-1,0	-1,1	0,3	-0,2	1,0	-1,0	2,9
due au solde naturel en %	-0,5	-0,7	-0,9	-0,7	-0,4	-0,9	-0,8
due au solde apparent des entrées sorties en %	-0,5	-0,4	1,2	0,5	1,4	-0,1	3,6
Taux de natalité (‰)	8,0	6,3	6,8	6,9	4,9	8,6	8,8
Taux de mortalité (‰)	12,8	13,7	16,1	14,3	9,0	18,0	16,3

2. ACTIVITES ECONOMIQUES

2.1. Population active

	2008	2013	2019
Ensemble	164	146	169
Actifs en %	72,0	70,5	80,2
Actifs ayant un emploi en %	61,6	63,0	71,1
Chômeurs en %	10,4	7,5	9,1
Inactifs en %	28,0	29,5	19,8
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	5,5	4,8	2,5
Retraités ou préretraités en %	14,0	18,5	13,1
Autres inactifs en %	8,5	6,2	4,2

En 2019, le taux d'activité était de 80,2 % contre 70,5 % en 2013 soit une progression significative, très certainement liée aux nouveaux résidents arrivés sur la commune.

La part de chômeurs a fortement baissé entre 2008 et 2013, puis a augmenté entre 2013 et 2019 atteignant 9,1 %.

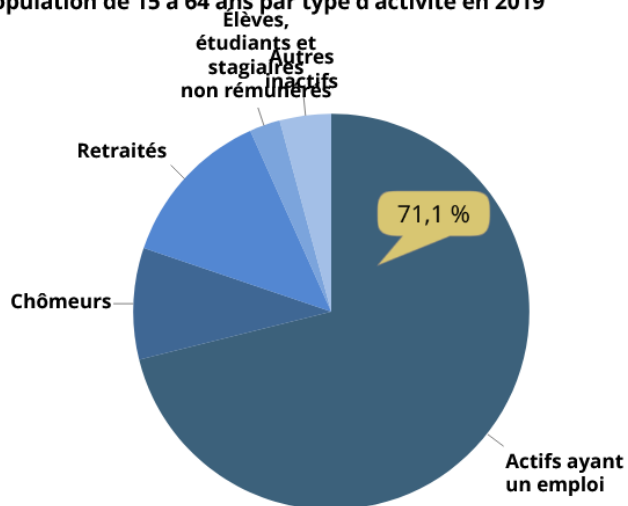
La commune appartient aux bassins d'emplois des villes de Pons, Gémozac, Royan, Saintes.

Seuls 34,3 % de la population active travaillait sur la commune en 2019 ce qui représente néanmoins une proportion non négligeable qui est liée au dynamisme du secteur agricole pourvoyeurs d'emplois sur le territoire (voir chapitre suivant).

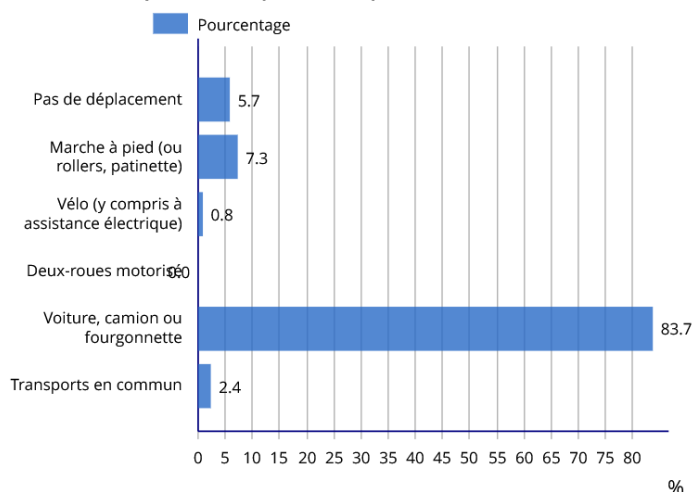
Outre les exploitations agricoles présentes sur Virollet, la commune compte quelques entreprises artisanales qui se limitent à :

- un artisan paysagiste à Madion (projet de construction d'un garage).
- une couturière à Madion.
- un pisciniste dans le bourg (projet d'extension du garage existant sur la partie Sud).
- *un garage à Bois Blanc.*

Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2019



ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2019



Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2008	%	2013	%	2019	%
Ensemble	104	100	96	100	124	100
Travaillent :						
dans la commune de résidence	37	35,6	34	35,4	43	34,3
dans une commune autre que la commune de résidence	67	64,4	62	64,6	82	65,7

2.2. L'activité agricole

Données du recensement agricole 2010 :

NOMBRE DE SIEGES D'EXPLOITATION : 7
ACTIVITES DOMINANTES : Polyculture : viticulture, céréales Terres viticoles en AOC Cognac. Appellation Bon Bois.
SURFACE AGRICOLE UTILE en 2010 : 892 ha

	2000	2010
Nombre d'exploitations	23	18
dont petites exploitations	7	4
dont moyennes ou grandes exploitations	16	14
Surface agricole utile (ha)	936	892
Nombre UTA totale	23	18
Nombre d'exploitations individuelles	15	10
Nombre de GAEC	s	0
Nombre d'EARL	3	s
Nombre d'autres statuts	4	6

On compte sur la commune 7 sièges d'exploitations agricoles, ainsi que 3 autres sites utilisés par des exploitant ayant leur siège sur une commune voisine.

La grande majorité pratique une polyculture vigne (production d'eau de vie de Cognac) et céréales.

Il n'y a plus d'activité d'élevage sur la commune.

A noter la présence d'une grosse exploitation viticole au Château de Bellevue (site complémentaire au Tailland) qui compte une distillerie et pratique une activité d'embouteillage et de production de plans viticoles (pépinière).

Il n'y a pas d'autre distillerie sur la commune.

L'exploitation agricole située à La Font Paillaud pratique une activité de maraichage (production d'asperge) et une vente directe de légumes.

	2000		2010	
	Nombre d'exploitations en ayant	Superficie (ha)	Nombre d'exploitations en ayant	Superficie (ha)
Surface irriguée	10	142	11	101
Surface irrigable	10	174	11	106
Surface en céréales	18	257	15	284
dont blé tendre	11	81	11	122
dont orges	3	13	4	25
dont maïs grain et maïs semence	15	164	14	125
Surface en oléagineux	17	165	15	208
dont surface en tournesol	17	165	15	182
dont surface en colza et navette	0	0	s	s
Surface en protéagineux	s	s	0	0
dont surface en pois	s	s	0	0
Surface en fourrages (hors STH)	s	s	0	0
dont maïs fourrage et ensilage	0	0	0	0
Superficie toujours en herbe (STH)	4	31	s	s
Surface en pommes de terre	0	0	s	s
Surface en vigne	18	379	14	330
dont vin apte à la production d'eau-de-vie	17	311	13	256

Toutes les activités sont pérennes et souvent en voie de développement grâce à l'activité florissante de production d'eau de vie de Cognac. On dénombre plusieurs projets de constructions de hangars agricoles.

Seule l'exploitation située dans le hameau de la Vacherie est amenée à cesser son activité à court terme (départ en retraite de l'exploitant). Les bâtiments, insérés dans le tissu bâti du village, n'auront plus de vocation agricole à terme (l'exploitant restant sur le site pour sa retraite).

La surface agricole utile est passée de 936 ha en 2000 à 892 ha à 2010.

La surface cultivée en vigne est passée de 379 ha en 2000 à 330 en 2010.

Localisation de l'occupation du sol :

- vignes / en violet,
- bois / en vert
- cultures céréalières / autres couleurs



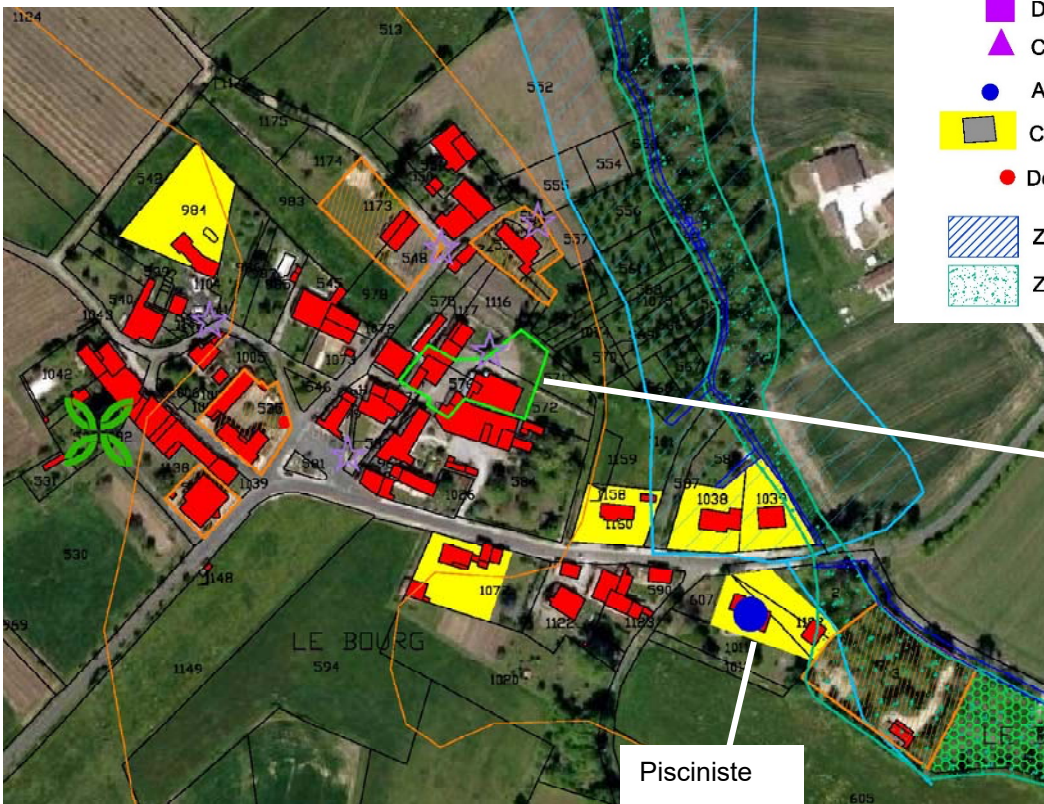
Description et localisation des exploitations agricoles :

Légende des cartes ci-dessous :

DIAGNOSTIC :

- Equipement et espace public
- Exploitation agricole
- Distillerie
- Chais, cuves
- Artisan, activité libérale, gîte
- Construction d'habitation "récente"
- Défense incendie existante ou future
- Zone inondable
- Zones humides

Le bourg de Virollet :



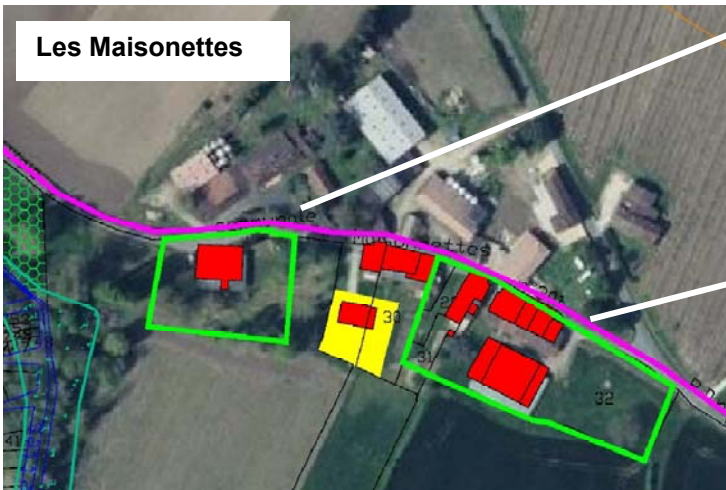
Bâtiments agricoles dépendant de l'exploitation agricole de Chez Bonnin.



Exploitation de polyculture vigne et céréales (partie Nord du village et bourg de Virollet)
 Vignes : 4 ha
 Cultures : 22 ha
 Bâtiment de stockage dans le bourg
 Ancienne stabulation
 Présence de cuves
Exploitation pérenne

Exploitation de polyculture vigne et céréales (partie Sud du village)
 Vignes : 23 ha
 Cultures : 80 ha
 Présence de chais et cuves
 Présence de 2 gîtes.
Exploitation pérenne





Les Maisonnettes / partie Ouest :

Bâtiment de stockage en entrée Ouest du hameau :
Exploitation de polyculture vigne et céréales dont le siège est situé sur la commune de Gémozac en face du bâtiment de stockage situé sur la commune de Virollet (partie Ouest du hameau)

Exploitation pérenne

Les Maisonnettes / partie Est :

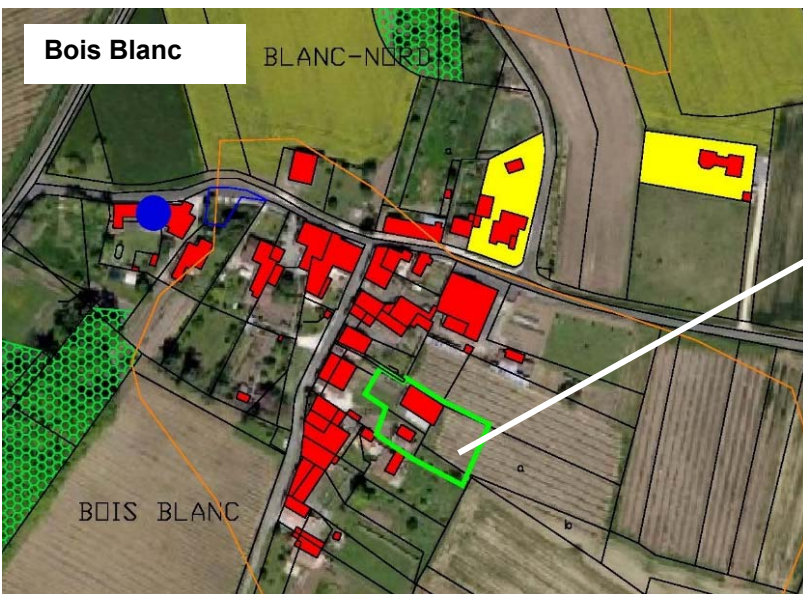
Bâtiments agricoles en partie Est ;
Exploitation de polyculture vigne et céréales dont le siège est situé sur la commune de Chaunac

Vignes : 23 ha

Cultures : 80 ha

Présence de hangars

Exploitation pérenne



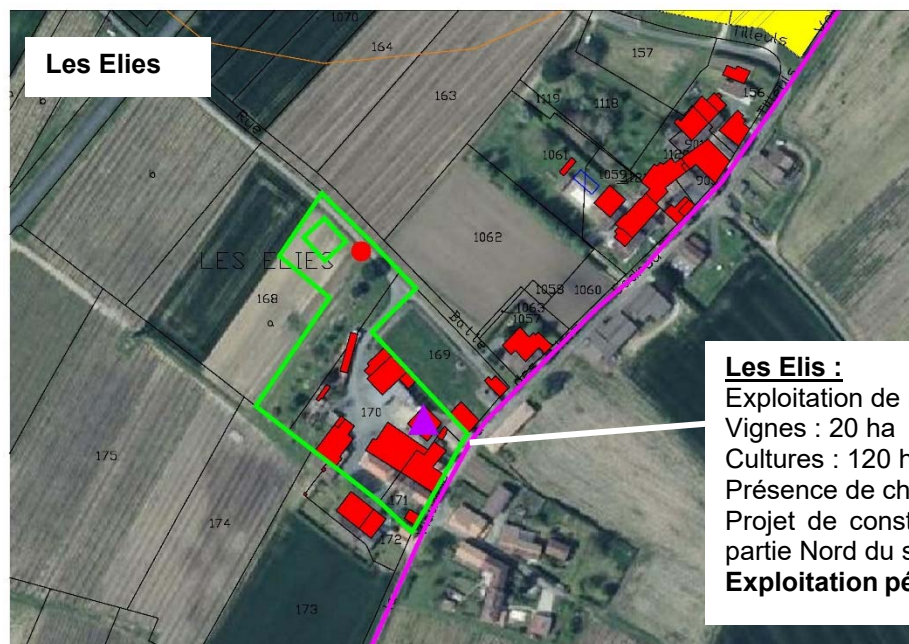
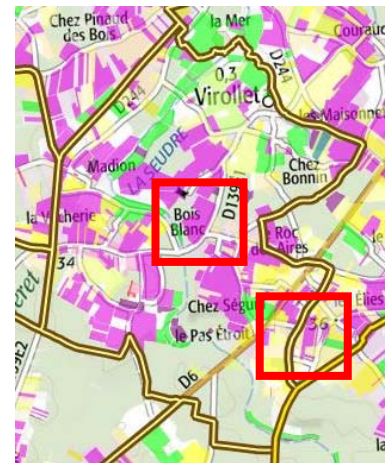
Bois Blanc :

Exploitation de polyculture vigne et céréales dont le siège est situé sur la commune de Gémozac

Présence d'un bâtiment de stockage en partie Sud-Est du village.

Projet de construction d'un nouveau hangar. Création d'un chemin d'exploitation permet l'accès par les champs en partie Est du village.

Exploitation pérenne



Les Elies :

Exploitation de polyculture vigne et céréales

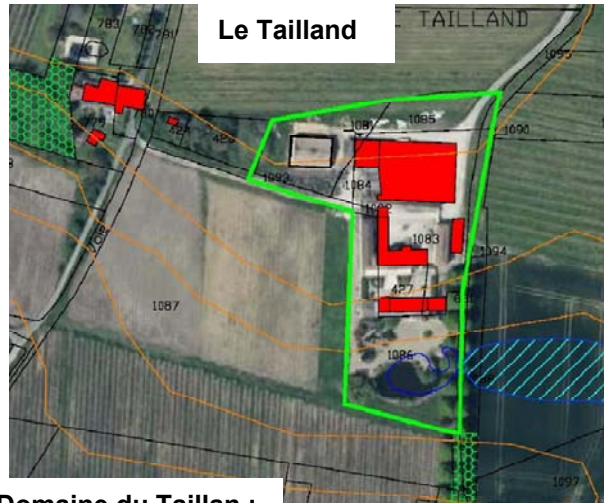
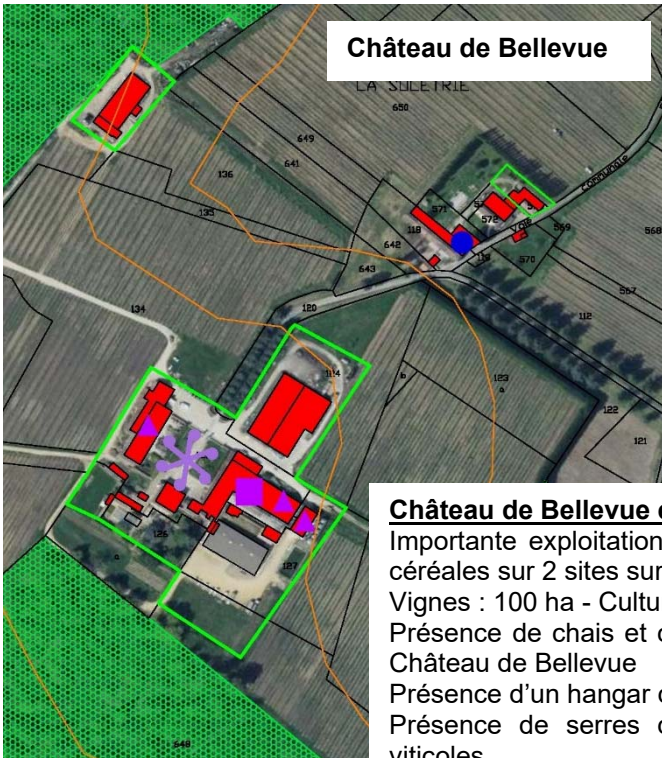
Vignes : 20 ha

Cultures : 120 ha

Présence de chais et de cuves

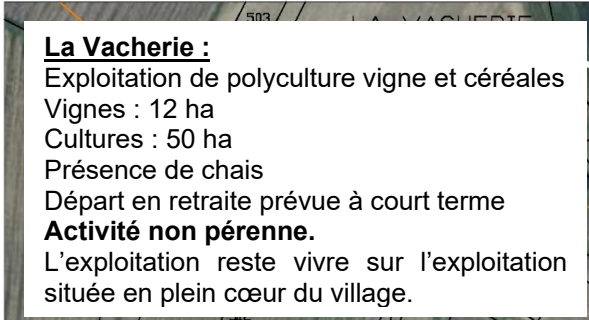
Projet de construction d'un hangar de stockage en partie Nord du site d'exploitation.

