

Département de la Charente-Maritime
Commune de VOISSAY

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION SIMPLIFIÉE N°1

Note de présentation

PLU approuvé le 15/11/04

Modification n°1 approuvée le 12/10/05

Révision simplifiée n°1 approuvée le 15/09/11

Le Maire

Pierre BOUILLON

SOMMAIRE

1 INTRODUCTION

2 LE CONTEXTE

3 LE PROJET

4 LES MODALITÉS DE LA REVISION SIMPLIFIÉE

5 LES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

6 LES JUSTIFICATIONS DE LA PROCÉDURE DE REVISION SIMPLIFIÉE

1 INTRODUCTION

La commune de Voissay a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 15 novembre 2004. Celui-ci a été modifié le 12 octobre 2005.

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme, les élus de la commune de Voissay ont décidé de réviser de manière simplifiée leur Plan Local d'Urbanisme, par délibération du 17 janvier 2011, pour permettre la réalisation d'une centrale photovoltaïque au sol.

Les élus de la commune de Voissay ont soumis aux habitants, dans le cadre de la concertation :

- un registre ouvert en mairie
- un exemplaire du dossier de révision simplifiée

2 LE CONTEXTE

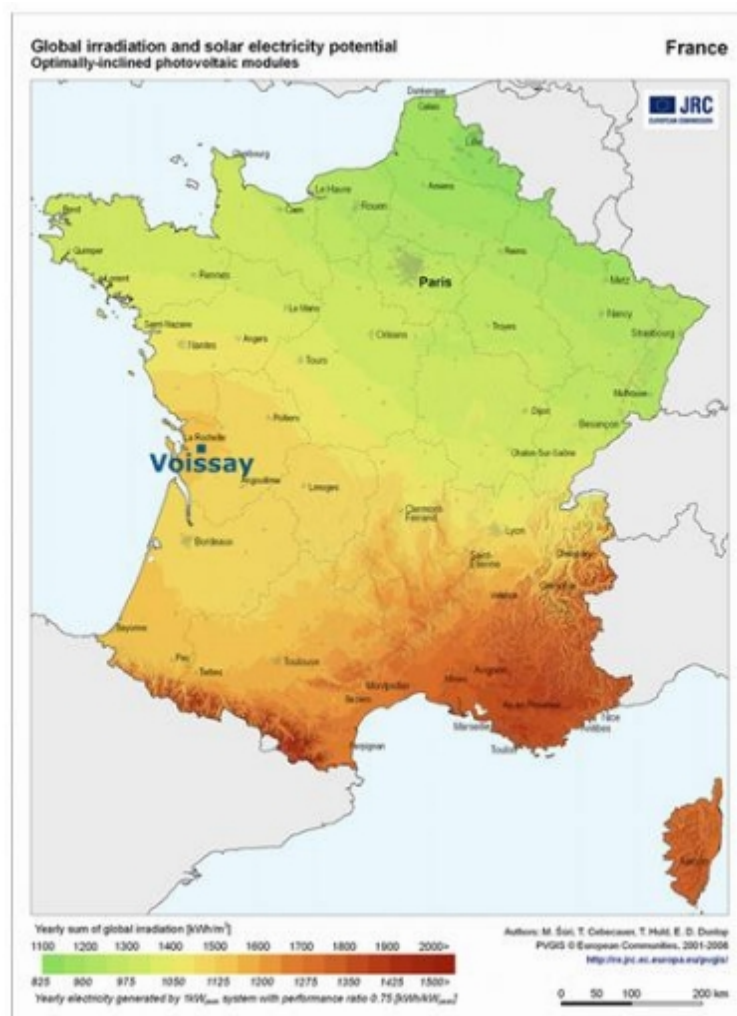
L'Europe s'est engagée à ce que 20% de la consommation d'énergies soit d'origine renouvelable en 2020. Cela se traduit par l'installation de 7000 MW d'origine photovoltaïque pour la France, soit un parc d'environ 20 000 hectares (moins de 0,04% de la surface du territoire).

Le solaire photovoltaïque est une source d'énergie propre, sans nuisance et sans rejet de CO₂. Il permet la transformation de l'énergie du soleil directement en électricité. Les installations sont démontables et les composants des panneaux recyclables.

Une surface de 3 hectares permet d'installer une centrale d'une puissance d'1 MW. Électricité de France autorise des centrales jusqu'à 12 MW.

Les centrales solaires sont intégrées dans leur environnement en concertation avec les acteurs locaux avec qui sont menées différentes études (étude de sol, étude d'impact, étude faune et flore, étude d'incidence hydrographique, ...). Après 20 ans, il est prévu que les sites soient restitués dans leur état initial et donc préservés.

Le département de la Charente-Maritime bénéficie d'un ensoleillement de qualité : 1510 KWh/m² (source Pvgis).



Avec un gisement solaire de 1350 à 1490 KWh/m²/an d'irradiation globale sur un plan horizontal, l'exploitation de l'énergie solaire représente un potentiel intéressant pour le territoire des Vals de Saintonge.