Exploitation pérenne et en voie de développement



Château de Bellevue et Domaine du Taillan :

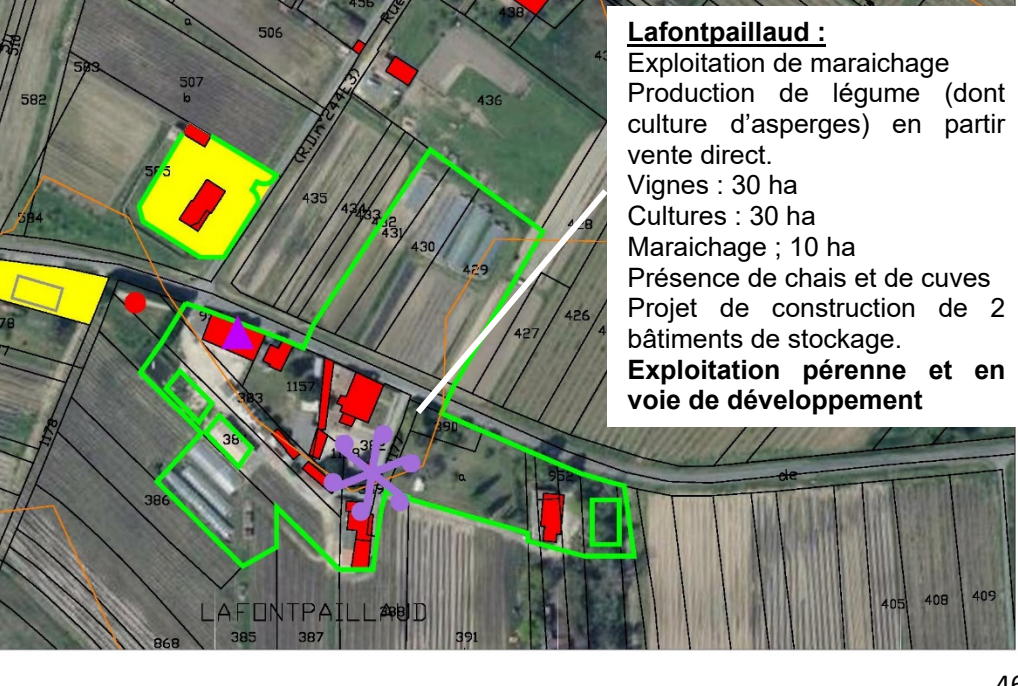
Importante exploitation de polyculture vigne et céréales sur 2 sites sur la commune.
 Vignes : 100 ha - Cultures : 50 ha
 Présence de chais et cuves d'une distillerie au Château de Bellevue
 Présence d'un hangar d'embouteillage
 Présence de serres de production de plans viticoles
 2 gîtes à proximité du Château. Projet d'aménagement d'un futur gîte.
 Plusieurs sociétés.
 ICPE
Exploitation pérenne



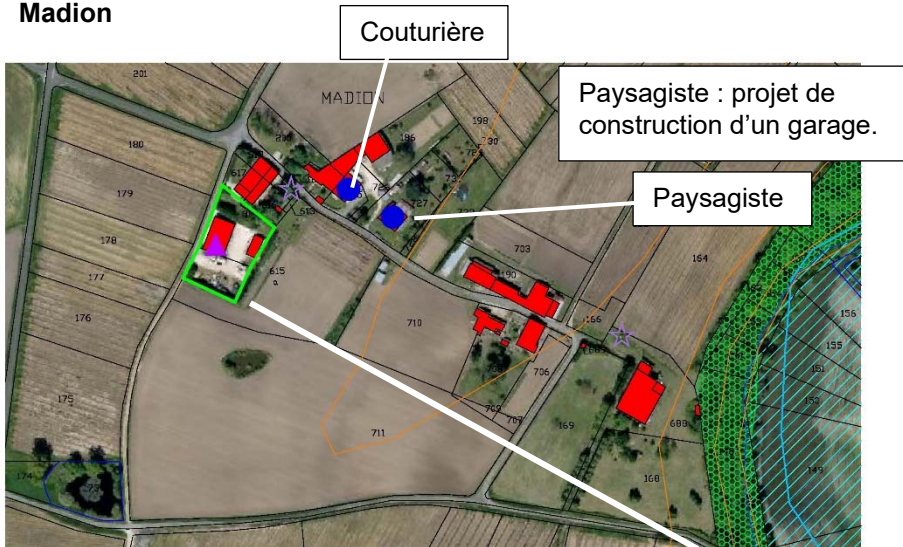
La Vacherie :
 Exploitation de polyculture vigne et céréales
 Vignes : 12 ha
 Cultures : 50 ha
 Présence de chais
 Départ en retraite prévue à court terme
Activité non pérenne.
 L'exploitation reste vivre sur l'exploitation située en plein cœur du village.



Lafontpailaud :
 Exploitation de maraichage
 Production de légume (dont culture d'asperges) en partier vente direct.
 Vignes : 30 ha
 Cultures : 30 ha
 Maraichage ; 10 ha
 Présence de chais et de cuves
 Projet de construction de 2 bâtiments de stockage.
Exploitation pérenne et en voie de développement



Madion



Madion et La Robinerie :

Exploitation de polyculture vigne et céréales

Vignes : 18 ha

Cultures : 10 ha

Présence de chais et cuves à La Robinerie.

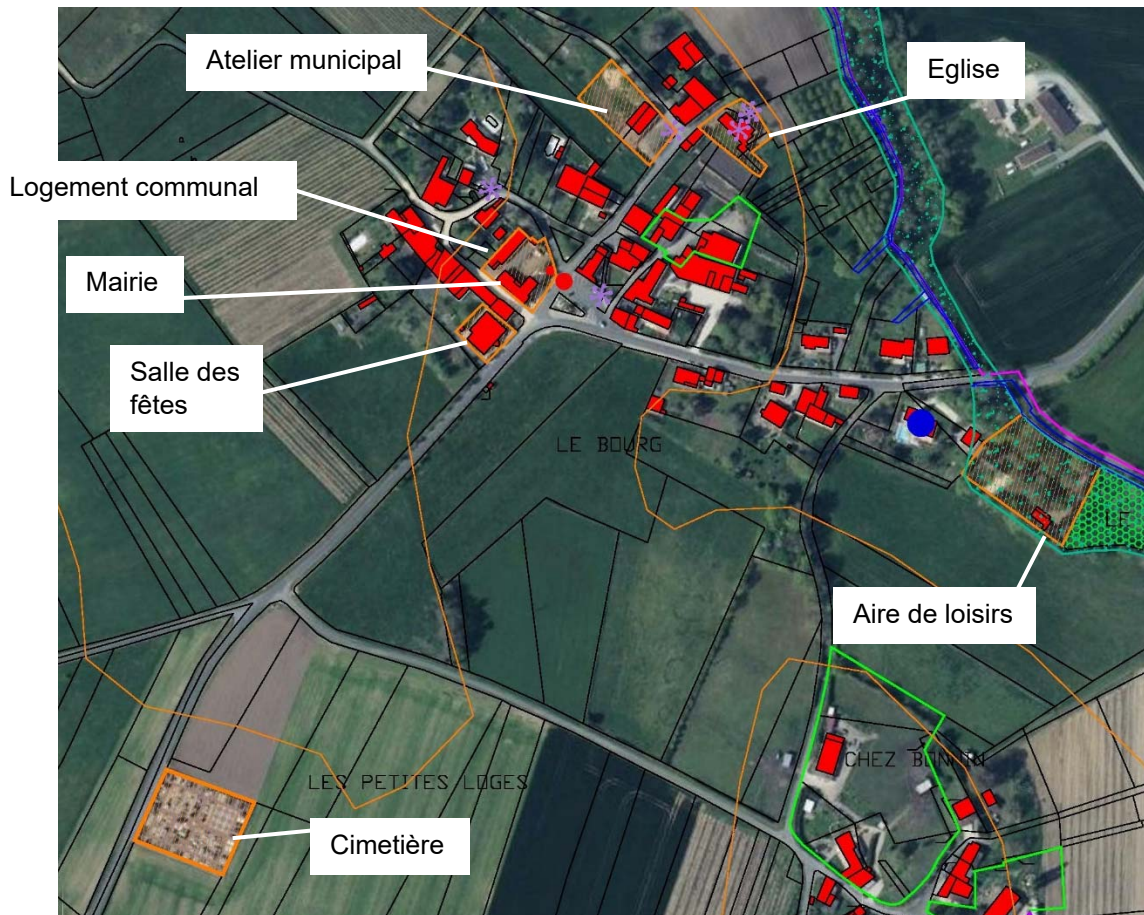
Présence d'un chai à Madion

Projet de construction d'un hangar à Madion

Exploitation pérenne et en voie de développement.

3. EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS

3.1. Equipements publics communaux et gestion scolaire



La commune dispose des équipements suivants :

- Mairie
- Salle des fêtes
- Logement communal et salle des associations dans l'ancienne école
- Atelier municipal
- Eglise
- Aire de loisirs
- Cimetière (en bordure de la RD 139^{E1}).

Scolarisation des enfants : les enfants de la commune sont scolarisés à Gémozac.



3.2. Infrastructures routières, transports collectifs et réseau pédestres

Le réseau routier départemental :

En termes de voies départementales, la commune est traversée par :

- la RD 6 en frange Est de la commune qui relie Gémozac au Nord-Est à Mortagne au Sud-Ouest,
- et par des Routes Départementales plus secondaires que sont les RD 244, 244^{E4}, 139 E1, 246

Transports collectifs :

Ramassage scolaire géré par la Région Nouvelle Aquitaine.
1 arrêt dans le bourg.

Sentiers pédestres, de randonnée, GR :

Il n'y a pas de GR sur la commune ni d'itinéraire pédestre touristique.

3.3. Les réseaux publics et services intercommunaux

3.3.1. La gestion des ordures ménagères

Gestion par la Communauté de Communes du canton de Gémozac et de Saintonge Viticole
Collecte une fois par semaine.
Bornes à tri-sélectif.
Déchèterie la plus proche : Gémozac

3.3.2. Le réseau électrique et la problématique des énergies renouvelables

Réseau électrique : Absence de ligne à haute tension.

Alimentation en électricité : ENEDIS, SDEER (éclairage public).

Energies renouvelables :

- Pas de projet éolien.
- Potentiel en énergie solaire du Sud de la Charente Maritime.

3.3.3. Couverture numérique

Déploiement de la fibre en 2022.

3.3.4. La gestion du réseau pluvial

La commune ne dispose pas de schéma de gestion des eaux de pluie.
Pas de problèmes spécifiques.

Réseau pluvial busé :

Le réseau busé est peu développé sur le territoire communal.

Le bourg est partiellement équipé par un réseau busé (env 400 ml, diam 300), qui rejoint la Seudre.

Les hameaux de Bois Blanc, le pas Etroit et la Vacherie sont partiellement équipés en réseau pluvial busé.

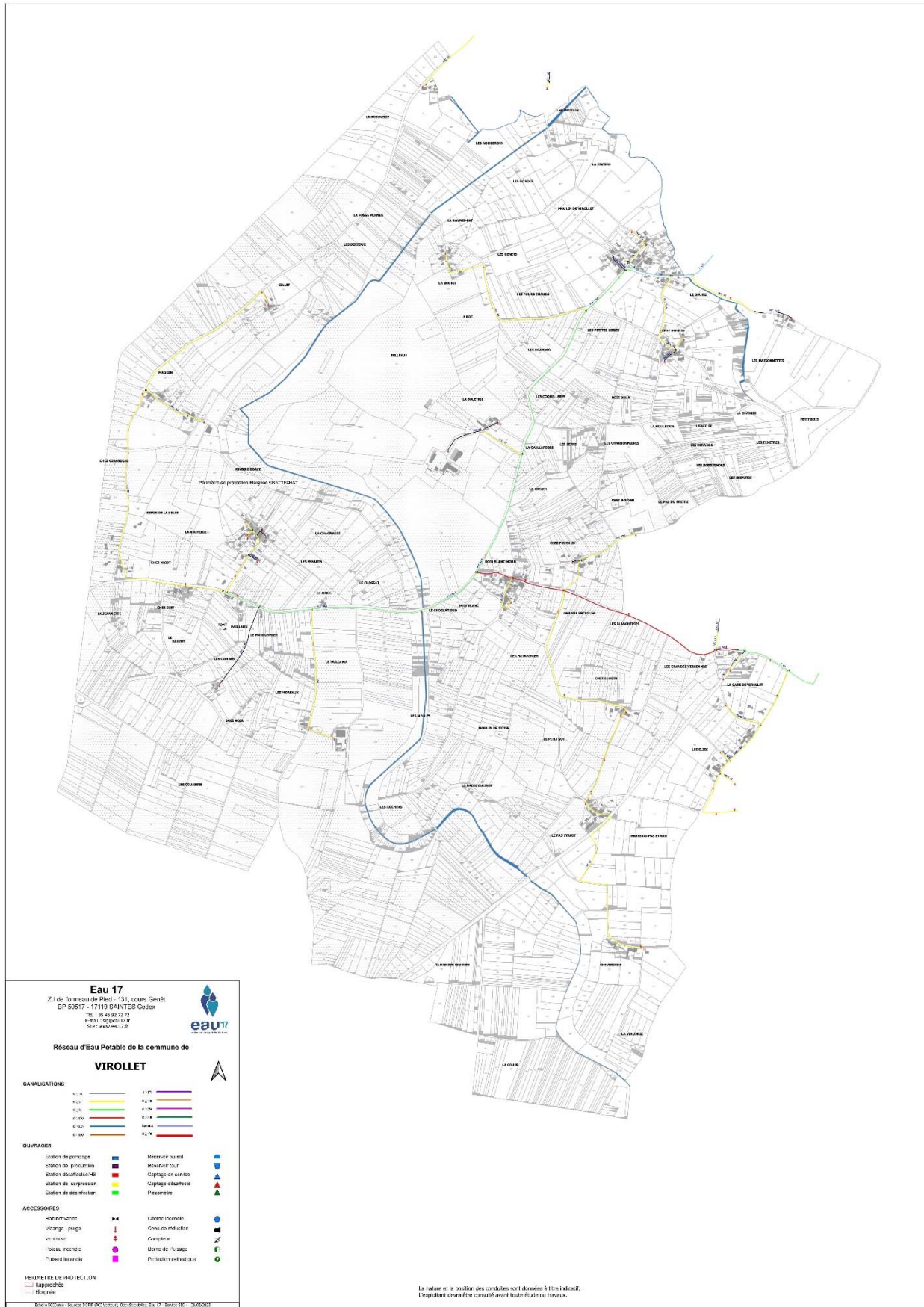
Fossés :

Les routes sont localement bordées de fossés peu profonds.

3.3.5. Le réseau d'eau potable

Gestionnaire : RESE - Régie d'Exploitation des Services d'Eau de la Charente-Maritime
VOIR PLAN DU RESEAU D'EAU POTABLE EN ANNEXE DE LA CARTE COMMUNALE

La gestion du réseau d'adduction d'eau potable est assurée par la Régie d'Exploitation des Services d'Eaux (RESE) de la Charente-Maritime dont le siège se situe à Saintes.



3.3.6. La défense incendie

La gestion de la défense incendie est de compétence communale.

Certaines activités et/ou stockages peuvent être classés sous la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement. Cette réglementation, définit les moyens de DECI à mettre en oeuvre. Les établissements concernés sont donc exclus du champ d'application du Règlement départemental DECI.

Pour les autres établissements, l'ensemble des points d'eau pris en compte pour le dimensionnement hydraulique devront être situés à une distance maximale de 200 à 400 m du risque, en utilisant les voies praticables par les engins de lutte contre l'incendie. L'implantation des Point d'Eau Incendie peut être demandée à des distances minimales de sécurité, en fonction des risques générés ou induits par l'établissement.

L'ensemble du Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie et les fiches techniques sont consultables en Mairie ou sur le site <http://www.sdis17.fr/prevention/defense-incendie-des-communes>.

La commune s'est engagée dans un programme de couverture incendie des hameaux jusqu'ici peu ou non couverts. Les secteurs susceptibles d'être confortés (zones constructibles) seront desservis en priorité.



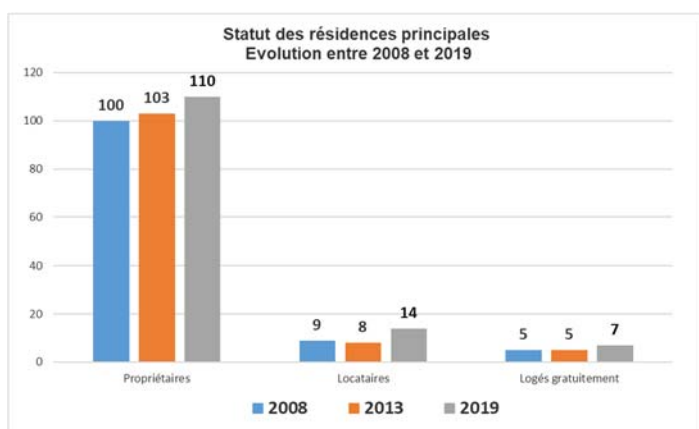
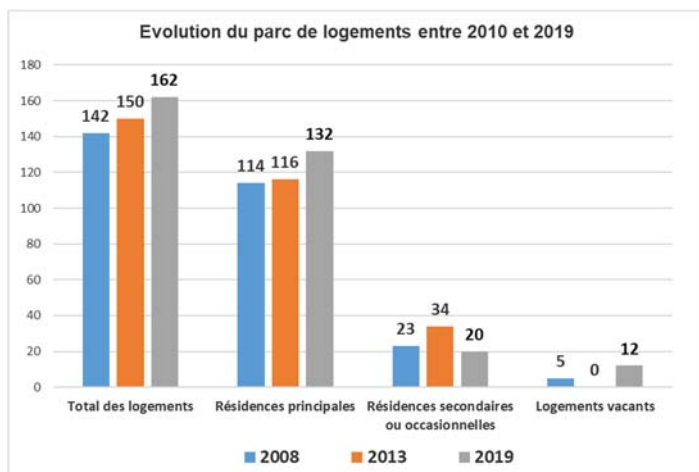
Carte Communale de VIROLLET – Rapport de Présentation



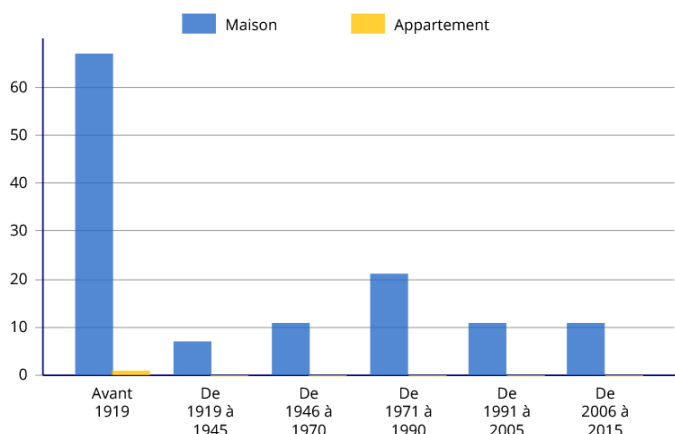
Commune de Virollet - Récapitulatif des besoins en DECI *mise à jour le 2.12.2022*

Hameaux	Batiments plus majorants	Besoins en eau	Projet
Le Bourg	Mairie Salle des Fêtes 5 ^{ème} catégorie Habitation > 250m ²	soit un hydrant de 60m ³ /h pendant 2h à 400 m, soit une réserve de 120m ³ à 400m	Existant PI 80 - P 17479.0001
Château Belle Vue - La Solletene	Habitation > 250m ² Viticulteur	soit un hydrant de 30m ³ /h pendant 2h à 400 m, soit une réserve de 60m ³ à 400m	Existant Réserve en eau non alimentée Privé - 190m ³ A 17479.0004
Madiou - Chez Girardeau	Habitation > 250m ² Bâtiment agricole >500m ² <1000m ²	soit un hydrant de 30m ³ /h pendant 2h à 400 m, soit une réserve de 60m ³ à 400m	Existant Aire d'aspiration permanente 500m ³ - A 17479.0003
Chez Bonnin	Habitation > 250m ² Bâtiment agricole >500m ² <1000m ²	soit un hydrant de 30m ³ /h pendant 2h à 400 m, soit une réserve de 60m ³ à 400m	Existant Citerne souple 60m ³
Les Elies - Les Battes	Habitation > 250m ²	soit un hydrant de 30m ³ /h pendant 2h à 400 m, soit une réserve de 60m ³ à 400m	Existant Privé-Citerne souple 120 m ³ Ets ISIDORE
Chez Foucaud - Bois-blanc	Habitation > 250m ²	soit un hydrant de 30m ³ /h pendant 2h à 400 m, soit une réserve de 60m ³ à 400m	Fait
Les Maisonnettes	Habitation > 250m ²	soit un hydrant de 30m ³ /h pendant 2h à 400 m, soit une réserve de 60m ³ à 400m	-fait-
Le Taillant - Chez les Moreaux	Bâtiment agricole >1000m ² <2000m ²	soit un hydrant de 60m ³ /h pendant 2h à 400 m, soit une réserve de 120m ³ à 400m	-fait-
Les Combes	Habitation > 250m ²	soit un hydrant de 30m ³ /h pendant 2h à 400 m, soit une réserve de 60m ³ à 400m	-fait-
La Vacherie - Fond Paillaud - Chez Diet Le Chail	Habitation > 250m ² Bâtiment agricole >500m ² <1000m ²	soit un hydrant de 30m ³ /h pendant 2h à 400 m, soit une réserve de 60m ³ à 400m	-en cours 2022.
Chez Nicot - Chez Girardeau	Habitation > 250m ²	soit un hydrant de 30m ³ /h pendant 2h à 400 m, soit une réserve de 60m ³ à 400m	en cours 2022.
Chez Gilet	Habitation > 250m ²	soit un hydrant de 30m ³ /h pendant 2h à 400 m, soit une réserve de 60m ³ à 400m	-fait-
La Bourne	Habitation > 250m ²	soit un hydrant de 30m ³ /h pendant 2h à 400 m, soit une réserve de 60m ³ à 400m	-fait-
La Robinerie	Bâtiment agricole > 50m ² < 500m ²	soit un hydrant de 30m ³ /h pendant 1h à 400 m, soit une réserve de 30m ³ à 400m	-fait-
Le Pas Etroit	Habitation > 250m ²	soit un hydrant de 30m ³ /h pendant 2h à 400 m, soit une réserve de 60m ³ à 400m	-fait-
Chez Seguin	Habitation > 250m ²	soit un hydrant de 30m ³ /h pendant 2h à 400 m, soit une réserve de 60m ³ à 400m	-fait-
Chevroche	Bâtiment agricole > 500m ² < 1000m ²	soit un hydrant de 30m ³ /h pendant 2h à 400 m, soit une réserve de 60m ³ à 400m	-fait-

4. LE PARC DE LOGEMENTS



LOG G1 - Résidences principales en 2019 selon le type de logement et la période d'achèvement



Logement vacant dans le bourg (décembre 2022)

Le parc de logement de la commune était composé de 162 logements en 2019, contre 142 en 2008, soit une progression assez soutenue en 10 ans, notamment depuis 2013 et une période récente (voir chapitre sur la consommation foncière).

Le nombre de résidences principale a nettement augmenté entre 2008 et 2019 passant de 114 à 132 habitations, soit 16 logements en 11 ans.

Le nombre de résidences secondaires a quant à lui régressé entre 2013 et 2019 passant de 34 à 20 logements.

Fait assez étonnant, aucun logement vacant n'était recensé en 2013. 12 logements vacants étaient recensés en 2019.

La commune compte seulement un logement vacant situé dans le bourg (recensement de décembre 2022 effectué par la mairie afin d'évaluer la capacité de mobilisation des logements vacants).

Il existe quelques bâtiments agricoles qui pourraient faire l'objet d'une réhabilitation et d'un changement d'affectation, comme par exemple à Madion. Ces bâtiments sont utilisés et aucune dynamique foncière n'est connue en 2022.

Ce potentiel reste donc assez limité.

En 2019, sur les 132 résidences principales, 110 sont occupées par des propriétaires soit une très large majorité (83%) et seulement 14 par des locataires, représentant un taux très faible de 11%. A noter que le nombre de logements locatifs est passé de 9 à 14 logements entre 2008 et 2019, soit 5 logements supplémentaires.

La commune compte un logement locatif communal situé à côté de la mairie.

En 2019, le nombre moyen d'occupant par résidence principale était de 2,23. Cette moyenne est en diminution constante (vieillesse de la population, divorces, baisse du nombre d'enfants par couples).

5. PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES ET BESOINS EN MATIERE DE LOGEMENTS

5.1. Prévision des besoins au regard des orientations du SCOT en matière de logements, de densité et de consommation foncière

La commune de Virollet est considérée comme une « commune rurale » du territoire du Pays de la Saintonge Romane. La partie 2A du DOO du SCoT, p.36, précise :

« *Les communes rurales ont vocation à maintenir au minimum, leur poids de population voire à le développer de manière modérée tout en favorisant, à leur échelle, une mixité fonctionnelle.* »

En partant du chiffre INSEE 2017 sur la population communale 2015, le projet de SCoT permet de faire une projection comme suit :

- Un grain démographique de **+ 17 habitants pour la période 2017-2025 et + 26 habitants pour 2017-2030** ;
- La construction de **13 nouveaux logements pour la période 2017-2025 et + 20 nouveaux logements pour 2017-2030** dont 30 % minimum en intensification urbaine (investissement des dents creuses, repérage des changements de destination, réaffectation des logements vacants, etc.) soit 4 logements pour 2017-2025 et 6 pour 2017-2030 ainsi que 70% maximum en développement urbain soit 9 logements pour 2017-2025 et 14 pour 2017-2030 ;
- Une consommation foncière de **0,8 hectares pour la période 2017-2025 et 1,3 hectares pour 2030** (VRD compris) sur laquelle s'applique une densité de *14 logements/hectare*.

La consommation foncière concerne les 70% maximum de constructions en développement urbain et selon la partie 1B du DOO du SCoT p.20-21 :

« *L'enveloppe de développement urbain devra s'inscrire en continuité de l'enveloppe d'intensification urbaine et intégrer les objectifs de préservation des espaces agricoles et naturels en précisant ses objectifs d'accueil de nouvelles constructions et de densité. Sauf cas particulier devant être justifié (contrainte forte sur le bourg, village structurant pour la commune, etc.), les villages et hameaux ne sont pas concernés par l'enveloppe de développement urbain.* ».

Les données issues de l'observatoire du Pays de Saintonge Romane indiquent **qu'entre 2014 et 2018**, l'enveloppe urbaine résidentielle est passée de 31.36 ha à 31.75 ha. Ainsi, 0.39 ha ont été consommés sur la commune pour le développement résidentiel et 5 logements ont été construits.

- Il est précisé dans la partie 3C du DOO du SCoT p.62 :
« *Les objectifs de maîtrise de la consommation d'espace s'appuient en premier lieu sur une production de nouveaux logements dans l'enveloppe d'intensification urbaine.*
[...] les collectivités, dans le cadre de leurs démarches d'urbanisme et d'aménagement :
 - *Intègrent une étude de densification qui définit les axes d'optimisation du tissu urbain en cohérence avec les objectifs de soutien et de valorisation du patrimoine et de l'art de vivre saintongeais ;*
 - *Et précisent, en cohérence avec les objectifs de fonctionnement du territoire et du tissu urbain, les possibilités d'investissement des différents secteurs qu'ils auront identifiés...* ».
- La lecture transversale de ces orientations demande à chaque commune, **par la contextualisation de son projet politique**, d'adapter de manière plus fine les objectifs chiffrés moyens prévus par le SCoT. Il est nécessaire, en fonction des réceptivités du tissu urbain, de **favoriser le renouvellement urbain** au préalable de la définition d'un projet de développement urbain. Ce travail doit s'appuyer sur l'enveloppe urbaine, élaborée par le SIG du Pays de la Saintonge Romane et définie à la partie 1B du DOO du SCoT p.20.
- En sus de ces objectifs et orientations, le projet de SCoT (toujours sur le volet résidentiel) est vigilant à **la cohérence et à la qualité du projet de développement urbain** qui pourra être défini dans le document d'urbanisme. Un ensemble d'orientations concernant la programmation des espaces de développement urbain existent à la partie 1C du DOO du SCoT p.25 à 28.

5.2. Calcul du point mort

CALCUL POINT MORT SUR 10 ANS ENTRE 2008 et 2018	
1. RENOUELEMENT DU PARC DE LOGEMENTS	
Parc 2018	162
Parc 2008	142
Variation du parc entre 2008 et 2018	20
Logements produits entre 2011 et 2020 (données SITADEL)	11
Logements nouveaux affectés au remplacement des logements disparus :	-9
Renouvellement annuel moyen	-1
2. DESSERREMENT DES MENAGES	
Population 2018	288
Résidences principales 2018	130
Taux d'occupation en 2018	2,22
Population 2008	261
Taux d'occupation en 2018	2,22
Nombre de résidences nécessaires si le taux d'occupation de 2018 avait été atteint dès 2008	118
Résidences principales en 2008	114
Logements compensant la variation de la taille des ménages :	4
Desserrement annuel moyen	0
3. VARIATION DES RESIDENCES SECONDAIRES ET VACANTES (FLUIDITE)	
Résidences secondaires 2008	23
Résidences secondaires 2018	20
Variation du parc de résidences secondaires entre 2008 et 2018	-3
Logements vacants 2008	5
Logements vacants 2018	12
Variation du parc de logements vacants entre 2008 et 2018 :	7
2008 et 2018 :	4
Nombre de logements nécessaires à la fluidité du parc en moyenne par an	0
Point mort annuel en nombre de logements (1 + 2 + 3)	0

Formule de calcul du « point mort » (période 1999-2009) :

Renouvellement (R) :

R = Total construction neuve (1999-2009) – variation du nombre de logements (2009-1999)

Desserrement (D) :

D = (population des ménages en 1999 / taille moyenne des ménages 2009) - nombre de résidences principales de 2009

Variation résidences secondaires et logements vacants (RSLV) :

RSLV = Variation du nombre de résidences secondaires 2009-1999 + variation du nombre de logements vacants 2009-1999

$$\text{Point Mort} = R + D + \text{RSLV}$$

La notion de « point mort » mesure a posteriori la production de logements qui correspond à la stabilité démographique (en l'absence de croissance de la population et sans pertes).

La base des logements « produits » a été tirée de la donnée SITADEL entre 2011 et 2020 qui fait état de **11 logements créés sur cette période de 10 ans**.

Sur la période de référence de 2008 à 2018, le point mort n'est pas représentatif car estimé théoriquement à **0 logement**.

- **Afin de tenir compte d'une base minimale de production de logements, il est retenu la valeur d'1 logement par an, soit 10 logements sur les 10 prochaines années**, qui correspondent donc au nombre de logements permettant d'assurer en théorie le renouvellement de la population sur 10 ans en tenant compte des critères de renouvellement du parc de logements, de desserrement des ménages et de variation des résidences secondaires et vacantes.

5.3. Prévisions des besoins en logements au regard des objectifs démographiques de la commune

Rappels sur les dynamiques démographiques :

La commune de Virollet a connu une croissance démographique soutenue depuis 2013. Elle enregistre une population de **298 habitants au 1er janvier 2022**, contre 248 habitants en 2013.

Le taux de croissance annuel moyen enregistré entre 2013 à 2019 est de 2,9 %, soit une valeur très forte. Le solde apparent est nettement positif avec un taux de 3,6 % sur la même période.

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2019
Variation annuelle moyenne de la population en %	-1,0	-1,1	0,3	-0,2	1,0	-1,0	2,9
due au solde naturel en %	-0,5	-0,7	-0,9	-0,7	-0,4	-0,9	-0,8
due au solde apparent des entrées sorties en %	-0,5	-0,4	1,2	0,5	1,4	-0,1	3,6
Taux de natalité (‰)	8,0	6,3	6,8	6,9	4,9	8,6	8,8
Taux de mortalité (‰)	12,8	13,7	16,1	14,3	9,0	18,0	16,3

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2022.
Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2008 au RP2019 exploitations principales - État civil.

➤ Moyenne du taux de croissance de 2008 à 2019 : **0,95 %**

Les objectifs de la commune :

La commune de Virollet souhaite maintenir ce dynamisme démographique notamment par l'accueil de nouveaux habitants, dans une proportion raisonnable avec un taux de croissance annuel de la population situé **entre 0,5 % (hypothèse modérée) à 0,95 % (hypothèse basée sur les taux de croissance récents)**.

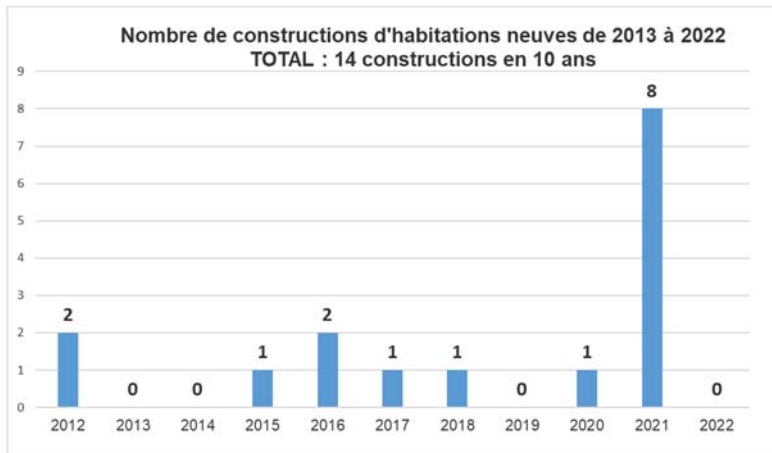
Les hypothèses de développement démographique et la prise en compte du « point mort » :

HYPOTHESE AVEC UNE VARIATION ANNUELLE DE 0,5 %		HYPOTHESE AVEC UNE VARIATION ANNUELLE DE 0,95 %	
Population commune au 1er janvier 2022	298	Population commune au 1er janvier 2022	298
Population en 2033 sur la base d'un taux de croissance de 0,5 % (hypothèse modérée) :	315	Population en 2033 sur la base d'un taux de croissance de 0,95 % :	331
Nombres d'habitants supplémentaires en 2032 :	17	Nombres d'habitants supplémentaires en 2032 :	33
Nombre de logements sur la base de 2,23 habitants par ménage :	8	Nombre de logements sur la base de 2,23 habitants par ménage :	15
Besoins en logements liés aux perspectives de croissance démographique	8	Besoins en logements liés aux perspectives de croissance démographique	15
Besoins en logements liés au Point Mort sur 10 ans	10	Besoins en logements liés au Point Mort sur 10 ans	10
TOTAL DES BESOINS EN LOGEMENTS SUR 10 ANS	18	TOTAL DES BESOINS EN LOGEMENTS SUR 10 ANS	25

- Une croissance de 0,5 % annuelle, permettrait de porter la population à environ 315 habitants en 2033, soit une équivalence de 7 logements (sur la base de 2,23 personnes par ménage). En tenant compte du « point mort » évalué à 10 logements sur 10 ans, le besoin en logements est estimé selon cette hypothèse de croissance à 18 logements à créer.
- Une croissance de 0,95 % annuelle, permettrait de porter la population à environ 331 habitants en 2033, soit une équivalence de 15 logements (sur la base de 2,23 personnes par ménage). En tenant compte du « point mort » évalué à 10 logements sur 10 ans, le besoin en logements est estimé selon cette hypothèse de croissance à 25 logements à créer.
- Les besoins de la commune en matière de création de logements s'élèvent à 18 à 25 logements.
- Le SCOT prévoit la création de 20 nouveaux logements pour 2017-2030.

6. ETUDE DE LA CONSOMMATION FONCIERE DANS LES DIX DERNIERES ANNEES

6.1. Analyse des permis de construire des 10 dernières années (habitations neuves)



Bourg de Virollet	1
La Gare de Virollet (partie Nord-Est commune)	9
Chez Diet / Chez Nicot (Sud-Ouest commune)	3
Bois Blanc	1
TOTAL	14

14 constructions d'habitations neuves ont été réalisées entre 2013 et 2022 (dont une à vocation agricole). Ce rythme correspond à une moyenne de 1 à 2 PC de maison neuve / an. Aucun permis pour habitation neuve n'a été délivré en 2013, 2014, 2019 et 2022.

- Les surfaces consommées entre 2013 et 2022 s'élèvent à **27 644 m²**.

La taille moyenne des parcelles bâties s'élève à **1974 m²** (parcelles comprises entre 816 et 3979 m²). Certains terrains situés dans le secteur de La Gare présentent des superficies très élevées.

Ces constructions neuves se situent en majorité dans **des secteurs d'urbanisation diffuse et notamment dans le hameau de La Gare / Les Elie** en limite Nord-Est de la commune qui ont enregistré 9 PC pour maisons neuves dans les 10 dernières années. A noter la réalisation d'un lotissement privé de 4 lots en 2021 dans le secteur des Elies (par division foncières).

Le bourg de Virollet n'a connu qu'une seule construction neuve ces 10 dernières années (terrain communal mis en vente).

L'origine des pétitionnaires est plutôt locale (commune et commune proche).

6.2. Bilan et localisation de la consommation foncière située en dehors des enveloppes urbaines définies par le SCOT

- Depuis la mise en application du SCOT en aout 2017, la commune a consommé une surface située en dehors des « enveloppes urbaines » définies par le SCOT de **16 016 m² correspondant à 8 habitations neuves principalement situées dans le secteur des Elis / La Gare.**



Enveloppe urbaine de 2018 définie par le SCOT



Construction d'habitation "récente" datant de moins de 10 ans située à l'intérieur de l'enveloppe urbaine

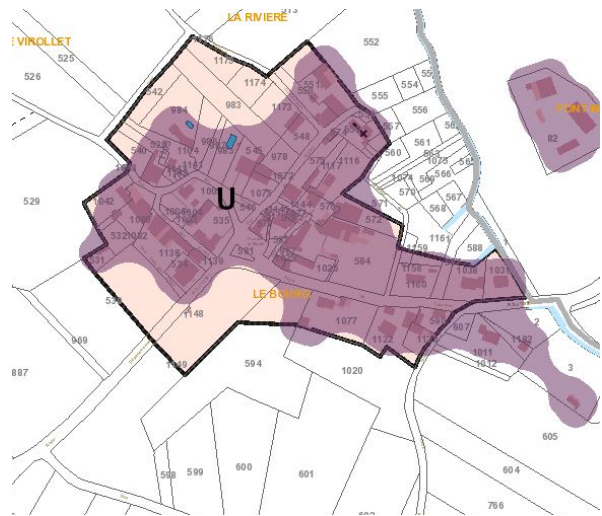
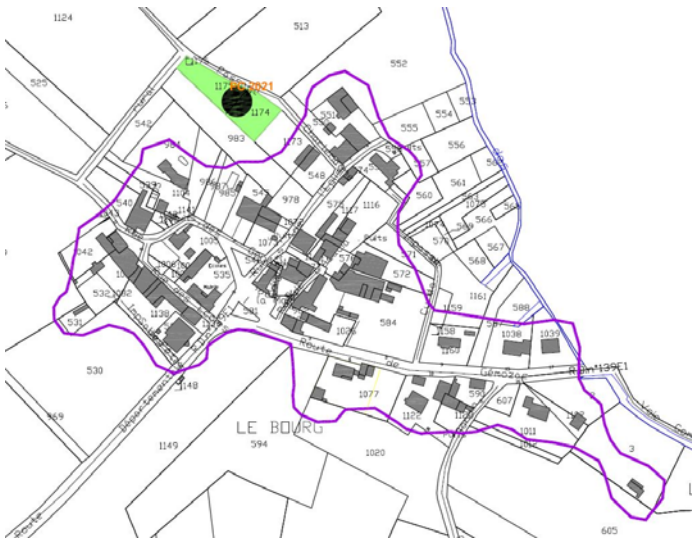


Construction d'habitation "récente" datant de moins de 10 ans située en extension de l'enveloppe urbaine

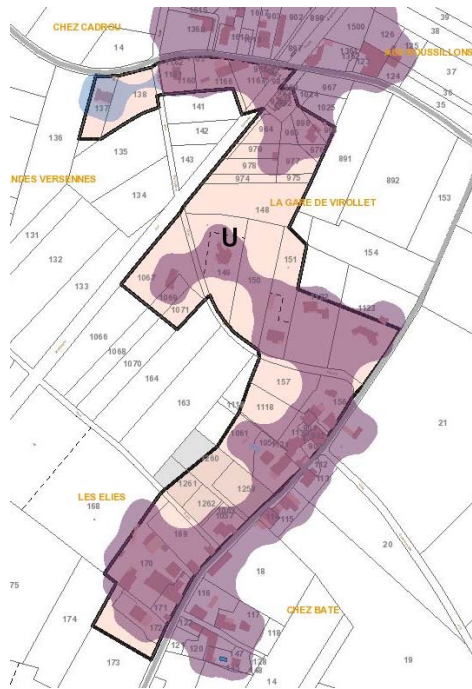
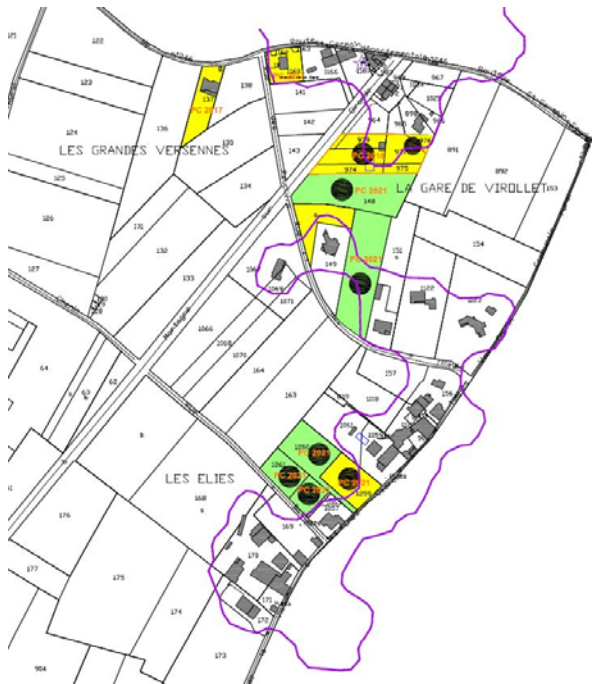
PC 2019 Date de la délivrance du permis de construire

Le bourg :

Enveloppes urbaines définies par le SCOT (violet) et surfaces en extension (en beige) au sein de la zone constructible d'origine (trait noir).