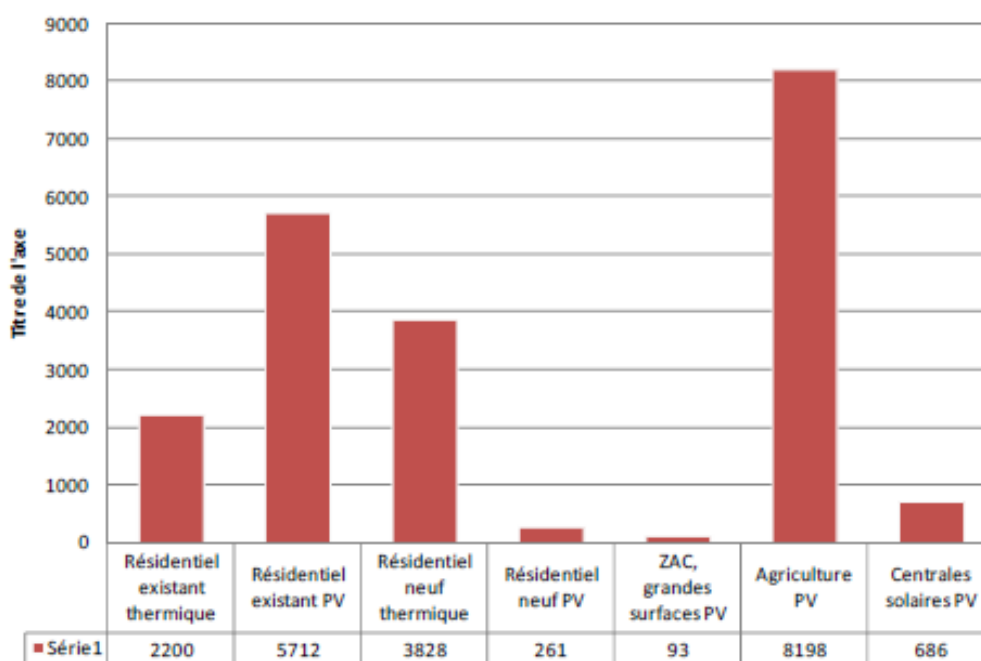
Suite à l'évaluation du potentiel régional réalisée par la Région et l'ADEME en 2009, et avec l'accélération des projets, de nouveaux objectifs ont été fixés : atteindre, d'ici 2015, une puissance installée de 270 MWc, soit 10% du potentiel solaire régional estimé à 2,7 GigaWattCrête, ce qui représente plus d'un milliard d'euros d'investissements.

Le faible taux d'équipement du Pays des Vals de Saintonge lui confère une marge de progrès importante, tant en termes de production intégrée au bâti d'électricité photovoltaïque et de chaleur thermique, que de production centralisée dans des parcs solaires photovoltaïques.

Le Pays des Vals de Saintonge compte actuellement plusieurs projets de centrales photovoltaïques : sur les communes de Macqueville (2 hectares prévus), d'Aujac (3 270 MWh/an prévus), de Fontenet (27 hectares), de Tonnay-Boutonne (840 MWh/an).

Le potentiel immédiat sur le territoire du Pays des Vals de Saintonge de production électrique grâce aux centrales photovoltaïques au sol est équivalent 8000 MWh par an.

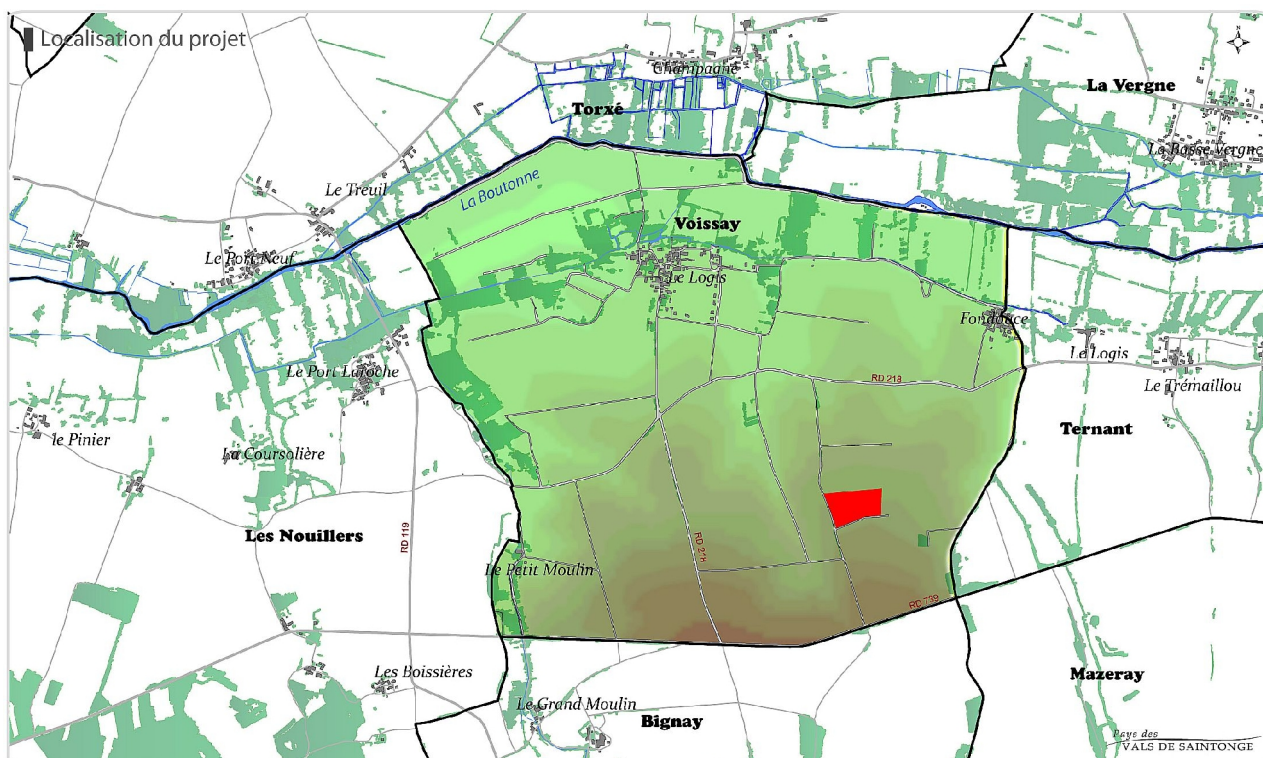
Potentiel de production d'énergie solaire du Pays des Vals de Saintonge en tep ep/an (Source: Sogreah)