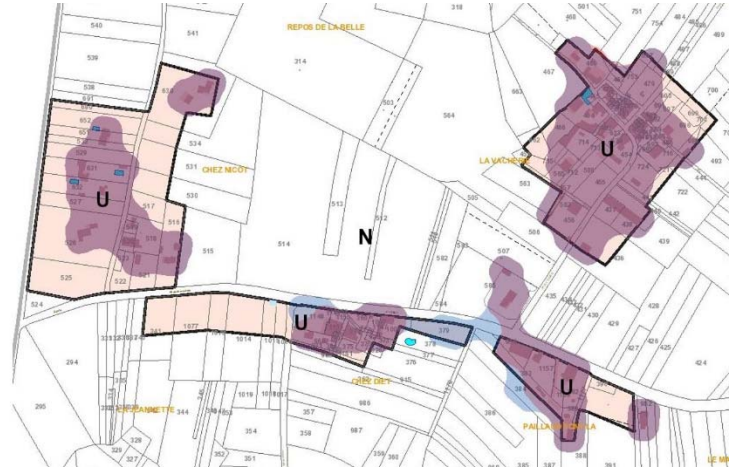
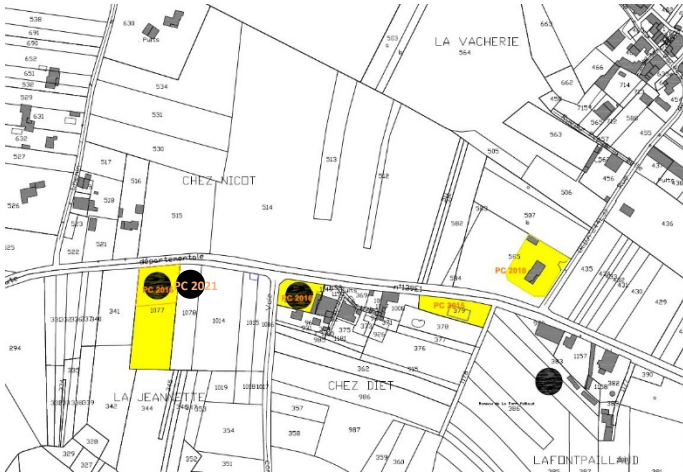
La Gare, Les Elies :



Le Bois Blanc



Chez Diet



7. ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

Afin de définir la **capacité de densification et de mutation des espaces bâtis** de la commune, 3 leviers de création de logements ont été estimés :

- La potentialité de densification des « **dents creuses** » (terrains libres non enclavés) ne faisant pas l'objet de rétention foncière connue au sein des enveloppes urbaines du bourg et des gros hameaux (constructibles au sens du SCOT).
Seuls ont été retenus les secteurs prévus d'être maintenus en zone constructible.
 - o Le potentiel a été estimé à 7 logements.
- La potentialité de mobiliser les **logements vacants** (recensement de 2022). 1 seul logement vacant a été recensé sur la commune en 2022.
 - o Le potentiel est donc de 1 logement.
- La potentialité de mobiliser des **anciennes granges** pouvant faire l'objet de réhabilitations et changements de destination.

Même si les granges (n'ayant plus de fonction agricole) de la commune semble aujourd'hui toutes utilisées (stockage, garage), un potentiel de 2 logements a été estimé de façon théorique.

En effet, même si la commune a connu jusqu'ici très peu de changements de destination, il est fort probable que la raréfaction des terrains à bâtir et le peu de logements vacants entraînent de fait certains pétitionnaires à se reporter sur ce type d'opérations de rénovation.

- o Le potentiel a été estimé à 2 logements.
- **Le bilan de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis fait apparaître un total de 10 logements à créer (voir détail ci-après et justification dans la 3^{ème} partie du Rapport).**

1. CAPACITE DE MOBILISATION DES DENTS CREUSES DES ENVELOPPES URBAINES

Localisation	Parcelles	Surface en m2	Indications	Equivalent en nombre d'habitations neuves (base réelle selon terrain ou 700 m2 / habitation)
BOURG :				
Partie Sud	594p	600	Terrain situé dans l'enveloppe urbaine. Terrain récemment acquis par la commune (projet d'aménagement d'ensemble à long terme). Détachement d'une parcelle de 600 m2 environ	1
Sous Total		600		1
BOIS BLANC :				
Partie Nord	323p	2146	Dent creuse située autour d'une ancienne grange	2
Sous Total		2146		2
LE PAS ETROIT				
Rue du Puits	954, 19	936	Dent creuse insérée au cours du hameau	1
Sous Total		936		1
LA VACHERIE				
Rue de la Vallée	588, 455	2413	Grand terrain libre bien inséré dans le tissu bâti du hameau (vigne / exploitant en fin d'activité d'ici 5 ans).	3
Sous Total		2413		3
Total des surfaces libres constructibles potentiellement mobilisables dans les enveloppes urbaines				Equivalent en nombre d'habitations neuves
TOTAL		6095		7

2. CAPACITE DE MOBILISATION DES LOGEMENTS VACANTS

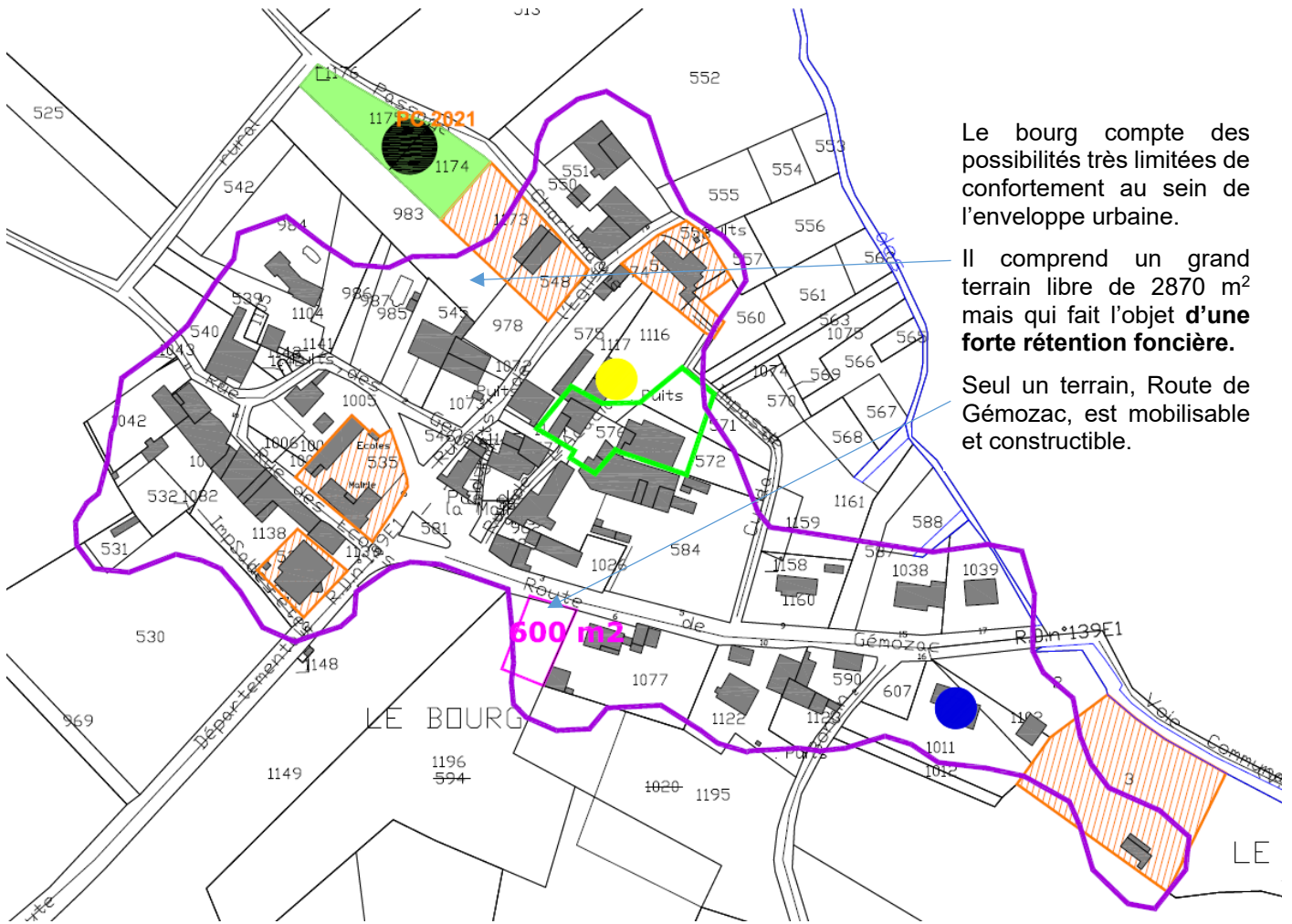
Nombre de logements vacants recensés en 2022	1
Hypothèse de mutation des logements vacants dans les 10 prochaines années	1

3. CAPACITE DE MOBILISATION DES ANCIENNES GRANGES (changements de destination)

Nombre d'anciennes granges (non utilisées actuellement à des fins agricoles) ayant un potentiel immobilier (surface suffisante, qualité...) recensés en 2022	2
Hypothèse de mutation des logements vacants dans les 10 prochaines années	2
TOTAL DES CAPACITES DE MUTATION EN NOMBRE DE LOGEMENTS	10

- Le bilan de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis fait apparaître un total de 10 logements à créer situés en sein des enveloppes urbaines.
- Les besoins complémentaires de création de logements sont donc à trouver sur des espaces en extension des enveloppes urbaines.

Le bourg :

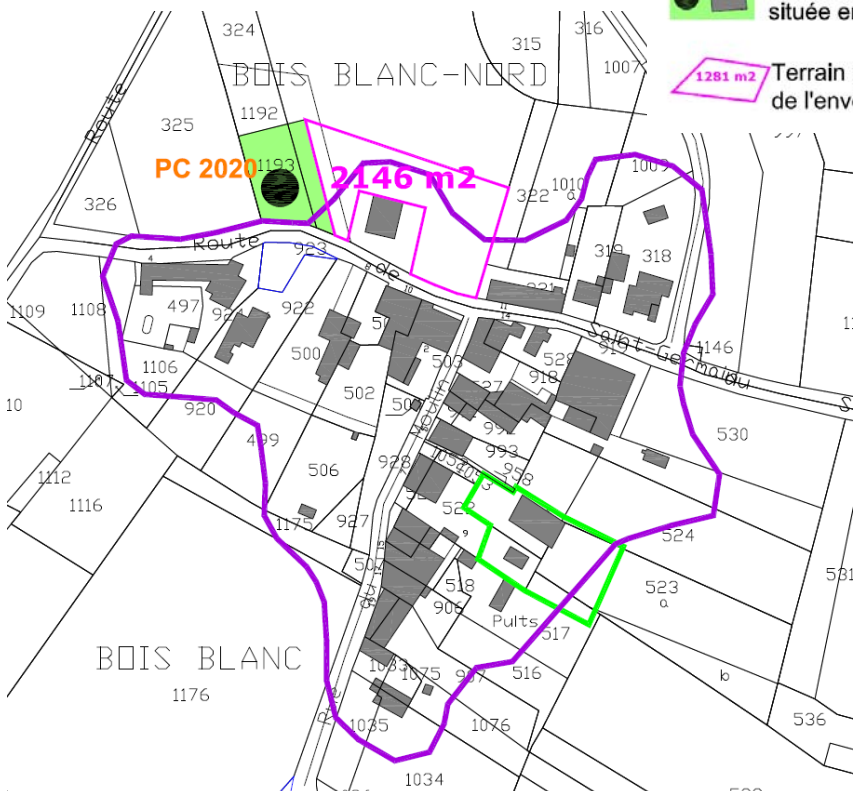





Le bourg compte des possibilités très limitées de confortement au sein de l'enveloppe urbaine.

Il comprend un grand terrain libre de 2870 m² mais qui fait l'objet d'une forte rétention foncière.

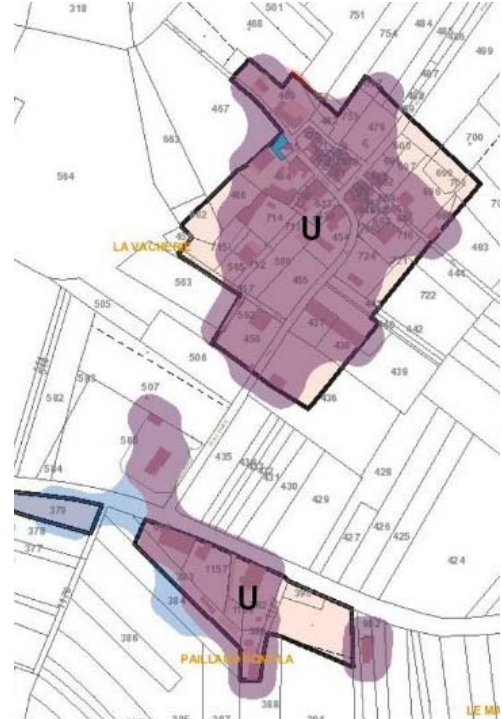
Seul un terrain, Route de Gémozac, est mobilisable et constructible.

Bois Blanc :

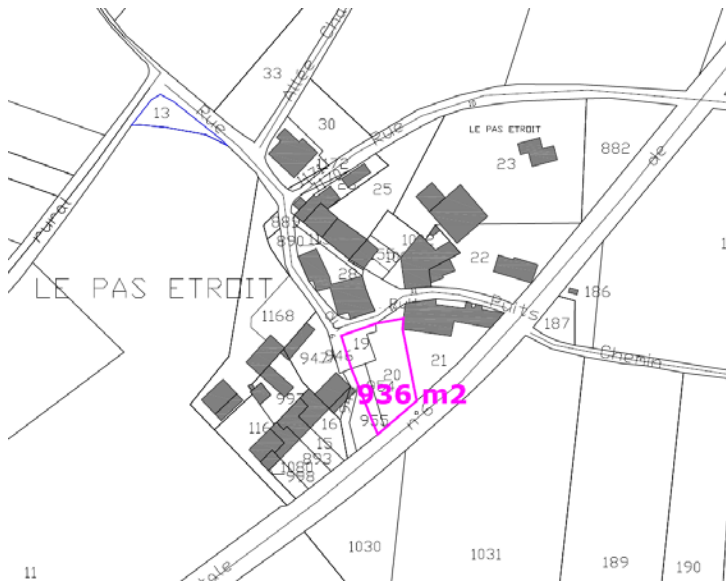





-  Enveloppe urbaine de 2018 définie par le SCOT
-  Construction d'habitation "récente" datant de moins de 10 ans située en extension de l'enveloppe urbaine
-  Terrain potentiellement mobilisable situé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine définie par le SCOT

La Vacherie :



Le Pas Etroit :



-  Enveloppe urbaine de 2018 définie par le SCOT
-  Construction d'habitation "récente" datant de moins de 10 ans située en extension de l'enveloppe urbaine
-  Terrain potentiellement mobilisable situé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine définie par le SCOT

Troisième partie

Le projet de Carte Communale ; justification des choix retenus et évaluation environnementale

1. Exposé de la délimitation des zones et analyse des incidences environnementales	p. 65
1.1. Synthèse des grandes orientations de la Carte Communale	p. 65
1.2. Le confortement du bourg et des principaux villages de la commune (les zones Zc)	p. 68
1.2.1. Le confortement du bourg de Virollet	p. 68
1.2.2. Le confortement du village de Bois Blanc	p. 72
1.2.3. Le confortement des secteurs de La Gare de Virollet, Les Elis	p. 74
1.2.4. Le confortement du village de La Vacherie	p. 76
1.2.5. Le confortement du village de Pas Etroit	p. 78
1.2.6. Le confortement du village de Madion	p. 78
1.3. Bilan des surfaces constructibles disponibles et du nombre de logements potentiels	p. 79
1.4. Bilan des surfaces constructibles déclassées	p. 81
2. Bilan de l'évaluation environnementale	p. 82
2.1. Rappel des enjeux écologiques présents sur la commune	p. 82
2.2. Rappel des grandes orientations de la Carte Communale	p. 83
2.3. Rappel des besoins de développement et du bilan foncier	p. 84
2.4. Synthèse des incidences environnementales potentielles et conclusions	p. 84
3. L'articulation de la Carte Communale avec les documents supra communaux	p. 85
3.1. L'articulation avec le SCOT du Pays de la Saintonge Romane	p. 85
3.2. L'articulation avec le SDAGE Adour Garonne et le SAGE Seudre	p. 86
3.3. L'articulation avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique	p. 86
3.4. L'articulation avec le SRADDET	p. 87

1. EXPOSE DE LA DELIMITATION DES ZONES ET ANALYSE DES INDICENCES ENVIRONNEMENTALES

1.1. Synthèse des grandes orientations de la Carte Communale

Les principales orientations auxquelles le projet de la Carte Communale répond sont :

Orientation 1 : Préserver l'activité agricole

Les terres agricoles et les abords des exploitations agricoles sont préservés par un classement en zone non constructible Znc.

Les zones constructibles définies ne portent pas atteinte aux possibilités d'extensions des exploitations agricoles pérennes et ne concernent aucune parcelle viticole.

La commune compte une forte prédominance agricole et compte 7 exploitations agricoles (exploitations viticoles, élevage, polyculture).

Les hameaux et secteurs bâtis à forte dominante agricole sont maintenus en zone inconstructible.

Orientation 2 : Préserver les espaces naturels et les corridors écologiques

La Carte Communale permet la préservation des espaces naturels et des milieux agraires par un classement en zone inconstructible Znc et notamment :

- **La vallée de la Seudre, corridor écologique d'importance régionale, qui traverse la commune du Nord au Sud (trame bleue),**
- **Le ruisseau des Maisonnettes, située en partie Nord de la commune et qui borde le bourg (trame bleue),**
- **Les zones humides liées à ces deux cours d'eau qui sont précisément inventoriés par le SAGE de la Seudre.**
- **Les quatre clônes (étangs) que comprend la commune.**
- **Les boisements de la commune (bois, ripisylve), qui s'inscrivent dans le vaste corridor écologique de la forêt de Valleret (trame verte).**

Cette classification en zone naturelle favorise la prise en compte de la **trame verte et bleue du Schéma Régional de Cohérence Ecologique**.

Orientation 3 : Préserver les éléments de patrimoine remarquables

Conjointement à la révision de la Carte Communale, les éléments de patrimoine remarquable à préserver sont identifiés en application de l'article L.111-22 du Code de l'Urbanisme afin d'être préserver.

Cette identification concerne plus particulièrement :

- les ensembles bâtis remarquables que sont le Château de Bellevue, le Domaine du Tailland, l'ancienne Abbaye de Madion et l'ancien domaine de Chevroche.
- les deux anciens moulins à vent de la commune
- les puits
- les quatre clônes (étangs qui servaient de pêcheries) de la commune
- un chêne vert remarquable situé dans le bourg.

L'église, la mairie et le cimetière qui sont un patrimoine public ne sont pas concernés par cette identification mais restent bien entendu des éléments identitaires et patrimoniaux majeurs de la commune.

Afin de compléter cette protection, la commune a décidé d'instituer le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal par délibération du 24 juin 2019.

Orientation 4 : permettre un confortement mesuré des principaux espaces bâtis en favorisant le comblement des interstices non bâtis à l'intérieur des enveloppes urbaines des villages ; le bourg, Bois Blanc, La Gare de Virollet/Les Elies et La Vacherie

Le bourg de Virollet :

La commune a la particularité de disposer d'un bourg de petite taille qui compte des possibilités très limitées de confortement au sein de l'enveloppe urbaine ; Le bourg englobe un grand terrain libre de 2870 m² mais qui fait l'objet d'une forte rétention foncière. Le terrain est donc inclus dans la zone constructible n'est ne sera pas mobilisable à court terme. Seul un terrain, Route de Gémozac, est mobilisable et constructible.