Source : estimation Sogreah

3 LE PROJET

La commune de Voissay souhaite développer un projet de centrale photovoltaïque sur son territoire. Un site a été déterminé sur la commune. Le projet permettra en outre de revaloriser ce site (anciennes carrières réhabilitées : volume moyen de chaque carrière 20 m³).



Le site de Voissay est desservi par un chemin communal. Sa superficie est de 2,76 hectares, à une altitude de 30 mètres environ.

Les panneaux photovoltaïques polycristallins seront d'une hauteur de 0,6 à 2,4 mètres. Ils seront inclinés à environ 30°. Les rangs de panneaux seront séparés de 6 à 8 mètres.

Les postes de raccordement électrique se trouvent à 500 mètres (20 Kv) et à 7 Km (poste source à Saint-Jean d'Angély). Les caractéristiques techniques du poste de Saint-Jean d'Angély permettent d'estimer que l'évacuation des 1,2 MW de la centrale est possible. Une étude électrique auprès des services de ERDF - Électricité Réseau Distribution France validera ce raccordement.

Le site est en dehors des secteurs protégés (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique, Natura 2000..). Une étude d'impact menée sur 12 mois environ permettra :

- d'affiner l'état initial du site
- d'analyser les impacts environnementaux et paysagers du projet
- de proposer des mesures d'atténuations



Les parcelles n° 61, 117, 116, 115, 114, 113, 112, 111, 110 de la section ZC sont aujourd'hui considérées comme des friches. Elles correspondent à des anciennes carrières réhabilitées. Ces parcelles sont la propriété de la commune de Voissay.

Les parcelles 117, 116, 115, 114 et 113 correspondent à des petites carrières (1 mètre de profondeur) d'extraction de pierre (calcaire) transformées au fil des années en décharge (pierre, végétaux...). A chaque parcelle correspondait une carrière : c'était la "prestation" (chaque exploitant agricole devait fournir de la pierre à la commune pour la création et l'entretien de voiries). La "prestation" s'est arrêtée dans les années soixante. Ces parcelles ont été réhabilitées en 1988 par la commune. Elles ont été rebouchées par des terres issues notamment de la construction de routes communales ou départementales.

La parcelle 61 correspond à une petite carrière communale qui a été réhabilitée dans les mêmes conditions que les parcelles 117, 116, 115, 114 et 113.

Les parcelles 110, 111 et 112 correspondent aussi à des petites carrières d'extraction de pierre. Les déchets présents étaient des végétaux et des gravats. Elles ont été réhabilitées par la Communauté de Communes du Canton de Saint-Jean d'Angély. Le site n'a pas fait l'objet d'étude particulière car l'ADEME a classé ce site en réhabilitation légère : "impact très faible sur l'environnement". Le coût des travaux a été d'environ 2750 € : reprofilage et végétalisation. Ces travaux ont été réalisés en régie par la Communauté de Communes du Canton de Saint-Jean d'Angély. La décharge sauvage sise lieu-dit "Les Carrières" a été fermée par arrêté municipal du 15 novembre 2000

(à compter du 1er janvier 2001) et le dépôt de tous déchets y a été strictement interdit.

Ces parcelles sont aujourd'hui des prairies.

Seules les parcelles n°60 et 62 de la section ZC sont cultivées. Ce sont des terres de qualité moyenne compte-tenu de la proximité des carrières : nombreuses traces de pierres. Ces parcelles sont en cours d'acquisition par la commune de Voissay. Elles sont échangées contre des meilleures terres agricoles.

Les parcelles n° 117, 116, 115, 114, 113, 112, 111, 110 de la section ZC sont concernées par un Espace Boisé Classé. Toutefois, la photo aérienne précédente permet d'apprécier son faible boisement. L'ensemble des critères techniques favorables à l'implantation d'un tel projet sont présents : ensoleillement, accessibilité, faibles enjeux écologiques et agricoles.



Il conviendrait donc, compte tenu de l'intérêt général que revêt le projet en terme de développement économique et de production d'énergie, de réviser le classement des parcelles concernées.

4 LES MODALITÉS DE LA REVISION SIMPLIFIÉE

La prise en compte de ce projet dans le Plan Local d'Urbanisme nécessite donc une adaptation du zonage et du règlement.