Suite à la vente de terrains situés en face de la mairie, la municipalité a pu se porter acquéreur d'un ensemble de parcelles qui lui permettrait à moyen terme de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble comprenant ; l'aménagement d'un espace vert et d'un parking en face de la mairie et de la salle des fêtes, ainsi que la réalisation d'un petit quartier d'habitat d'une douzaine d'habitations. Une partie du foncier reste à acquérir et fait l'objet d'une rétention foncière.

Le confortement mesuré des principaux hameaux ; Bois Blanc, La Gare de Virollet / Les Elies et La Vacherie

La commune compte quelques gros hameaux dont certains ont connu une forte dynamique foncière ces dernières années (Les Elies). La révision de la Carte Communale permet simplement le confortement des enveloppes urbaines actuelle de ces villages.

- **Bois Blanc** ; confortement de la partie groupée (village rue) du hameau (en excluant un bâtiment agricole). Le secteur Chez Foucaud, anciennement relié par une zone constructible, est déclassé afin d'éviter le mitage urbain.

- **La Gare de Virollet / Les Elies** ; confortement des espaces interstitiels situés entre les parties bâties composées d'anciens hameaux (dont le secteur de l'ancienne gare de Virollet également situé sur la commune de Gémozac abritant la société Isidor) et de maisons neuves implantées sur de très grands terrains. Ce secteur de mitage compte quelques espaces interstitiels qui n'ont pas de valeur agricole compte tenu de leur enclavement entre des habitations. L'objet de la Carte Communale est donc de combler ces espaces.

- **La Vacherie** ; maintien de la zone constructible autour des espaces bâtis du hameau qui inclue une dent creuse (vigne allant être arrachée suite au départ en retraite de l'exploitant situé dans le hameau / activité non pérenne).

Ces espaces bâtis font l'objet de projets d'équipements en défense incendie (bâches).

Mise à part les principaux secteurs bâtis évoqués précédemment, la Carte Communale maintient en zone constructible quelques hameaux afin de permettre le comblement de « dents creuses » et le maintien d'activités artisanales qui pourraient avoir des projets de construction.

Sont notamment maintenus en zone constructible :

- le hameau du Pas Etroit
- le hameau de Madion (comblement d'une dent creuse, maintien d'un artisan paysagiste).

Orientation 5 : déclasser les anciens secteurs constructibles favorisant le mitage urbain

La révision de la Carte Communale engendre le déclassement des autres secteurs isolés et de taille réduite anciennement classés en zone constructible afin :

- de limiter le mitage urbain (déjà très important dans certains secteurs comme celui de Chez Nicot),
- de préserver les abords des exploitations agricoles,
- d'éviter le confortement de secteurs isolés qui ne sont pas jugés prioritaires en matière d'équipement en défense incendie.
- de respecter les dispositions du SCOT de Saintonge Romane qui proscriit toute extension de secteurs isolés et mités.

EXTRAITS DU PLAN DE ZONAGE CIBLES SUR LES ZONES CONSTRUCTIBLES :

Légende du plan de zonage :

- Zc** Zone constructible
- Znc** Zone où les constructions ne sont pas admises à l'exception de celles définies par l'article L. 161-4 du Code de l'Urbanisme.

Article L161-4 du Code de l'Urbanisme
 Modifié par L.OI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 39
 La carte communale délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception :
 1° De l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ainsi que de l'édification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant ;
 2° Des constructions et installations nécessaires ;
 a) A des équipements collectifs ;
 b) A l'exploitation agricole ou forestière, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ;
 c) A la mise en valeur des ressources naturelles ;
 d) Au stockage et à l'entretien du matériel des coopératives d'utilisation de matériel agricole.
 Les constructions et installations mentionnées au 2° ne peuvent être autorisées que lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ou des paysages.
 Les constructions et installations mentionnées aux b et d du même 2° sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

- Construction récente ou en cours non mentionnée sur le cadastre

Elément de patrimoine bâti ou naturel à préserver en application de l'article L. 111-22 du Code de l'Urbanisme :

- Ensemble bâti remarquable à préserver (éléments bâtis et abords paysagers)
 1. Château de Bellevue
 2. Domaine du Talland
 3. Ancienne Abbaye de Madon
 4. Ancien domaine de Chevroche
- Anciens moulins à vent à préserver
 1. Moulin de Mide
 2. Moulin de Fort Pallaut
- Puits à préserver
- Clônes à préserver
 1. Clône Boltau
 2. Clône Boutenac
 3. Clône Corbin
 4. Clône des Charvas
- Chêne vert remarquable à préserver

Le permis de démolir s'applique sur l'ensemble du territoire communal
 Décision prise par délibération du Conseil Municipal du 24 juin 2019



LEGENDE DES CARTES INFORMATIVES (sans valeur réglementaire)

DIAGNOSTIC :

- Equipement et espace public
- Exploitation agricole
- Artisan, activité libérale, gîte
- Construction récente non cadastrée
- Habitation vacante
- Enveloppe urbaine définie par le SCOT (2017)
- Zone inondable
- Zones humides inventoriées dans le cadre du SAGE Seudre

BILAN FONCIER / CLASSEMENT DES ZONES CONSTRUCTIBLES :

- Foncier libre constructible potentiellement mobilisable
- Foncier libre constructible / Réention foncière connue

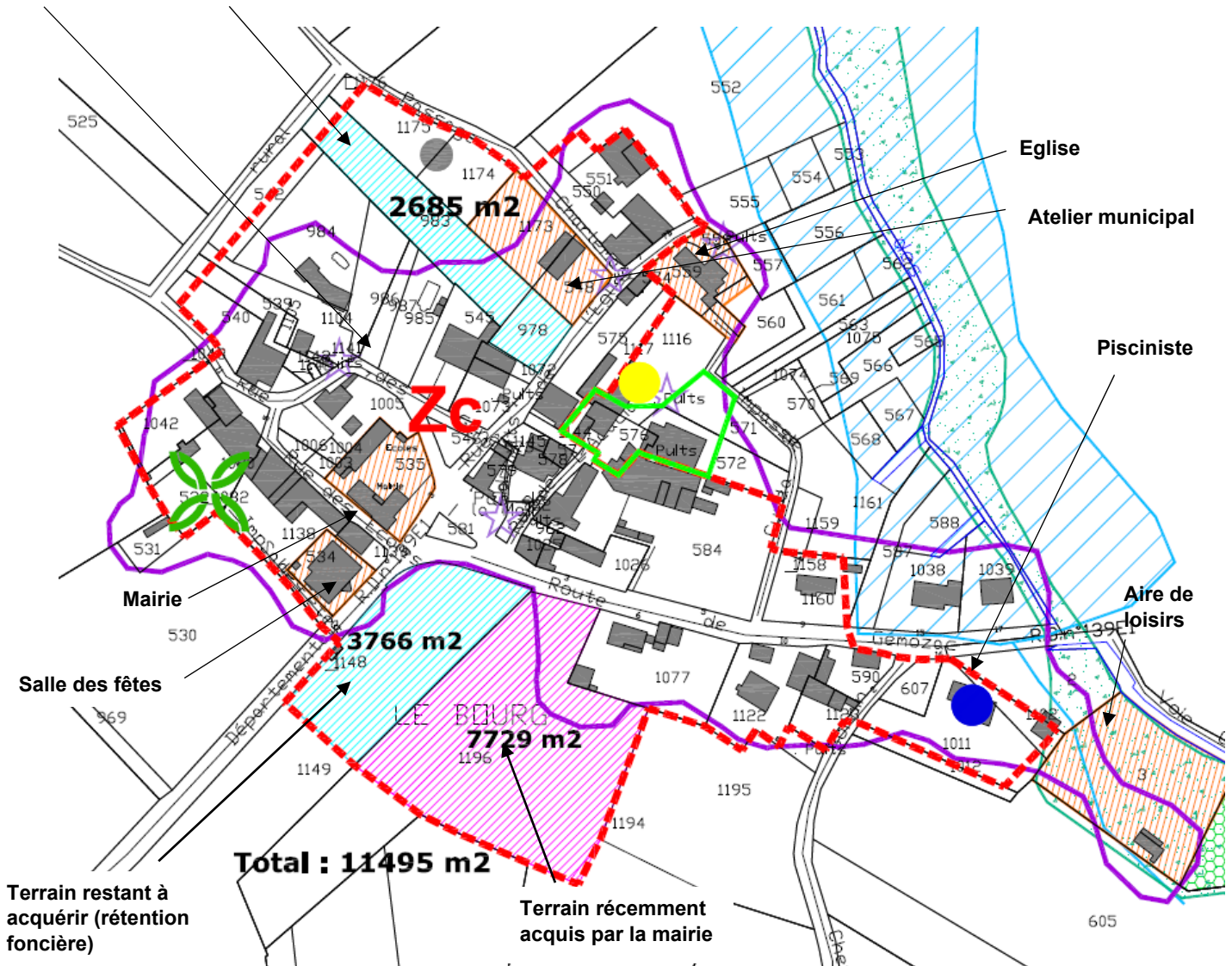
1.2. Le confortement du bourg et des principaux villages de la commune (les zones Zc)

1.2.1. Le confortement du bourg de Virollet

Description et justification :



Grande dent creuse située au cœur du bourg de Virollet faisant l'objet d'une rétention foncière



Terrains faisant l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble (espace vert, parking, quartier d'habitat)

La zone constructible Zc définie autour du bourg de Virollet recentre la partie urbanisable sur les secteurs bâtis existants et prévoit une extension urbaine en partie Sud à l'angle de la RD 139.

La zone constructible exclue les parties humides et inondables situées aux abords du ruisseau de la Maisonnette en parties Est et Nord-Est du bourg.

Les abords de l'église, espace d'intérêt naturel, patrimonial et paysager, sont également préservés de toute urbanisation.

Les bâtiments agricoles situés en partie Nord-est du bourg sont exclus de la zone constructible.

Le bourg compte seulement une grande dent creuse de 2870 m² mais qui fait l'objet d'une forte rétention foncière. Elle n'est donc pas comptabilisée dans les surfaces constructibles pouvant être mobilisées.

Suite à la vente de terrains situés en face de la mairie (dans l'angle formé par la RD 139), la municipalité a pu se porter acquéreur d'un ensemble de parcelles qui lui permettrait à moyen terme de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble comprenant ; l'aménagement d'un espace vert et d'un parking en face de la mairie et de la salle des fêtes, ainsi que la réalisation d'un petit quartier d'habitat d'une douzaine d'habitations. Une partie du foncier reste à acquérir et fait l'objet d'une rétention foncière.

Cette opération pourra être réalisée en deux tranches compte tenu du blocage foncier qui s'exerce sur une partie des terrains.

Orientations d'aménagement sur la partie en extension du bourg :

Le site d'extension a une grande qualité paysagère et sert actuellement d'écrin mettant en valeur la mairie de Virollet, édifice atypique de grande valeur architecturale.

L'opération d'aménagement doit donc faire l'objet d'une grande qualité paysagère et doit permettre une bonne intégration des constructions neuves.

Plusieurs leviers pourront être utilisés pour y parvenir ; aménagement d'un espace vert en frange de la mairie / salle des fêtes, gestion des clôtures des particuliers par un pré-verdissement (plantation de haies comme clôtures), accotements simples et paysagers (noues, plantations en bordure de rue), plantation d'une frange paysagère sur les pourtours du quartier.

L'aménagement futur devra tenir compte de la pente et porter une grande attention à la gestion pluviale compte tenu de la présence d'un passage d'eau qui draine les parcelles agricoles situées en contre haut.

L'opération devra éviter les éléments trop techniques de type bordures, larges emprises de chaussée... La chaussée pourra être de largeur réduite et partagée avec le piéton. Les constructions devront rester de forme simple et discrète. Une aide du CAUE 17 pourra être sollicitée afin de mieux encadrer les futures constructions.



Exemple d'esquisse d'aménagement à adapter selon les études techniques (pente, fonctionnement hydraulique du site)

Bilan foncier :

Localisation	Parcelles	Surface en m2	Indications sur la rétention foncière Rétention connue : en bleu sur les cartes Non connue : en rose sur les cartes Pas de rétention : en rose sur les cartes	Surface aménageable à vocation d'habitation (hors partie espace vert)	Equivalent en nombre d'habitations (base réelle selon terrain ou 900 m2 / habitation)	SURFACES EN "DEVELOPPEMENT" (PRESCRIPTION DU SCOT)	EQUIVALENT EN NB DE LOGEMENTS
BOURG DE VIROLLET :		Section OA					
Route de Gémozac	1196P 594p	7729	Projet d'aménagement d'ensemble à moyen terme (lotissement communal réalisé en tranches selon la disponibilité foncière de la partie Ouest)	9855	12	8821	12
Route de Gémozac	1149p	3766	Rétention foncière (institution d'un droit de préemption). Surface en partie destinée à l'aménagement d'un parking, d'un espace paysager d'entrée de bourg et de la desserte d'un futur lotissement communal.				
Rue de l'Eglise	978, 983	2685	Grande dent creuse située en plein cœur du bourg. Terrain longitudinal et en partie enclavé. Viabilisation à envisager sous forme de lotissement. Rétention foncière	0	0		
Sous Total BOURG		14180		9855	12	8821	12

Sur l'emprise globale de 1,41 ha potentiellement aménagée à long terme :

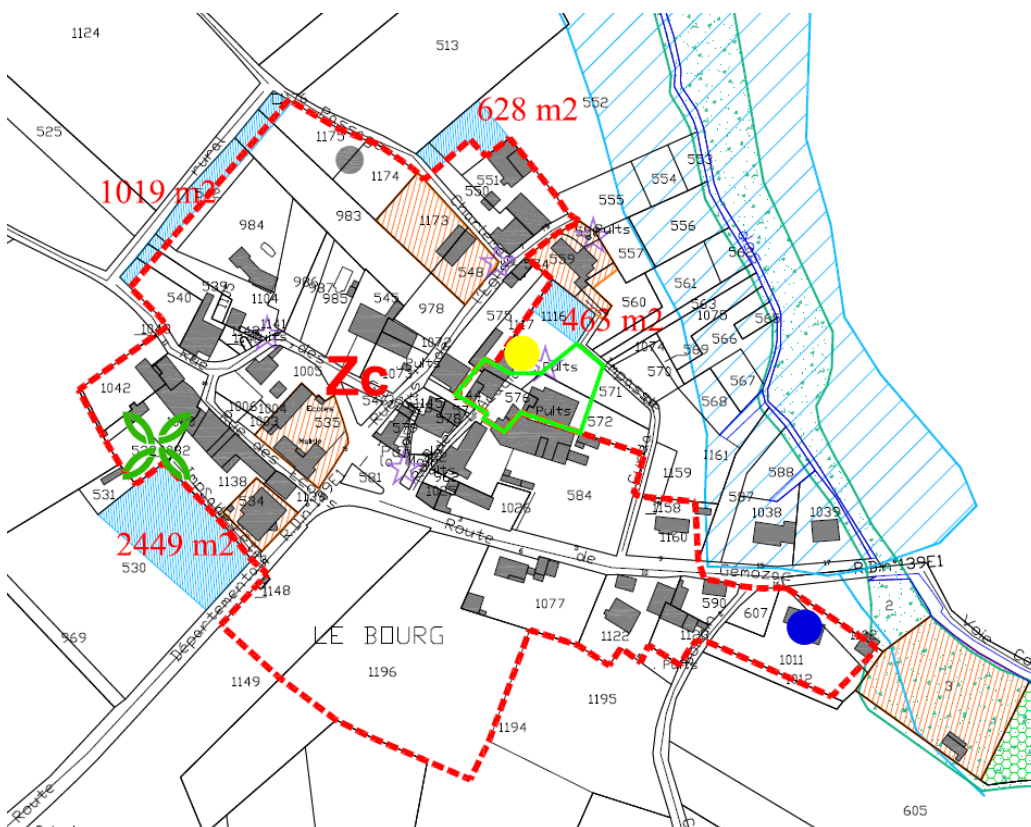
- 7 729 m² sont maîtrisés par la municipalité
- 9 855 m² seraient aménagés à destination d'habitat (le reste correspondant à la partie affectée à l'espace vert / parking). Sur cette base, l'aménagement de 12 logements représenterait une densité de 14 logements / ha conformément aux prescriptions du SCOT.
- 8821 m² sont situés en extension par rapport à l'enveloppe urbaine.

Evolution par rapport à la précédente version de la Carte Communale :

En bleu ; anciennes zones constructibles libres déplacées

Les autres surfaces en extension ont été déclassées de la zone constructible.

Total des surfaces libres déclassées : 4559 m²



Evaluation environnementale :

La zone constructible définie autour du bourg ne génère pas d'impact environnemental spécifique :

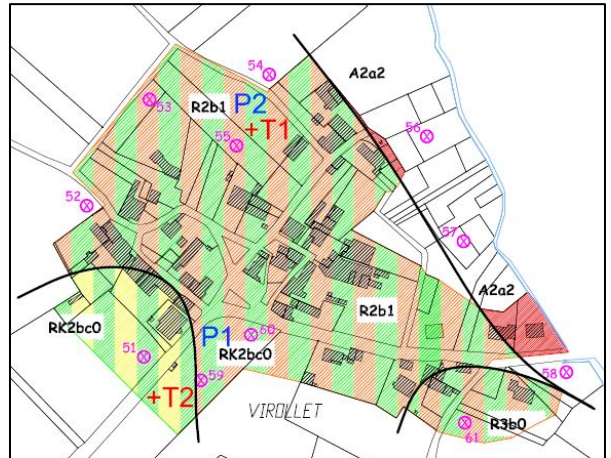
Les secteurs classés en Zone Humide ainsi que les secteurs sujets à inondations et engorgements (même ceux non identifiés en risque inondation par le SAGE) sont exclus du périmètre de la zone constructible.

Les prairies humides situées aux abords de l'église sont préservées de toute urbanisation.

Les sols sont globalement favorables à l'assainissement autonome.

Le projet d'aménagement d'ensemble peut potentiellement présenter des impacts paysagers compte tenu de la qualité existante du site.

- **Les recommandations exposées ci-avant (chapitre sur les orientations d'aménagement) doivent être strictement respectées afin de garantir la réalisation d'une opération discrète et bien intégrée à l'environnement.**



APTITUDE DES SOLS A L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL				
CLASSE COULEUR	APTITUDE A L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL	CONTRAINTES PRINCIPALES	DISPOSITIFS ENVISAGES	
			EPURATION	DISPERSION
I	SITE SATISFAISANT	Néant	Tranchées d'épandage	Sol (in-situ)
I-III	SITE GLOBALEMENT SATISFAISANT	Perméabilité localement réduite	Tranchées d'épandage surdimensionnées ou filtre à sable drainé	Sol (in-situ) ou Exutoire de surface
II	SITE GLOBALEMENT SATISFAISANT	Profondeur du sol insuffisante	Filtre à sable non drainé	Sol (in-situ)
II-III	SITE POUVANT PRESENTER DES CONTRAINTES IMPORTANTES	Perméabilité localement réduite	Filtre à sable drainé ou non drainé	Sol (in-situ) ou Exutoire de surface
III	SITE PRESENTANT DES CONTRAINTES IMPORTANTES	Perméabilité réduite	Filtre à sable drainé	Exutoire de surface
IV	SITE INAPTE PRESENTANT DES CONTRAINTES MAJEURES	Nappe permanente	Terre d'infiltration	Nappe

Recommandations (voir page 82) :

- **Recommandations architecturales et paysagères :**
 - Discrétion et simplicité des constructions neuves.
 - Grande discrétion dans le traitement des abords et des clôtures ; **favoriser les clôtures végétales composées d'essences locales.**
 - **Préserver et renforcer les arbres et/ou haies présentant un intérêt paysager et notamment celles situées sur les limites des terres agricoles.**
- **Recommandations en matière d'assainissement des eaux usées :**

Avis technique du 4 janvier 2023 de EAU 17 sur l'assainissement du projet de lotissement du bourg :

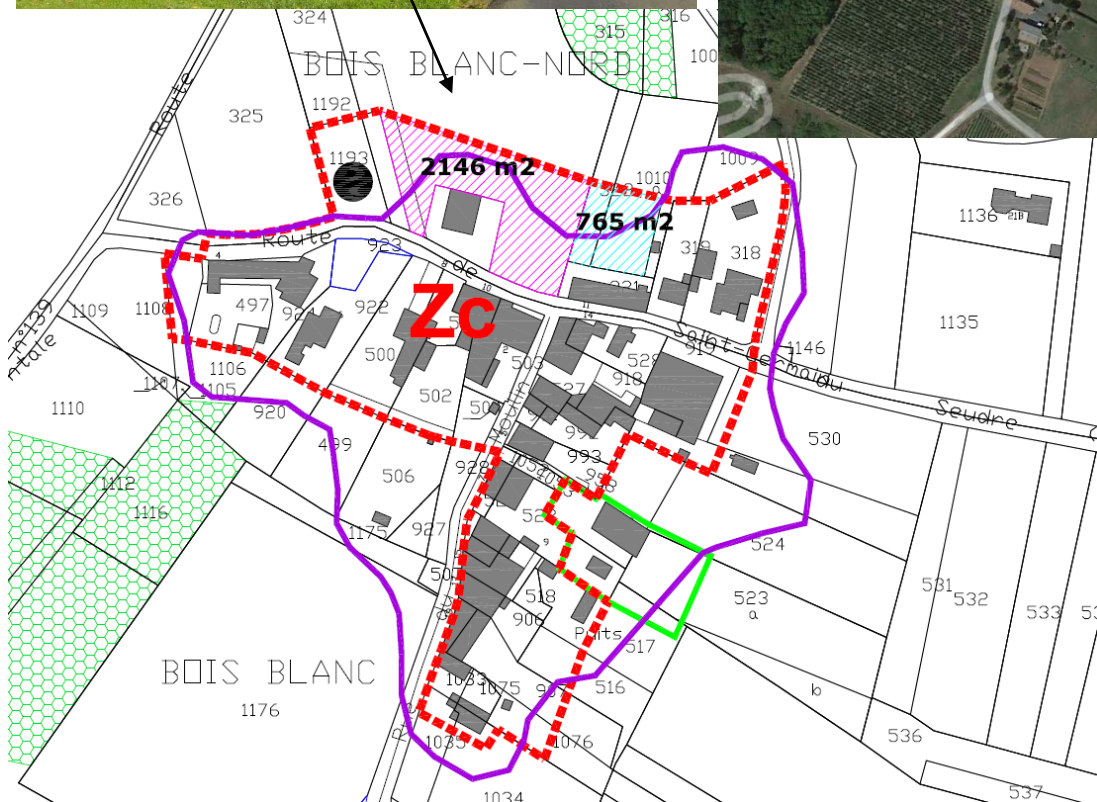
Le territoire de la commune de Virollet est classé en zone d'assainissement individuel. Le lotissement devra donc être doté d'installations d'assainissement non collectif.