S'agissant d'une révision simplifiée, le document d'urbanisme conserve sa structure de Plan Local d'Urbanisme (rapport de présentation, Projet d'Aménagement et de Développement Durable, zonage, règlement, orientations d'aménagement et annexes).

Le projet est aujourd'hui envisagé sur des parcelles (section ZC n° 61, 117, 116, 115, 114, 113, 112, 111, 110, 60, 62) classées en zone A (secteur agricole) ou Ne (ancienne décharge à réhabiliter) et en Espace Boisé Classé par l'actuel Plan Local d'Urbanisme. Le zonage et le règlement ne permettent pas à ce jour la construction de ce type d'équipement.

La zone A correspond au secteur de la commune, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve d'équipement adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone Ne correspond à une ancienne décharge à réhabiliter.

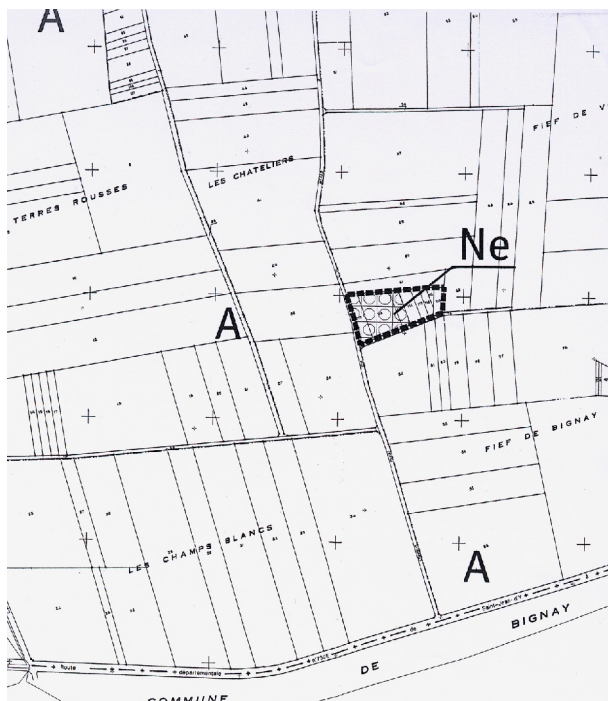
Les PLU peuvent classer comme Espaces Boisés Classés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Un secteur Acv doit donc être créé afin de permettre la réalisation d'une centrale photovoltaïque au sol, qui permettra de produire de l'énergie solaire.

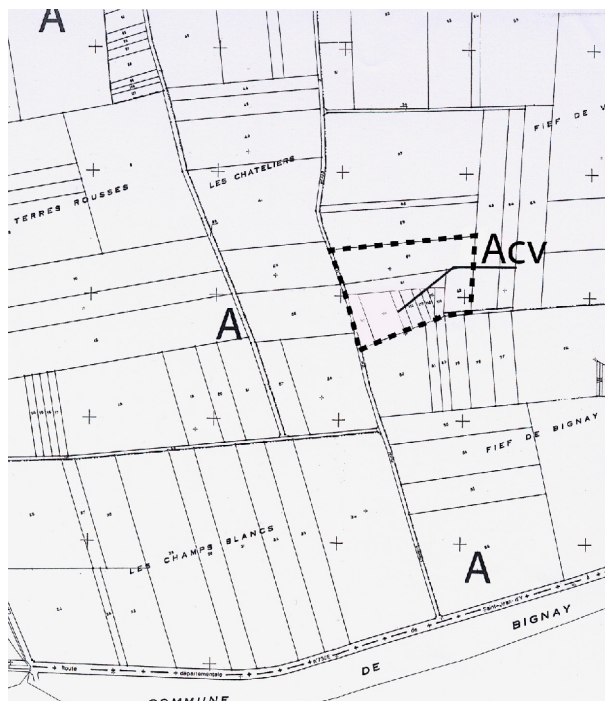
Il conviendrait en ce sens de modifier le zonage des secteur A et Ne en Acv (zone agricole de centrale photovoltaïque au sol, réglementation à créer) et de supprimer l'Espace Boisé Classé sur la zone concernée par le projet.

Le plan de zonage

Plan de zonage avant révision simplifiée



Plan de zonage après révision simplifiée



Le règlement

Les ajouts réglementaires sont les suivantes :

- La zone A comprend le secteur Acv correspond à une zone de centrale photovoltaïque au sol.
- Sont interdites dans le secteur Acv tout type de construction ou d'installations non directement liées à la production d'énergie photovoltaïque au sol.
- Sont autorisées dans le secteur Acv les construction ou d'installations liées à la production d'énergie photovoltaïque au sol dont les impacts sociétaux et paysagers seront éventuellement précisés par une notice ou une étude d'impact

5 LES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Conformément à la directive européenne « Plans et Programmes » (2001/42) et à l'ordonnance n° 2004-489 du 03 juin 2004 modifiant les Codes de l'Urbanisme et de l'Environnement, il convient d'analyser les incidences du projet de révision simplifiée n°1 du PLU de la commune de Voissay sur l'environnement.

Le classement en zone Acv des parcelles (section ZC n° 61, 117, 116, 115, 114, 113, 112, 111, 110, 60, 62) n'aura que peu d'impact sur l'environnement au regard des enjeux écologiques et agricoles. La suppression de l'Espace Boisé Classé concerne des parcelles peu boisées actuellement. Une notice ou étude d'impact permettra de préciser ces impacts et de les atténuer, par exemple la plantation d'une haie au Nord de la nouvelle zone.

En conséquence, la révision simplifiée n°1 du PLU, n'apporte aucune incidence supplémentaire à la gestion de l'espace et des zones naturelles ; le PADD n'étant pas modifié. L'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement réalisée en 2004, et exposée dans le rapport de présentation du document est donc toujours d'actualité.

6 LES JUSTIFICATIONS DE LA PROCÉDURE DE REVISION SIMPLIFIÉE

" Conformément aux dispositions de l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme, lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité ou lorsque la révision a pour objet la rectification d'une erreur matérielle, elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée.

Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance. "

Le projet de révision simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Voissay ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (dans le sens où il prévoit la réhabilitation de l'ancienne décharge) et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le Plan Local d'Urbanisme favorise l'architecture bioclimatique et le recours aux énergies renouvelables afin de limiter les émissions de gaz à effet de serre. En ce sens, il prend le parti d'autoriser un projet de centrale photovoltaïque, en ce qu'il ne déstructure pas l'activité agricole de la commune.

Département de La Charente Maritime

Commune de :

VOISSAY

PLAN LOCAL D'URBANISME

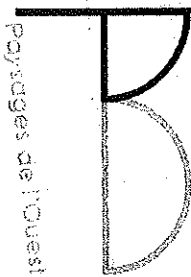
Elaboration

Pièce n° 1 :
Rapport de présentation

P.O.S.	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Elaboration	Le 5.06.2002	Le 15.12.2003	Le 15.11.2004

Dossier
d'approbation

Paysages de l'Ouest
33 Bd Einstein
44300 NANTES
Tél: 02.40.76.56.56
Fax: 02.40.76.01.23
E-mail: paysages.de.louest@wanadoo.fr



Vu pour être annexé à la
délibération du :
Le Maire,

Sommaire

CHAPITRE 1 : LE TERRITOIRE DE VOISSAY	2
I. LE CONTEXTE LEGAL	3
A. <i>Un nouveau document : le Plan Local d'Urbanisme</i>	3
B. <i>La commune de Voissay</i>	3
II. LE CONTEXTE LOCAL	4
A. <i>Une commune rurale au cœur d'un maillage routier</i>	4
B. <i>Voissay et les dynamiques territoriales</i>	5
III. LE PORTER A CONNAISSANCE	9
A. <i>La prise en compte des objectifs de l'État et leur application locale</i>	9
B. <i>Dispositions des schémas et des documents intercommunaux</i>	9
C. <i>Prévention des risques majeurs et protection contre les nuisances</i>	10
E. <i>Servitudes d'utilité publique</i>	10
IV. L'ENVIRONNEMENT COMMUNAL	11
A. <i>Histoire et patrimoine</i>	11
B. <i>Le milieu physique</i>	12
C. <i>Occupation générale des sols</i>	13
D. <i>Milieux et paysages</i>	14
E. <i>Les zones urbanisées</i>	16
F. <i>Les équipements</i>	18
CHAPITRE 2 : QUELLES ORIENTATIONS POUR LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE ?	22
I. ANALYSE DEMOGRAPHIQUE	23
A. <i>Évolution de la population</i>	23
B. <i>Évolution des structures de la population</i>	25
II. ACTIVITE ECONOMIQUE	29
A. <i>Evolution de la population active</i>	29
B. <i>Les activités économiques</i>	30
III. LE LOGEMENT	33
A. <i>Un parc de logement dans une situation préoccupante</i>	33
B. <i>Caractéristiques du parc de logements en 1999</i>	34
C. <i>Évolution de la construction et de la rénovation</i>	36

IV. PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION.....	39
A. Les perspectives d'évolution de la population.....	39
B. Perspectives d'évolution du logement.....	41

CHAPITRE 3 : LES CHOIX DE DÉVELOPPEMENT RETENUS44

I. OBJECTIFS DE LA RÉVISION ET PROJET DE DÉVELOPPEMENT	45
A. Les motivations de la révision du PLU	45
B. Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable pour VOISSAY.....	45
II. LES CHOIX RETENUS POUR DÉFINIR LE PADD	46
A. Maîtriser le développement démographique et urbain de la commune.....	46
B. Favoriser un équilibre social de la commune.....	47
C. Soutenir le maintien et l'accueil d'activités	47
D. Protéger et mettre en valeur les espaces naturels et le paysage	48
E. Protection et mise en valeur du patrimoine	49
F. Prendre en compte les projets publics et d'intérêt collectifs.....	49
III. CHOIX RETENUS POUR DÉLIMITER LES ZONES.....	50
A. Définition des zones	50
IV. ÉLABORATION DU RÈGLEMENT	53
A. Définition des secteurs particuliers de la zone U.....	53
B. Justification des règles d'utilisation des sols – Points particuliers.....	53

CHAPITRE 4 : INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT55

V. PROTECTION DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE	56
VI. PROTECTION DU MILIEU NATUREL ET DES PAYSAGES.....	57
A. Les espaces naturels protégés	57
B. Les zones paysagères de qualité.....	57
C. Boisements classés	57
VII. PROTECTION DU PATRIMOINE BATI.....	58
A. Les vestiges archéologiques.....	58
B. La préservation du patrimoine architectural.....	58

CHAPITRE 5 : PRISE EN COMPTE DU CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE61

A. Le respect des principes généraux du droit de l'urbanisme.....	62
B. Le respect des réglementations particulières.....	67

Chapitre 1 : Le territoire de Voissay

I. Le contexte légal

A. Un nouveau document : le Plan Local d'Urbanisme

Depuis l'entrée en vigueur de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 (« loi SRU »), le plan Local d'Urbanisme (PLU) remplace l'ancien Plan d'Occupation des Sols (POS).