D'après les données relatives aux contrôles des installations d'assainissement individuel réalisés à proximité de ce projet, le sol pourrait être, à priori, argileux et peu perméables en profondeur. Compte tenu de la faible perméabilité des sols argileux, il est nécessaire de prévoir des lots avec des surfaces parcellaires plus conséquentes permettant de mettre en place des installations d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des eaux usées traitées. A titre indicatif, la surface foncière à réserver pour mettre en place une installation d'assainissement individuel traditionnelle respectant les règles de l'art et privilégiant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol (si la perméabilité est supérieure ou égale à 10 mm/h) est d'environ 200 m².

D'après la réglementation relative à l'assainissement non collectif, il est possible de recourir à des techniques d'assainissement compactes ou nécessitant un rejet superficiel des effluents traités (dans un exutoire superficiel dont la présence et la nature doivent être vérifiées) si la perméabilité ou la surface disponible ne sont pas suffisantes pour l'infiltration des eaux usées traitées. **Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel doit cependant rester exceptionnel** et ne peut être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol. »

1.2.2. Le confortement du village de Bois Blanc

Description et justification :



Une zone constructible Zc est définie autour de la partie groupée du village de Bois Blanc.

La zone constructible intègre les terrains libres qui se situent en entrée Nord-Ouest du village entre la maison récemment édifiée, un hangar et la partie Nord-Est du hameau. L'emprise constructible représente une surface de 2146 m² environ.

La zone constructible exclue des bâtiments agricoles situés en partie Sud-Ouest du village (activité pérenne en voie de développement).

Le village est couvert par la défense incendie.

Localisation	Parcelles	Surface en m2	Indications sur la rétention foncière Rétention connue : en bleu sur les cartes Non connue : en rose sur les cartes Pas de rétention : en rose sur les cartes	Total mobilisable à court et moyen terme (si rétention = 0)	Equivalent en nombre d'habitations (base réelle selon terrain ou 900 m ² / habitation)
BOIS BLANC :			Section OA		
RD 246 - Bois Blanc	323 a	2146	Terrain libre inséré au tissu bâti du hameau	2146	2
RD 246 - Bois Blanc	322p	765	Grand jardin pouvant être divisé ou bâti (gîtes)		
Sous Total BOIS BLANC		2911		2146	2

1.2.3. Le confortement des secteurs de La Gare de Virollet, Les Elis

Description et justification :

Une zone constructible Zc est définie autour des espaces bâtis de La Gare de Virollet / Les Elis.

Ce secteur est relativement attractif compte tenu de sa desserte par la RD 6. Il a fait l'objet d'une urbanisation relativement diffuse. L'année 2021 a enregistré 6 permis de construire de maisons individuelles dans ce secteur (dont une seule n'a pas encore été réalisée en décembre 2022 / terrain en vente). Dans la partie Sud, le secteur des Elis a récemment fait l'objet d'une petite opération d'aménagement de 4 lots qui sont en cours de construction (décembre 2022).

Il ne reste donc plus de terrains libres disponibles dans la zone constructible définie autour des parties actuellement urbanisées ou en cours d'urbanisation. Les seules opportunités théoriques résident dans la division de grands jardins. Ces opérations sont possibles mais restent peu probables dans ce secteur où les terrains sont de grandes superficies.

Evolution par rapport à la précédente version de la Carte Communale :

En bleu ; anciennes zones constructibles libres déplacées

De vastes surfaces sont déclassées en arrière front des parties actuellement urbanisées. Ces terrains ne disposent plus d'accès.

Total des surfaces libres déclassées : 16354 m²

Evaluation environnementale :

La zone constructible définie autour du secteur des Elis et la Gare de Virollet ne présente pas d'impact environnemental spécifique.

Les parcelles constructibles sont bien insérées au paysage (proximité de parcs, haies dans la partie Nord)

La révision de la Carte Communale engendre une réduction de 1,63 ha de terrains constructibles limitant ainsi les risques de mitage urbain.

Le village est couvert par la défense incendie.

Les sols du secteur de Bois Blanc sont classés comme « globalement satisfaisant » à l'assainissement autonome.

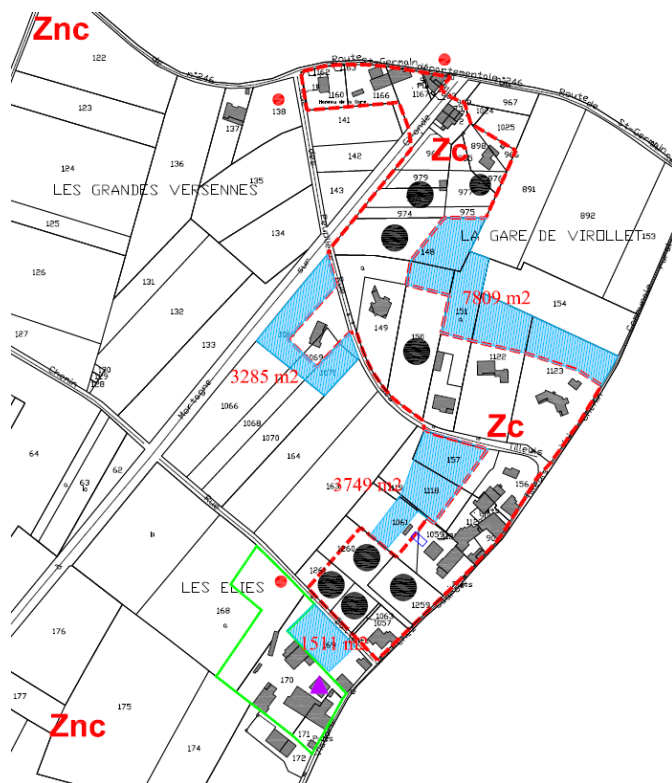
Recommandations (voir page 82) :

➤ **Recommandations architecturales et paysagères :**

- Discrétion et simplicité des constructions neuves.
- Grande discrétion dans le traitement des abords et des clôtures ; **favoriser les clôtures végétales composées d'essences locales.**
- **Préserver et renforcer les arbres et/ou haies présentant un intérêt paysager et notamment celles situées sur les limites des terres agricoles.**

➤ **Recommandations en matière d'assainissement des eaux usées :**

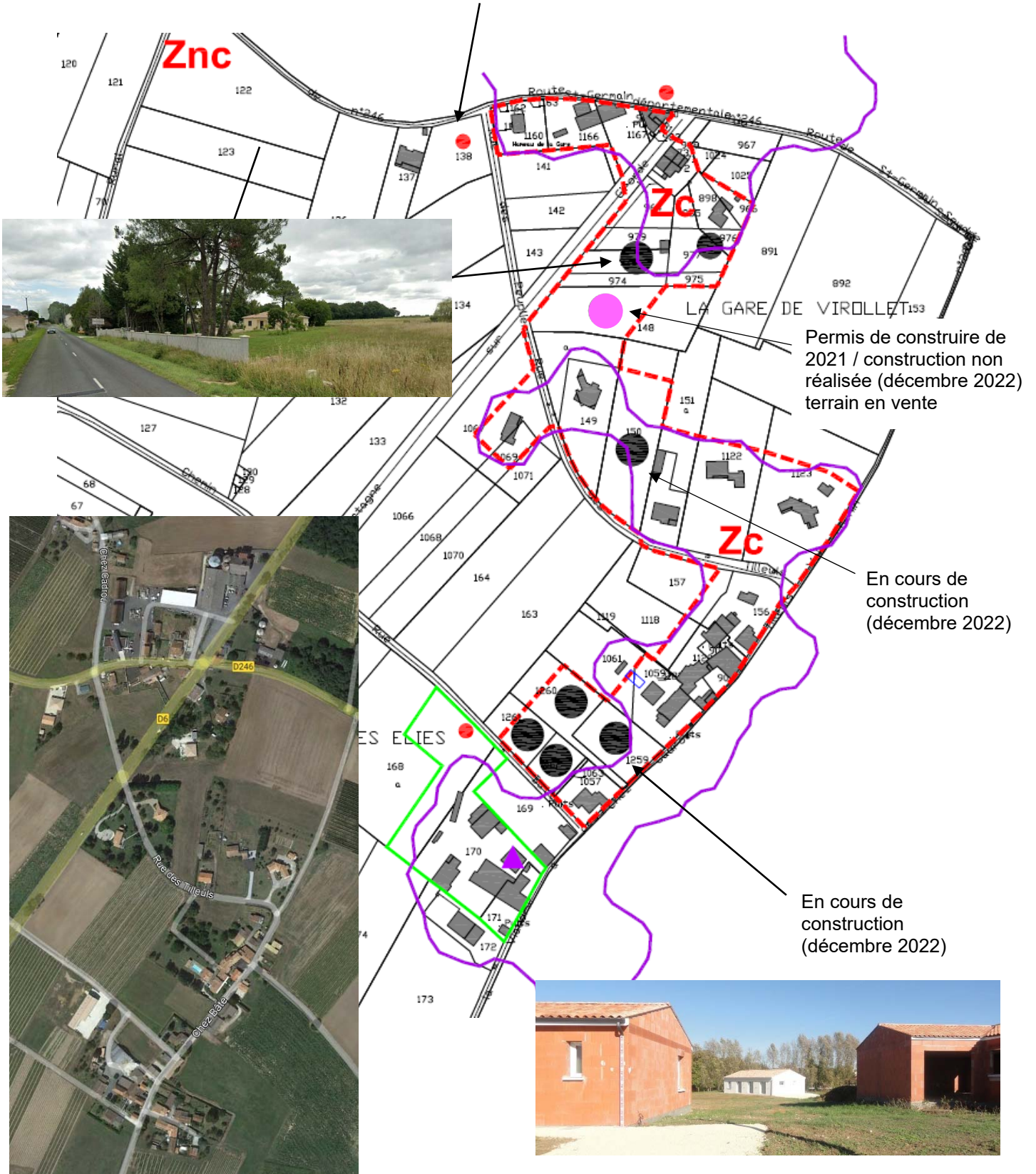
Respecter les normes sanitaires et techniques de mise en œuvre et d'entretien des assainissements autonome.



Carte Communale de VIROLLET – Rapport de Présentation

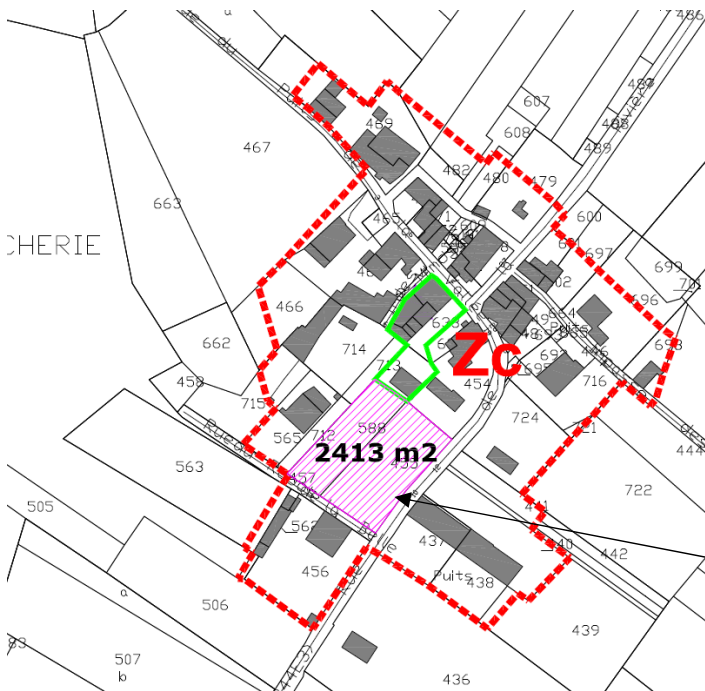


Bâche incendie sur la parcelle 138



1.2.4. Le confortement du village de La Vacherie

Description et justification :



Une zone constructible Zc est définie autour du village groupé de La Vacherie. La zone intègre une dent creuse qui correspond à une vigne qui devrait être arrachée d'ici environ 5 ans suite au départ à la retraite de l'exploitant situé dans le hameau (exploitation non pérenne / maintien de l'exploitant sur son lieu de vie inséré au village). Trois habitations neuves pourraient être construites.

Bilan foncier :

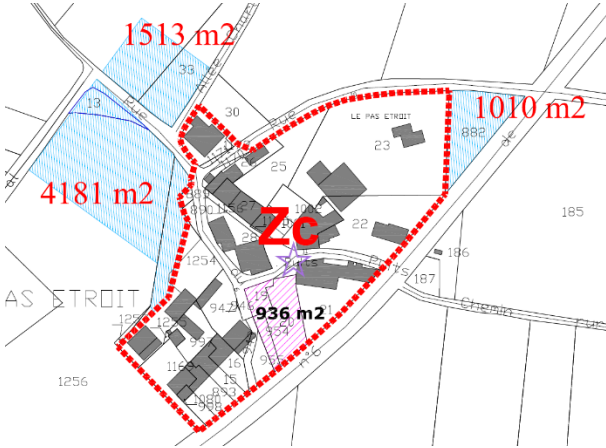
Localisation	Parcelles	Surface en m2	Indications sur la rétention foncière Rétention connue : en bleu sur les cartes Non connue : en rose sur les cartes Pas de rétention : en rose sur les cartes	Total mobilisable à court et moyen terme (si rétention = 0)	Equivalent en nombre d'habitations (base réelle selon terrain ou 900 m2 / habitation)
LA VACHERIE			Section OC		
Rue de la Vallée	588, 455	2413	Grand terrain libre bien inséré dans le tissu bâti du hameau (vigne / exploitant en fin d'activité d'ici 5 ans).	2413	3
Sous Total La Vacherie		2413		2413	3

1.2.5. Le confortement du village de Pas Etroit

La zone constructible Zc est réduite autour du bâti existant. Le hameau intègre une dent creuse libre d'environ 936 m².

Réduction de 6704 m² d'anciennes zones constructibles situées en extension par rapport à l'enveloppe du village.

Absence d'incidence environnementale.



Il ne reste donc plus de terrains libres disponibles dans la zone constructible définie autour des parties actuellement urbanisées.

Les seules opportunités théoriques résident dans la division de grands jardins.

LE PAS ETROIT					
Rue du Puits	954, 19	936	Terrain libre bien inséré au tissu bâti (dent creuse)	936	1
Sous Total MADION		936		936	1

1.2.6. Madion

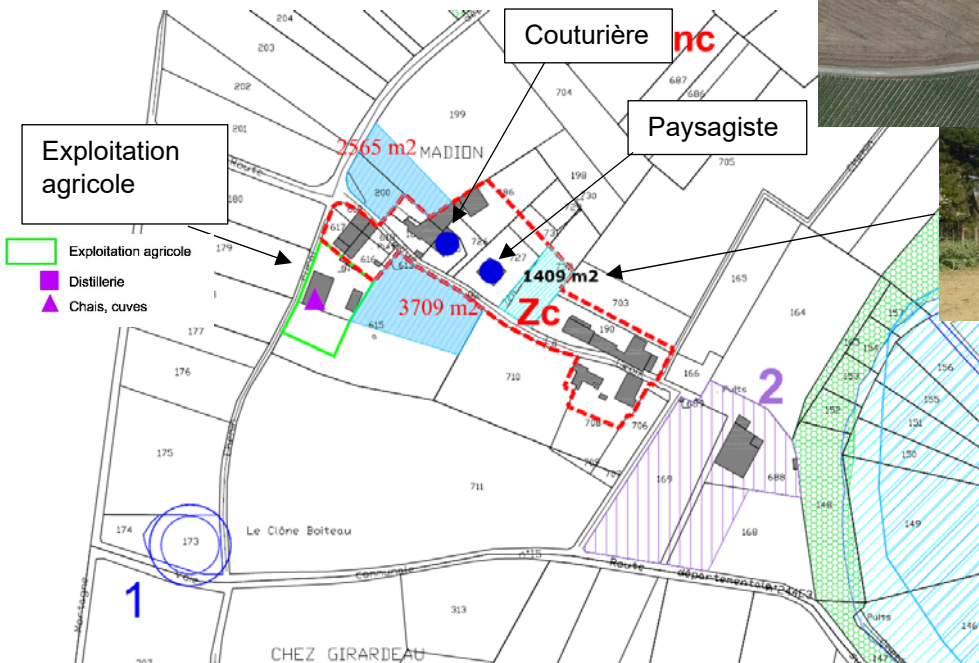
Réduction de la zone constructible autour du bâti existant.

Présence de deux activités à conforter ; couturière et artisan paysagiste (projet de construction d'un hangar).

Intégration d'une dent creuse de 1409 m² (rétenion foncière) bien insérée au tissu bâti.

Réduction de 6274 m² d'anciennes zones constructibles situées en extension par rapport à l'enveloppe du village.

Absence d'incidence environnementale.



1.3. Bilan des surfaces constructibles disponibles et du nombre de logements potentiels

Bilan des surfaces libres constructibles et équivalent logements :

Localisation	Parcelles	Surface en m ²	Indications sur la rétention foncière Rétention connue : en bleu sur les cartes Non connue : en rose sur les cartes Pas de rétention : en rose sur les cartes	Surface aménageable à vocation d'habitation (hors partie espace vert)	Equivalent en nombre d'habitations (base réelle selon terrain ou 900 m ² / habitation)
BOURG DE VIROLLET :		Section OA			
Route de Gémozac	1196P 594p	7729	Projet d'aménagement d'ensemble à moyen terme (lotissement communal réalisé en tranches selon la disponibilité foncière de la partie Ouest)	9855	12
Route de Gémozac	1149p	3766	Rétention foncière (institution d'un droit de préemption). Surface en partie destinée à l'aménagement d'un parking, d'un espace paysager d'entrée de bourg et de la desserte d'un futur lotissement communal.		
Rue de l'Eglise	978, 983	2685	Grande dent creuse située en plein cœur du bourg. Terrain longitudinal et en partie enclavé. Viabilisation à envisager sous forme de lotissement. Rétention foncière	0	0
Sous Total BOURG		14180		9855	12
Localisation	Parcelles	Surface en m ²	Indications sur la rétention foncière Rétention connue : en bleu sur les cartes Non connue : en rose sur les cartes Pas de rétention : en rose sur les cartes	Total mobilisable à court et moyen terme (si rétention = 0)	Equivalent en nombre d'habitations (base réelle selon terrain ou 900 m ² / habitation)
BOIS BLANC :		Section OA			
RD 246 - Bois Blanc	323 a	2146	Terrain libre inséré au tissu bâti du hameau	2146	2
RD 246 - Bois Blanc	322p	765	Grand jardin pouvant être divisé ou bâti (gîtes)		
Sous Total BOIS BLANC		2911		2146	2
LA GARE DE VIROLLET, LES ELIES :		Section OA			
				0	
Sous Total GARE DE VIROLLET, LES ELIES		0		0	0
LA VACHERIE		Section OC			
Rue de la Vallée	588, 455	2413	Grand terrain libre bien inséré dans le tissu bâti du hameau (vigne / exploitant en fin d'activité d'ici 5 ans).	2413	3
Sous Total La Vacherie		2413		2413	3
LE PAS ETROIT					
Rue du Puits	954, 19	936	Terrain libre bien inséré au tissu bâti (dent creuse)	936	1
Sous Total MADION		936		936	1
MADION		Section OC			
Rue de la Croix	732	1409	Terrain libre bien inséré au tissu bâti (dent creuse)	0	0
Sous Total MADION		1409		0	0
Total des surfaces libres constructibles (sans tenir compte de la rétention foncière)				Total des surfaces mobilisables en théorie	Equivalent en nombre d'habitations neuves
TOTAL		21849		15350	18

Le bilan du foncier libre constructible fait apparaître un potentiel de **2,18 ha dont 1,53 ha de surfaces potentiellement mobilisables représentant environ 18 logements.**

Ces 1,53 ha intègrent en partie les terrains situés face de la salle des fêtes faisant l'objet d'une rétention foncière.