Le PLU est un document d'urbanisme qui présente « le projet d'aménagement et de développement durable retenu » par la commune. Il fixe « les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit les règles concernant l'implantation des constructions. » (Article L. 123-1 du code de l'urbanisme).

« Le PLU comprend :

- un rapport de présentation,
- le projet de développement et d'aménagement durable de la commune, accompagné des orientations d'aménagement
- un règlement et le plan de zonage,
- des annexes (liste des servitudes, liste des emplacements réservés, etc...). » (Article R. 123-1 du code de l'urbanisme).

B. La commune de Voissay

La commune ne disposait jusqu'à présent d'aucun document d'urbanisme. Le développement communal était effectué selon la règle de la constructibilité limitée et les règles nationales d'urbanisme.

Par délibération du conseil municipal en date du 5 juin 2002, la commune a décidé l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Les objectifs de l'élaboration sont les suivants :

- Développer l'offre de terrains à bâtir pour la construction de maisons d'habitations
- Réaménager le centre bourg et préserver le bâti ancien
- Permettre le développement des activités, notamment agricoles

II. Le contexte local

Voir carte de localisation

Voissay est située au nord-est du département de Charente-Maritime. Cette commune rurale est localisée à l'ouest de **Saint Jean d'Angély**, **un des grands pôles urbains du département**. Elle en est distante de 8 km.

Le territoire de la commune couvre **une superficie de 506 hectares et rassemblait 106 habitants** en 1999 et 111 habitants au recensement intermédiaire de 2002 (population sans doubles comptes). Il est bordé au nord par la rivière « La Boutonne ». Il est constitué du bourg et des deux villages : Fondouce et Le Petit Moulin. Le bourg et Fondouce se répartissent essentiellement dans la moitié nord de la commune.

A. Une commune rurale au cœur d'un maillage routier

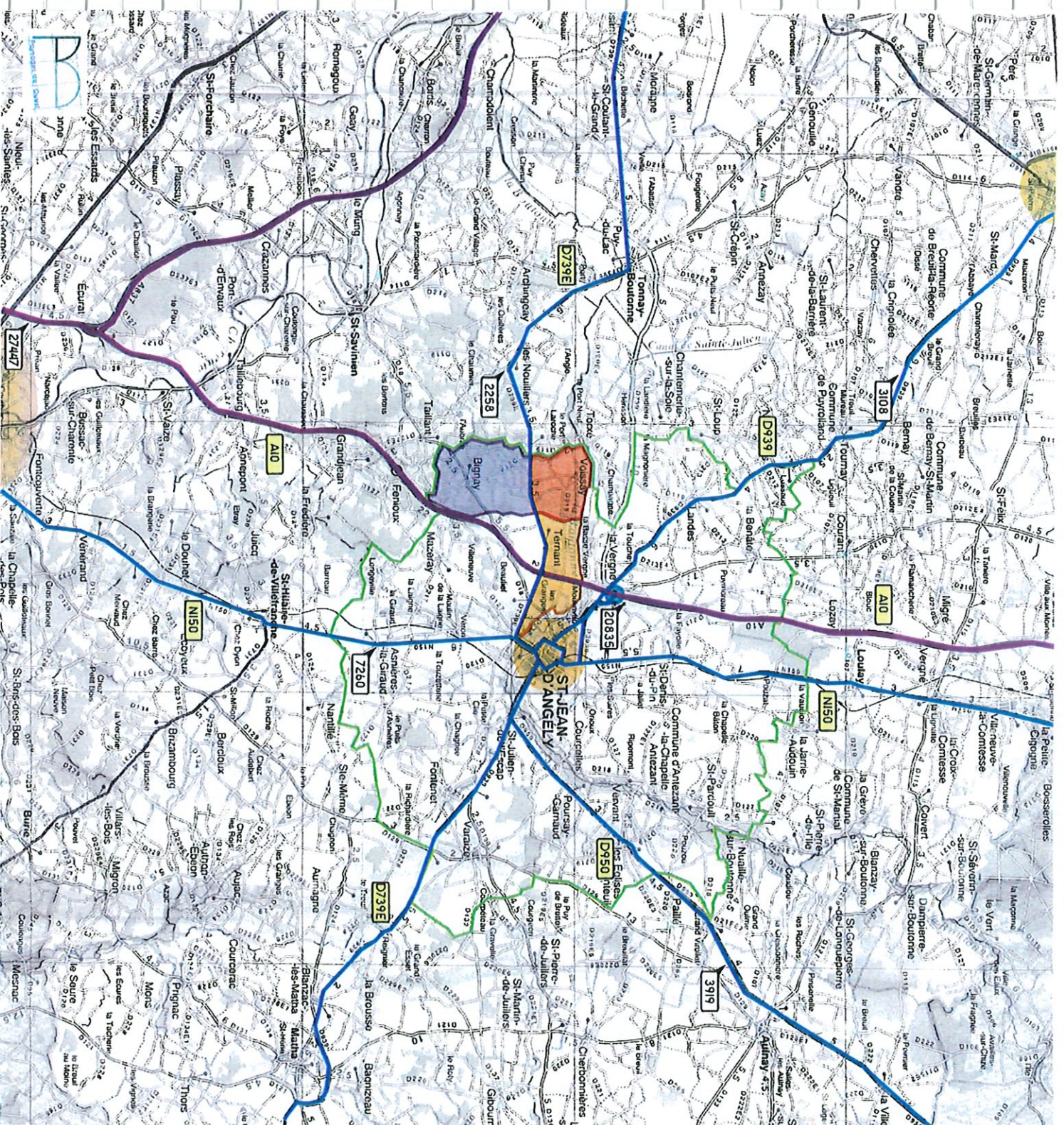
Voissay est située de 20 à 30 minutes des quatre pôles urbains du département : Rochefort à l'ouest, Saintes au sud, Niort au nord et Surgères au nord ouest ; ainsi qu'à 5 minutes de Saint Jean d'Angély qui compte plus de 7 500 habitants et assure une offre en commerces et services.

La commune bénéficie de la proximité d'un ensemble d'axes permettant de relier ces différents pôles.

Ces voies sont :

- ⇒ **A 10** : autoroute à péage d'axe sud nord rejoignant Saintes à Niort en passant par Saint Jean d'Angély. L'échangeur est situé au nord-est du territoire communal, sur la commune limitrophe : La Vergne et Saint Jean d'Angély. Il est accessible en moins de 10 minutes. Sur cette portion d'autoroute, les flux moyens étaient de l'ordre de 21 000 véhicules/jour en 2000.
- ⇒ **RN 150** : voie appartenant au réseau vert d'axe sud-nord reliant Saintes à Niort, en traversant Saint Jean d'Angély. Les flux moyens étaient de 7 300 véhicules/jour en 2000.
- ⇒ **RD 739E** : voie ouest-est permettant de rejoindre Rochefort et Saint Jean d'Angély. Cet axe longe la commune sur sa frange sud. Les flux moyens étaient de l'ordre de 2 200 véhicules/jour en 2000.
- ⇒ **RD 939** : voie sud-est nord-ouest reliant Saint Jean d'Angély à Surgères. Les flux moyens étaient de l'ordre de 3 100 véhicules/jour en 2000.

Ce réseau principal est complété par la RD 218 qui traverse le territoire communal. Elle est le principal axe de desserte du bourg sur son côté sud. Cette voie longe la frange sud ouest de la zone urbanisée de Saint Jean d'Angély.



Voissay, Ternant, Bignay

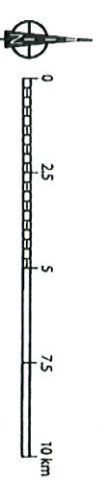
- **Voissay**: Une commune de 106 habitants avec un territoire de 506 hectares.
- **Ternant**: Une commune de 287 habitants avec un territoire de 561 hectares.
- **Bignay**: Une commune de 321 habitants avec un territoire de 873 hectares.

...intégrés à la communauté de St Jean d'Angély

- Limite de la structure intercommunale
- Pôle urbain

...à proximité d'axes principaux

- Autoroute A10
- Echangeur routier
- Axes de liaisons principaux
- Axes de desserte de la commune
- 11801 Flux moyens, Observation DDE, 2000



B. Voissay et les dynamiques territoriales

1. La Communauté de Communes de Saint Jean d'Angély

Voissay, située dans le canton de Saint Jean d'Angély, est intégrée à la Communauté de Communes de Saint Jean d'Angély. Cette structure intercommunale a été créée le 29 décembre 1993. Elle rassemble 19 communes représentant une population de plus de 16 500 habitants – cf. carte localisation-.

Population de la Communauté de Communes de Saint Jean d'Angély en 1999

COMMUNES	Population 1999
Antezan-la-Chapelle	339
Asnières-la-Giraud	875
La Benâte	402
Bignay	321
Courcelles	436
Les Eglises d'Argenteuil	507
Fontenet	371
Landes	524
Mazeray	779
Poursay Garnaud	238
Saint Denis du Pin	702
Saint Jean d'Angély	7 678
Saint Julien de l'Escap	767
Saint Pardoult	192
Ternant	237
Varaize	563
La Vergne	569
Vervant	194
Voissay	106
C.C Saint Jean d'Angély	16 764

Les communes formant la C. C. de Saint Jean d'Angély sont de taille modeste : une seule ville dépasse les 2 500 habitants, sinon aucune autre entité compte plus de 1 000 habitants.

La commune de Voissay se situe au **dernier rang en terme de population** au sein de la C. C. de Saint Jean d'Angély avec 106 habitants en 1999.

La commune de Saint Jean d'Angély (7 678 habitants) apparaît comme un pôle urbain pour les autres communes avec un ensemble de commerces et services. Elle accueille le siège de la communauté.