Les surfaces en « développement » / équivalent logements et densité :

	TOTAL "DEVELOPPEMENT" en m2	8821
	Equivalent en nombre d'habitations	12
<i>Densité minimale prescrite par le SCOT de 14 logements / ha</i>	Densité en nombre de logements / ha	14

Sur les 1,53 ha mobilisables, **0,88 ha** sont situés en extension par rapport à l'enveloppe urbaine du bourg (surfaces en « développement » mentionnées dans le SCOT).

Ces 0,88 ha correspondent à environ **12 habitations**, soit une densité de 14 logements / ha (prescription du SCOT).

Le SCOT demande de limiter ces « extensions » à 1,3 ha (avec une densité de 14 logements / ha). Compte tenu de la consommation foncière (en extension) déjà effectuée depuis l'application du SCOT en aout 2017 (1,6 ha), cet objectif est dépassé sur la base des projections théoriques des 10 prochaines années. Cependant, la révision de la Carte Communale se concentre sur un projet de développement à moyen terme centré sur le bourg sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérente et maîtrisée par la collectivité. La révision permet de mettre fin au mitage urbain par le déclassement de 10,11 ha d'anciennes zones constructibles.

Le bilan global du potentiel de logements à créer :

BILAN DU POTENTIEL DE LOGEMENTS A CRÉER EN INTENSIFICATION ET EN EXTENSION	TOTAL DE LOGEMENTS
1. CAPACITE DE MOBILISATION DES DENTS CREUSES DES ENVELOPPES URBAINES	7
2. CAPACITE DE MOBILISATION DES LOGEMENTS VACANTS	1
3. CAPACITE DE MOBILISATION DES ANCIENNES GRANGES (changements de destination)	2
4. POTENTIEL DE LOGEMENTS CREEES EN EXTENSION (base projet de révision CC)	12
TOTAL DE LOGEMENTS :	22

Bilan en intensification :	%	
10	45	minimum de 30 % prescrits par le SCOT
Bilan en extension :	%	
12	55	maximum de 70 % prescrits par le SCOT

Le bilan global du potentiel de logements à créer dans les dix prochaines années s'élève à **22 logements**.

Les 12 logements réalisés en extension représentent un pourcentage de 55 % (sur le bilan global des 22 logements potentiellement créés dans les 10 prochaines années).

Ce pourcentage respecte les prescriptions du SCOT (70 % maximum).

Comparaison avec les besoins estimés :

Le bilan global du potentiel de logements à créer correspond aux besoins de la commune estimés à environ une vingtaine de logements (voir étude des besoins page 57).

Rappel du bilan des besoins (page 57) :

- **Les besoins de la commune en matière de création de logements s'élèvent à 18 à 25 logements.**
- **Le SCOT prévoit la création de 20 nouveaux logements pour 2017-2030.**

1.4. Bilan des surfaces constructibles déclassées

La Carte Communale, dans sa version d'origine, identifiait tous les secteurs d'habitations isolés afin de permettre un confortement du bâti existant dont la construction d'annexes à l'habitation. Ces secteurs englobaient également des exploitations agricoles, ce qui ne permettait pas d'assurer leur protection (en limitant les potentielles constructions de tiers aux abords des exploitations).

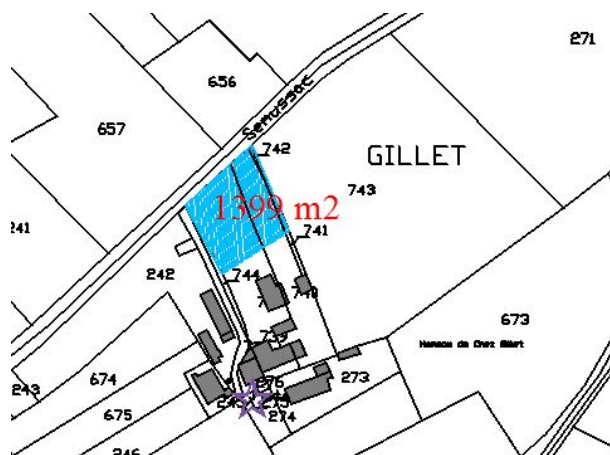
Ce classement systématique présentait un fort risque de développement du mitage urbain et n'est aujourd'hui plus nécessaire depuis la Loi Elan du 23 novembre 2018 qui autorise les constructions annexes (à proximité d'un bâtiment existant avec une taille mesurée et proportionnel au bâti d'origine).

La totalité des secteurs isolés anciennement constructibles (à l'exception de ceux présentés ci-avant) est donc déclassée.

Le total des surfaces libres constructibles qui sont déclassées s'élève à 9,93 ha répartis comme suit :

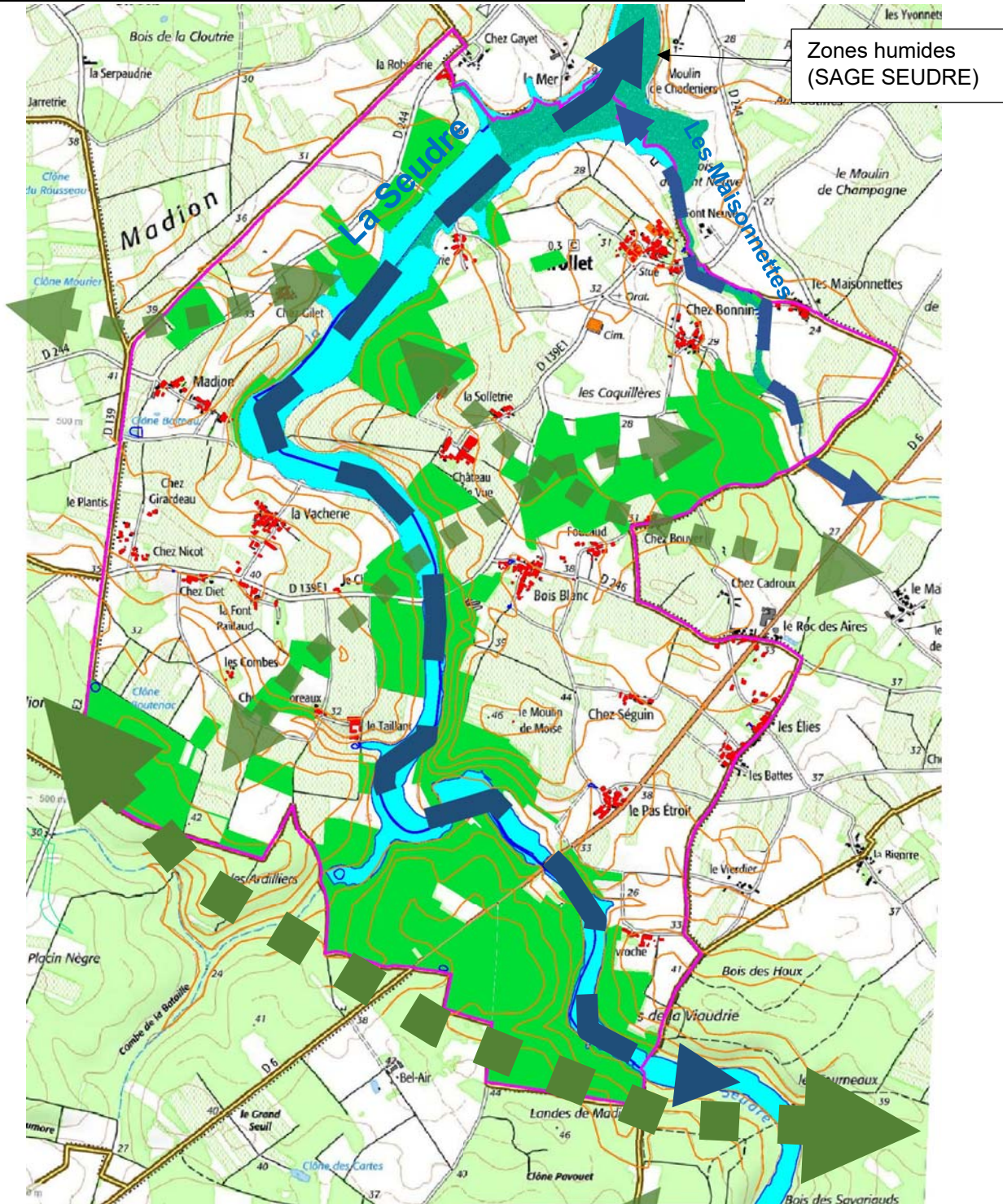
Surfaces libres déclassées par la révision de la Carte Communale en m2	
Le Bourg	4559
Bois Blanc	29168
La Gare de Virollet, Les Elies	16354
La Vacherie	5930
La Fontpaillaud	4166
Chez Nicot	22547
Pas Etroit	6704
Madion	6274
la Bourie	2235
Gillet	1399
TOTAL	99336

Ces surfaces sont figurées en bleu dans les cartes de synthèse des chapitres précédents.



2. BILAN DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

2.1. Rappel des enjeux écologiques présents sur la commune / carte de synthèse des enjeux écologiques et localisation des corridors écologiques



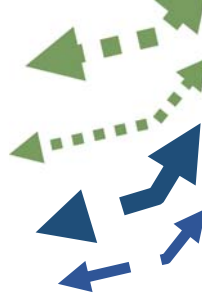
Boisements à dominante feuillus / TRAME VERTE



Réseau hydrographique / Vallées de la Seudre et du ruisseau de la Maisonnette / TRAME BLEUE



Zones humides (SAGE de la SEUDRE)



Corridor écologique majeur : Forêt de Valleret

Corridors écologiques locaux : boisements locaux et connections inter boisements et avec les vallées humides.

Corridor écologique majeur ; vallée de la Seudre

Corridor écologique local : vallée du ruisseau de la Maisonnette

2.2. Rappel des grandes orientations de la Carte Communale

Orientation 1 : Préserver l'activité agricole

Les terres agricoles et les abords des exploitations agricoles sont préservés par un classement en zone non constructible ZN. Les zones constructibles définies ne portent pas atteinte aux possibilités d'extensions des exploitations agricoles pérennes et ne concernent aucune parcelle viticole. La commune compte une forte prédominance agricole et compte 7 exploitations agricoles (exploitations viticoles, élevage, polyculture). Les hameaux et secteurs bâtis à forte dominante agricole sont maintenus en zone inconstructible.

Orientation 2 : Préserver les espaces naturelles et les corridors écologiques

La Carte Communale permet la préservation des espaces naturels et des milieux agraires par un classement en zone inconstructible ZN et notamment :

- **La vallée de la Seudre, corridor écologique d'importance régionale, qui traverse la commune du Nord au Sud (trame bleue),**
- **Le ruisseau des Maisonnettes, située en partie Nord de la commune et qui borde le bourg (trame bleue),**
- **Les zones humides liées à ces deux cours d'eau qui sont précisément inventoriés par le SAGE de la Seudre.**
- **Les quatre clônes (étangs) que comprend la commune.**
- **Les boisements de la commune (bois, ripisylve), qui s'inscrivent dans le vaste corridor écologique de la forêt de Valleret (trame verte).**

Cette classification en zone naturelle favorise la prise en compte de la **trame verte et bleue du Schéma Régional de Cohérence Ecologique**.

Orientation 3 : Préserver les éléments de patrimoine remarquables

Conjointement à la révision de la Carte Communale, les éléments de patrimoine remarquable à préserver sont identifiés en application de l'article L.111-22 du Code de l'Urbanisme afin d'être préserver.

Cette identification concerne plus particulièrement :

- les ensembles bâtis remarquables que sont le Château de Bellevue, le Domaine du Tailland, l'ancienne Abbaye de Madion et l'ancien domaine de Chevroche.
- les deux anciens moulins à vent de la commune
- les puits
- les quatre clônes (étangs qui servaient de pêcheries) de la commune
- un chêne vert remarquable situé dans le bourg.

L'église, la mairie et le cimetière qui sont un patrimoine public ne sont pas concernés par cette identification mais restent bien entendu des éléments identitaires et patrimoniaux majeurs de la commune.

Afin de compléter cette protection, la commune a décidé d'instituer le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal par délibération du 24 juin 2019.

Orientation 4 : permettre un confortement mesuré des principaux espaces bâtis en favorisant le comblement des interstices non bâtis à l'intérieur des enveloppes urbaines des villages ; le bourg, Bois Blanc, La Gare de Virollet/Les Elies et La Vacherie

Le bourg de Virollet :

La commune a la particularité de disposer d'un bourg de petite taille qui compte des possibilités très limitées de confortement au sein de l'enveloppe urbaine ; Le bourg englobe un grand terrain libre de 2870 m² mais qui fait l'objet d'une forte rétention foncière. Le terrain est donc inclus dans la zone constructible n'est ne sera pas mobilisable à court terme. Seul un terrain, Route de Gémozac, est mobilisable et constructible.

Suite à la vente de terrains situés en face de la mairie, la municipalité a pu se porter acquéreur d'un ensemble de parcelles qui lui permettrait à moyen terme de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble comprenant ; l'aménagement d'un espace vert et d'un parking en face de la mairie et de la salle des fêtes, ainsi que la réalisation d'un petit quartier d'habitat d'une douzaine d'habitations. Une partie du foncier reste à acquérir et fait l'objet d'une rétention foncière.

Le confortement mesuré des principaux hameaux ; Bois Blanc, La Gare de Virollet / Les Elies et La Vacherie

La commune compte quelques gros hameaux dont certains ont connu une forte dynamique foncière ces dernières années (Les Elies). La révision de la Carte Communale permet simplement le confortement des enveloppes urbaines actuelle de ces villages.

- **Bois Blanc** ; confortement de la partie groupée (village rue) du hameau (en excluant un bâtiment agricole). Le secteur Chez Foucaud, anciennement relié par une zone constructible, est déclassé afin d'éviter le mitage urbain.

- **La Gare de Virollet / Les Elies** ; confortement des espaces interstitiels situés entre les parties bâties composées d'anciens hameaux (dont le secteur de l'ancienne gare de Virollet également situé sur la commune de Gémozac abritant la société Isidor) et de maisons neuves implantées sur de très grands terrains. Ce secteur de mitage compte quelques espaces interstitiels qui n'ont pas de valeur agricole compte tenu de leur enclavement entre des habitations. L'objet de la Carte Communale est donc de combler ces espaces.

- **La Vacherie** ; maintien de la zone constructible autour des espaces bâtis du hameau qui inclue une dent creuse (vigne allant être arrachée suite au départ en retraite de l'exploitant situé dans le hameau / activité non pérenne). Ces espaces bâtis font l'objet de projets d'équipements en défense incendie (bâches).

Mise à part les principaux secteurs bâtis évoqués précédemment, la Carte Communale maintient en zone constructible quelques hameaux afin de permettre le comblement de « dents creuses » et le maintien d'activités artisanales qui pourraient avoir des projets de construction.

Sont notamment maintenus en zone constructible :

- le hameau du Pas Etroit
- le hameau de Madion (comblement d'une dent creuse, maintien d'un artisan paysagiste).

Orientation 5 : déclasser les anciens secteurs constructibles favorisant le mitage urbain

La révision de la Carte Communale engendre le déclassement des autres secteurs isolés et de taille réduite anciennement classés en zone constructible afin :

- de limiter le mitage urbain (déjà très important dans certains secteurs comme celui de Chez Nicot),
- de préserver les abords des exploitations agricoles,
- d'éviter le confortement de secteurs isolés qui ne sont pas jugés prioritaires en matière d'équipement en défense incendie.
- de respecter les dispositions du SCOT de Saintonge Romane qui proscrit toute extension de secteurs isolés et mités.

2.3. Rappel des besoins de développement et du bilan foncier

- **Les besoins de la commune en matière de création de logements s'élèvent à 18 à 25 logements.**
- **Le SCOT prévoit la création de 20 nouveaux logements pour 2017-2030.**
- **Le bilan global du potentiel de logements à créer dans les dix prochaines années s'élève à 22 logements.**

2.4. Synthèse des incidences environnementales potentielles et conclusions

➤ **Incidences potentielles sur les espaces naturels et les corridors écologiques de la commune**

Aucune zone constructible ne porte atteinte à une zone naturelle d'intérêt écologique (espace boisé, vallée de la Seudre, vallée secondaire, zone humide).

Ces espaces sont tous classés en zone Znc inconstructible.

Les zones constructibles sont très limitées et se concentrent autour du bourg et des principaux hameaux de la commune.

9,93 ha de zones anciennement constructibles sont supprimés limitant ainsi le mitage et les incidences paysagères.

Le projet d'aménagement d'ensemble du bourg peut potentiellement présenter des impacts paysagers compte tenu de la qualité existante du site. Les recommandations exposées dans le rapport de présentation page 69 (chapitre sur les orientations d'aménagement) doivent être strictement respectées afin de garantir la réalisation d'une opération discrète et bien intégrée à l'environnement.

Les autres zones constructibles définies par la révision de la Carte Communale ne portent pas atteinte aux paysages de par leur localisation au cœur du bourg et des principaux hameaux (comblement d'espaces interstitiels).

En matière d'assainissement autonome, le bourg ne présente pas de contraintes spécifiques en matière d'assainissement individuel. Certains hameaux comme Bois Blanc et La Vacherie présentent des contraintes à l'assainissement autonome.

➤ **Prise en compte de la Défense incendie**

La commune s'est engagée dans un programme de couverture incendie des hameaux jusqu'ici peu ou non couverts. Les secteurs susceptibles d'être confortés (zones constructibles) seront desservis en priorité.

➤ **Incidences potentielles sur les sites Natura 2000 situés à proximité de la commune**

Rappel :

La commune de Virollet n'est pas directement concernée par un Site Natura 2000.

Elle est cependant traversée par la vallée de la Seudre qui est protégée par un site Natura 2000 à une vingtaine de kilomètres au niveau de la commune de Saujon (**Zones Spéciales de Conservation FR5400432 « Marais de la Seudre »**).

La commune de Virollet se situe également à environ 20 km de la vallée de la Seugne côté Est, qui est protégée par le **site Natura 2000 ; Zones Spéciales de Conservation FR 5402008 « Haute Vallée de la Seugne en amont de Pons et de ses affluents »**.

Côté Ouest, la commune se situe à environ 15 km de l'Estuaire de la Gironde qui est classé en Site Natura ; ZSC : Zones Spéciales de Conservation Habitat FR7200677 « **Estuaire de la Gironde** ».

Incidences du projet au regard de la protection des zones Natura 2000 les plus proches :

Le projet de révision de Carte Communale ne comprend aucun projet susceptible de porter atteinte à l'environnement.

Conclusion :

La Carte Communale n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001.

3. L'ARTICULATION DE LA CARTE COMMUNALE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

3.1. L'articulation avec le SCOT du Pays de la Saintonge Romane

Les surfaces en « développement » / équivalent logements et densité :

	TOTAL "DEVELOPPEMENT" en m2	8821
	Equivalent en nombre d'habitations	12
<i>Densité minimale prescrite par le SCOT de 14 logements / ha</i>	Densité en nombre de logements / ha	14

Sur les 1,53 ha mobilisables, **0,88 ha** sont situés en extension par rapport à l'enveloppe urbaine du bourg (surfaces en « développement » mentionnées dans le SCOT).

- Ces 0,88 ha correspondent à environ **12 habitations**, soit une densité de 14 logements / ha conformément aux prescriptions du SCOT.
- Seul le bourg fait l'objet de surfaces en extension conformément aux prescriptions du SCOT
- Le SCOT demande de limiter ces « extensions » à 1,3 ha (avec une densité de 14 logements / ha). Compte tenu de la consommation foncière (en extension) déjà effectuée depuis l'application du SCOT en aout 2017 (1,6 ha), cet objectif est dépassé sur la base des projections théoriques des 10 prochaines années. Cependant, la révision de la Carte Communale se concentre sur un projet de développement à moyen terme centré sur le bourg sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérente et maîtrisée par la collectivité. La révision permet de mettre fin au mitage urbain par le déclassement de 10,11 ha d'anciennes zones constructibles.

Le bilan global du potentiel de logements à créer :

BILAN DU POTENTIEL DE LOGEMENTS A CRÉER EN INTENSIFICATION ET EN EXTENSION	TOTAL DE LOGEMENTS
1. CAPACITE DE MOBILISATION DES DENTS CREUSES DES ENVELOPPES URBAINES	7
2. CAPACITE DE MOBILISATION DES LOGEMENTS VACANTS	1
3. CAPACITE DE MOBILISATION DES ANCIENNES GRANGES (changements de destination)	2
4. POTENTIEL DE LOGEMENTS CREES EN EXTENSION (base projet de révision CC)	12
TOTAL DE LOGEMENTS :	22

Bilan en intensification :	%		
10	45	minimum de 30 % prescrits par le SCOT	
Bilan en extension :	%		
12	55	maximum de 70 % prescrits par le SCOT	

Le bilan global du potentiel de logements à créer dans les dix prochaines années s'élève à **22 logements**.

Les 12 logements réalisés en extension représentent un pourcentage de 55 % (sur le bilan global des 22 logements potentiellement créés dans les 10 prochaines années).

Ce pourcentage respecte les prescriptions du SCOT (70 % maximum).

Comparaison avec les besoins estimés :

- Le bilan global du potentiel de logements à créer correspond aux besoins de la commune estimés à environ une vingtaine de logements (voir étude des besoins page 57).

Rappel du bilan des besoins (page 57) :

- **Les besoins de la commune en matière de création de logements s'élèvent à 18 à 25 logements.**
- **Le SCOT prévoit la création de 20 nouveaux logements pour 2017-2030.**

3.2. L'articulation avec le SDAGE Adour Garonne et le SAGE Seudre

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux SAGE de la Seudre définit principalement deux grandes orientations qui concernent la commune :

- **La prise en compte du risque inondation lié à la zone d'expansion des crues de la Seudre**
Disposition du SAGE G11-1 : Préserver les zones d'expansion des crues dans les documents d'urbanisme
- **La protection des zones humides**
Disposition du SAGE QM3- 2 : Intégrer les zones humides dans les documents d'urbanisme

➤ **Prise en compte par la Carte Communale :**

Les zones à risque d'inondation et les zones humides inventoriées par la SAGE sont classées en zone Znc inconstructibles. Aucune zone constructible n'est susceptible de porter atteinte à une zone humide ni n'est concernée par une zone à risque d'inondation.

Le plan annexe de la Carte Communale (pièce n°3) fait figurer les zones à risque d'inondation par expansion de la Seudre ainsi que les zones humides inventoriées.

3.3. L'articulation avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique Poitou-Charentes a été adopté par arrêté le 3 novembre 2015 (SCRE). Un nouveau SRCE vient d'être prescrit à l'échelle de la Région Nouvelle Aquitaine.

Les vallées humides et les boisements de la commune sont protégés par la Carte Communale par un classement en zone inconstructible.

Aucune zone constructible n'est définie en zone boisée.

Voir chapitre 2 sur l'évaluation environnementale.

3.4. L'articulation avec le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET)

Le SRADDET, approuvé le 27 mars 2020, est un document élaboré à l'échelle de la région. Ce schéma fixe des objectifs de moyen et longs termes d'aménagement du territoire et énonce des règles générales qui s'appliqueront aux documents d'urbanisme.

La région se fixe comme objectif notamment de diviser par deux la consommation foncière d'ici 2030.

De nombreux objectifs rejoignent ceux du SCOT.

Prise en compte de la réduction de la consommation foncière par la révision de la Carte Communale :

Rappel sur la consommation foncière page 58 :

- Les surfaces consommées entre 2013 et 2022 s'élèvent à **27 644 m²**.
- Depuis la mise en application du SCOT en août 2017, la commune a consommé une surface située en dehors des « enveloppes urbaines » définies par le SCOT de **16 016 m² correspondant à 8 habitations neuves principalement situées dans le secteur des Elis / La Gare.**

Comparaison avec le bilan foncier de la Carte Communale révisée :

Sur les 1,44 ha potentiellement mobilisables dans les 10 prochaines années, **0,88 ha** sont situés en extension par rapport à l'enveloppe urbaine du bourg (surfaces en « développement » mentionnées dans le SCOT).

Ces espaces en extensions respectent donc les prévisions de réduction de la consommation foncière de 50 % du SRADDET (réduction de 68 %).

La projection globale de 1,44 ha de surfaces potentiellement consommées pour de l'habitat à l'horizon de 10 ans correspond à une réduction de 48 % de la consommation foncière observée entre 2013 et 2022.

La révision de la Carte Communale engendre le déclassement de **9,93 ha de zones anciennement classées comme constructibles.**

Quatrième partie

Recommandations architecturales et paysagères

Accroche de la construction sur le terrain

Eviter :

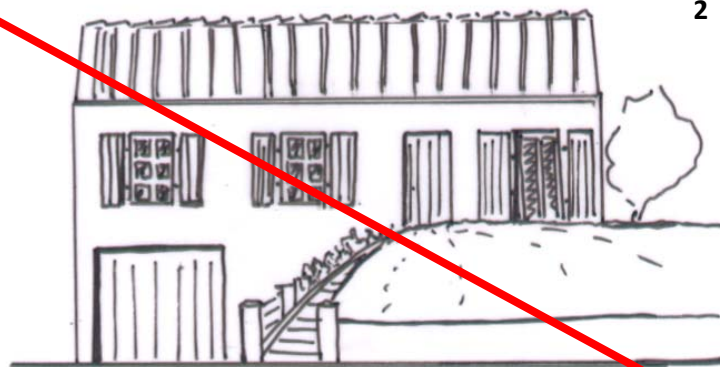
- Les constructions sur tertres ou plateformes surélevées/ illustration 1.
- Les remblais artificiels recouvrant partiellement le rez de chaussé (pour former des faux sous-sol ou demi sous-sol) / illustration 2.
- Les importants mouvements de terrains sur les terrains en pente.
- De traiter le rez de chaussé comme s'il s'agissait d'un sous-sol / illustrations 1 et 2.

Favoriser :

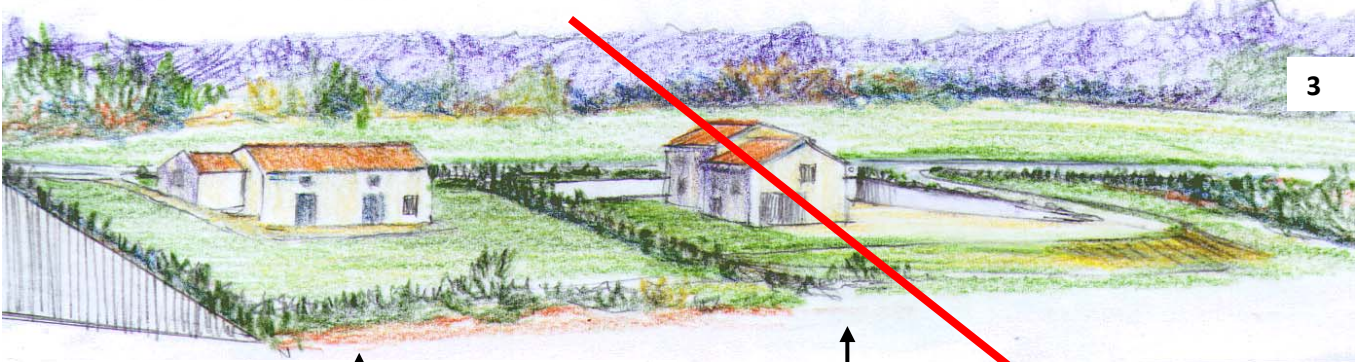
- Les garages implantés dans la continuité de la construction plutôt que les sous-sols (latérale ou à l'arrière).
- Sur les terrains en pente, adosser légèrement la construction à la pente en favorisant une implantation parallèle à la pente (voir schéma ci-dessous) afin d'éviter les gros mouvements de terrains.
- Sur les terrains en pente, pour les terrasses et le jardin, rattraper le niveau du sol naturel par des petits paliers successifs (petits murs de soutènement en moellons par exemple).



1
Implantation sur plateforme sur-élevée, importants mouvements de terrains



2
Remblais artificiels recouvrant partiellement le rez de chaussé.



3



- Implantation parallèle à la pente.
- Maison adossée contre-terrier (légèrement enterrée).
- Mouvement de terrain réduit au minimum.
- Impact paysager faible.



- Implantation perpendiculaire à la pente.
- Plate-forme périphérique.
- Gros mouvements de terre.
- Mur de soutènement.

Volumes

Eviter :

- Les effets de tours / Illustration 1.
- Les références aux architectures étrangères.
- Les étages partiels et les petits volumes décrochés / Illustration 1.
- Les volumes sophistiqués et éclatés (déperdition énergétique, augmentation du coût de construction) / Illustration 1.
- Les petites arcades et les colonnettes / Illustration 2.

Favoriser :

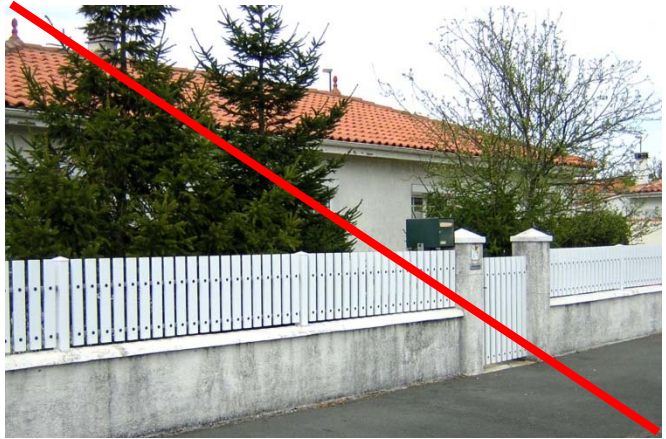
- Les volumes qui respectent la typologie de l'architecture saintongeaise / Illustrations 1 et 2.
- Les volumes compacts qui permettent en outre de réduire les coûts de construction et de chauffage (meilleures économies d'énergies sur un volume groupé) / Illustrations 1 et 2.
- L'architecture contemporaine et les constructions bio-climatique sous réserve d'un projet de qualité.



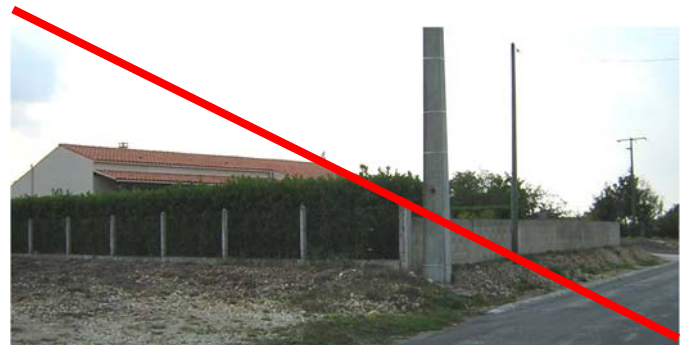
Les clôtures à éviter

Eviter :

- Les effets de style, les compositions sophistiquées et artificielles.
- Les grillages avec les maçonneries visibles (socles en parpaing et piliers en ciment voyants).
- Pour les piliers des portails, les maçonneries importantes et les effets de style artificiels sans rapport avec le traitement d'ensemble de la clôture.
- Les maçonneries non enduites (excepté pour les murs en moellon).
- Les plantations de haies opaques et mono-spécifiques (une seule essence) constituées de thuyas, de cyprès ou de lauriers.
- Les murs hauts en bordure de voie et en secteur peu dense.
- De recourir à des clôtures maçonnées en paysage ouvert ou secteur peu dense, au profit des clôtures végétales.
- Les murs maçonnés en décrochement sur les terrains en pente (peu esthétiques).
- Les piliers en pierre d'imitation.
- Les portails en matériaux plastiques.



Travées et lisses en PVC



Haie de thuyas, grillage avec socle et piliers en ciment visibles, mur en parpaing non enduit



Mur très haut sur rue en secteur peu dense, haie de thuyas.



Mur en décrochement et pilier



Piliers de portail en maçonneries imposantes sans lien avec la clôture (grillage).

Les clôtures recommandées

Favoriser :

- Les clôtures végétales composées d'essences locales et diversifiées.

Le mélange d'essences persistantes (feuillage toute l'année) et d'essences fleuries assure une bonne intimité et un embellissement des abords de la maison.

En secteur peu dense, les clôtures végétales permettent une meilleure intégration paysagère de la maison.

En fond de parcelle et en limite séparative, les haies peuvent être hautes et plus denses permettant une isolation visuelle et phonique, ainsi qu'une meilleure protection face aux traitements chimiques agricoles.

- Les clôtures maçonnées en pierres de pays (photo du haut) en secteur dense à semi-dense.

- Les clôtures en bois ou les grillages discrets.

- Les accès ouverts au garage (sans clôture ni portail). L'accès libre ainsi dégagé permet de stationner facilement un à deux véhicules devant la maison.



Accès ouvert, muret en pierres de pays, végétation



Haie bocagère mixte, accotement engazonné, barrière en bois discrète



Portail en bois peint (harmonie des couleurs avec les volets), haie



Haie bocagère mixte en limite séparative (arbustes et arbres)



Ganivelles bordées d'une fleurie



Grillage très discret

Bâtiments d'activité

Eviter :

- Les teintes vives et très claires pour les bardages et toitures.
- Les volumes sophistiqués.
- Les murs en maçonnerie non enduits (excepté ceux en pierre de pays).

Favoriser :

- Les bardages en bois (matériaux écologique et renouvelable qui participe à l'économie locale) / Illustrations 1 et 2.
- Les bardages monochromes ou d'une gamme de coloris réduite et en harmonie.
- Les pentes des toitures comprises entre 25 et 33 %.
- Les hauteurs ne dépassant pas 10 m de haut au faîtage.



1

A droite : hangar agricole métallique avec un bardage blanc clair, et donc très visible en hiver (sols nus).

A gauche : bâtiment agricole en bois avec toiture métallique de la même teinte. Grande discrétion, même en hiver.



2

Bâtiment d'activité en bois



3

Exemples de teintes de bardages se confondant bien dans le paysage

REGLEMENTATION SUR LES COUPES ET DEFRIQUEMENTS :

Respectez la réglementation !



Vous cherchez des conseils techniques, sur les coupes de bois, sur la sylviculture ?





Ayez le réflexe gestion durable

Pour plus d'information, vous pouvez contacter

la direction départementale des Territoires et de la Mer de la Charente-Maritime

89, avenue des Cordeliers
CS 80000
17018 LA ROCHELLE Cedex 1
Tél. : 05 16 49 62 76 - Fax : 05 16 49 64 00
ddtm-ebdd@charente-maritime.gouv.fr
<http://www.charente-maritime.gouv.fr>

Des organismes de développement sont au service des propriétaires forestiers privés du département

Le centre régional de la propriété forestière de Poitou-Charentes
Maison de l'agriculture, boulevard Vladimir
17100 Saintes
Tél. : 05 46 93 00 04

Le groupement de développement forestier de la Charente-Maritime
Maison de l'agriculture, boulevard Vladimir
17100 Saintes
Tél. : 05 46 93 00 04

Antenne de Haute-Saintonge
Maison de la forêt
Touvent
17210 Montlieu-La Garde
Tél. : 05 46 04 49 32

Conception, réalisation maquette : DDTM 17
Photos : Photographie MEDDE - DDTM 17
Imprimerie : A3 Diffusion octobre 2013

Propriétaires de bois en Charente-Maritime, vous préparez de faire des coupes cet hiver...



Direction départementale des Territoires et de la Mer de la Charente-Maritime



Savez-vous que les coupes d'arbres sont réglementées ?

Avant de faire des coupes de bois, assurez vous de respecter la réglementation !

Au titre du Code forestier

(articles L. 124-5 du Code forestier et arrêté préfectoral n° 04-4117 du 18 novembre 2004)

Dans les massifs boisés d'une étendue supérieure ou égale à 4 ha, même divisés en propriétés distinctes, toute coupe rase, d'une surface supérieure ou égale à 1 ha, doit être suivie, en l'absence de régénération ou de reconstitution naturelle satisfaisante, des mesures nécessaires au renouvellement des peuplements forestiers, dans un délai de cinq ans à compter de la date de début de la coupe.

Les coupes d'un seul tenant, d'une surface supérieure ou égale à 1 ha, enlevant plus de la moitié du volume des arbres de futaie, sont soumises à l'autorisation du préfet.

! Attention aux dégâts occasionnés par les chevreuils dans les parcelles boisées après coupes. En effet, les chevreuils mangent les jeunes rejets (dégâts d'abroussement) ce qui peut conduire, lorsque c'est répété et excessif, à un épuisement des souches



Au titre du Code de l'urbanisme

(article L. 130-1 du Code de l'urbanisme et arrêté préfectoral n° 04-4118 du 18 novembre 2004)

Dans les communes disposant d'un plan local d'urbanisme arrêté, les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver sont soumis à déclaration préalable auprès de la mairie sauf exception.

Les propriétaires qui disposent pour leurs parcelles boisées d'un plan simple de gestion, agréé par le centre régional de la propriété forestière, sont dispensés de ces autorisations et déclarations (Code forestier et Code de l'urbanisme).



! Soyez vigilants : les vieux taillis inexploités depuis des décennies et qui ont déjà connu plusieurs rotations de coupes ne sont plus très vigoureux. Souvent, à l'issue d'une nouvelle coupe, ils peinent à rejeter de façon satisfaisante !



Ces règles visent à assurer une gestion durable des bois et forêts de la Charente-Maritime

Ces règles permettent de préserver pour l'avenir la capacité des parcelles boisées à se régénérer.

Le respect de ces règles, tout en permettant aux propriétaires de tirer un revenu de leurs parcelles boisées, contribue à ce que les générations futures puissent à leur tour bénéficier d'une ressource forestière de qualité.





Défrichement et autres autorisations administratives



Articulation avec les autres procédures d'autorisation administrative

Lorsque la réalisation de travaux soumis à autorisation administrative nécessite un défrichement, **l'autorisation de défrichement doit être obtenue préalablement à la délivrance de cette autorisation administrative.** En particulier, l'autorisation de défrichement est un préalable pour la délivrance des permis de construire

Toutefois, l'instruction des deux procédures peut être engagée en parallèle, en joignant l'accusé de réception du dossier de demande de défrichement complet aux autres demandes d'autorisation administratives.

Autorité environnementale

Depuis la réforme de la procédure d'instruction des demandes d'autorisation de défrichement, vous devez joindre à votre dossier de demande l'avis de l'autorité environnementale.

Pour cela, il vous faut compléter le formulaire téléchargeable disponible sur le site internet de la DREAL Poitou-Charentes

<http://www.poitou-charentes.developpement-durable.gouv.fr>
le compléter et l'adresser à la

DREAL Poitou-Charentes pour instruction

DREAL Poitou-Charentes
5, rue Arthur-Ronc
BP 60539
86020 Poitiers Cedex

La DREAL dispose de 35 jours à compter de la réception du dossier complet pour prendre sa décision que vous devrez joindre à votre dossier de demande de défrichement.

Pour plus d'information, vous pouvez contacter

la direction départementale
des Territoires et de la Mer
de la Charente-Maritime,

89, avenue des Cordeliers
CS 80000

17018 LA ROCHELLE CEDEX 1

Tél. : 05 16 49 62 76 -

Fax : 05 16 49 64 00

ddtm-ebdd@charente-maritime.gouv.fr

L'antenne de Montendre

Hôtel de ville

Bureau DDTM

17130 Montendre

Tél. : 05 46 49 28 53

Vous pouvez consulter

le site internet des services
de l'État en Charente-Maritime

afin de télécharger le formulaire
de demande de défrichement ainsi que
sa notice et une note d'information
relative à la réglementation des
défrichements dans le département
de la Charente-Maritime

<http://www.charente-maritime.gouv.fr/>

Conception, réalisation maquette : DDTM 17
Photos : Photoshique MEDDE - DDTM 17
Impression : A3 Diffusion octobre 2013

Vous projetez de défricher



Direction départementale des Territoires et de la Mer de la Charente-Maritime

Savez-vous que le défrichement est une opération réglementée ?