Compétences de la C. C. de Saint Jean d'Angély :

Cet établissement à fiscalité propre s'est attribué les compétences suivantes :

- l'aménagement de l'espace : mise en place du schéma directeur fixant les orientations essentielles de l'aménagement du territoire de la communauté ; politique du logement et du cadre de vie.
- les actions de développement économique : aménagement et gestion des zones industrielles et artisanales ; création, extension et développement de bâtiments-relais destinés à accueillir des activités ; assistance et soutien aux entreprises ; politique touristique.
- la protection et la mise en valeur de l'environnement : gestion de l'aménagement de l'espace rural, de la politique des paysages et de la politique de l'eau (aménagement du bassin de La Boutonne) ; collecte des ordures ménagères, prestations de service pour les travaux d'entretien de la voirie communale
- le soutien aux activités complémentaires et périscolaires des écoles élémentaires et pré-élémentaires : soutien financier pour les activités complémentaires et périscolaires des écoles élémentaires et pré-élémentaires ; participation financière des actions pédagogiques.
- le sport et la culture : création et gestion d'équipements sportifs et culturels d'intérêt communautaire ; soutien financier des activités culturelles et sportives.

Cette structure est comprise dans le pays des Vals de Saintonge.

2. Le pays des Vals-de-Saintonge

Voissay est également intégré à la structure du Pays des Vals-de-Saintonge, situé au nord-est du département de la Charente-Maritime, à la lisière des départements des Deux-Sèvres et de la Charente-Maritime. Ce pays regroupe 117 communes, soit 53 442 habitants (chiffre avec double compte), sur une superficie de 146 611 hectares.

Le territoire de la structure s'organise autour du pôle urbain de Saint Jean d'Angély. Elle comprend les 7 communautés de communes de l'arrondissement de Saint Jean d'Angély :

- Communauté de Communes du Val de Trézence, de la Boutonne à la Devise,
- Communauté de Communes d'Aulnay de Saintonge,
- Communauté de Communes du Pays Savinois,
- Communauté de Commune du Pays de Matha,
- Communauté de Communes de Saint Hilaire de Villefranche,
- Communauté de Communes de Saint-Jean-d'Angély,
- Communauté de Communes de Loulay.

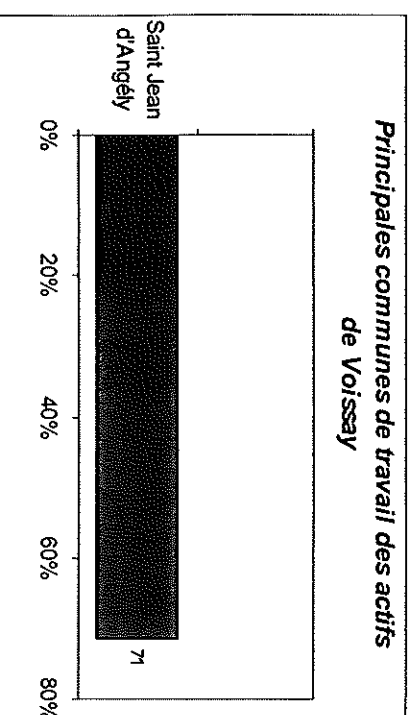
Elle a été créée en 1975, le 10 juillet 1996, le périmètre du Pays des Vals de Saintonge est reconnu par arrêté préfectoral. Le 4 novembre 1997, le syndicat modifie ses statuts. Cette structure se présente sous forme d'un syndicat mixte. Le syndicat de pays avec la collaboration des communautés de communes a entamé l'élaboration de la Charte de Développement et la constitution du Conseil de Développement afin de conclure un contrat avec l'Etat et la Région. De plus, il a amorcé l'élaboration d'un SCOT et d'un PLH. Leur mise en place est prévue pour l'année 2003-2004.

3. La dynamique liée aux déplacements domicile-travail

Depuis 1990, la commune subit le phénomène de rurbanisation visible à l'échelle nationale.

Voissay bénéficie de la proximité du pôle urbain de Saint Jean d'Angély. Les migrations liées au travail se définissent comme suit :

- 9 actifs vivent et travaillent à Voissay. Ils occupent 60% des 15 emplois que compte la commune,
- Seulement 6 personnes viennent travailler à Voissay. Ils occupent 40% des emplois recensés dans la commune,
- 28 actifs vont travailler dans une autre commune soit plus de 75.7% des actifs de la commune. Parmi eux, plus des deux tiers travaillent à Saint Jean d'Angély. Voissay développe donc des relations privilégiées avec le pôle urbain de Saint Jean d'Angély.



La commune subit, comme les communes environnantes, le phénomène de rurbanisation des actifs attirés par des coûts moins élevés et le cadre de vie.

Voissay est donc principalement une commune résidentielle du bassin de vie de Saint Jean d'Angély.

Cette analyse permet de dégager plusieurs points à prendre en compte dans l'étude du PLU :

- Le phénomène visible de rurbanisation est la principale cause de l'attractivité de la commune. Ceci profite au bourg et à Fondouce situés à proximité de la RD 218.
- L'augmentation du trafic routier pose la question de la sécurité et de l'aménagement de la voirie.

Voissay, Ternant, Bignay

Flux de migrations domicile-travail

Source INSEE. Les migrations ne concernant qu'une personne ne sont pas détaillées.

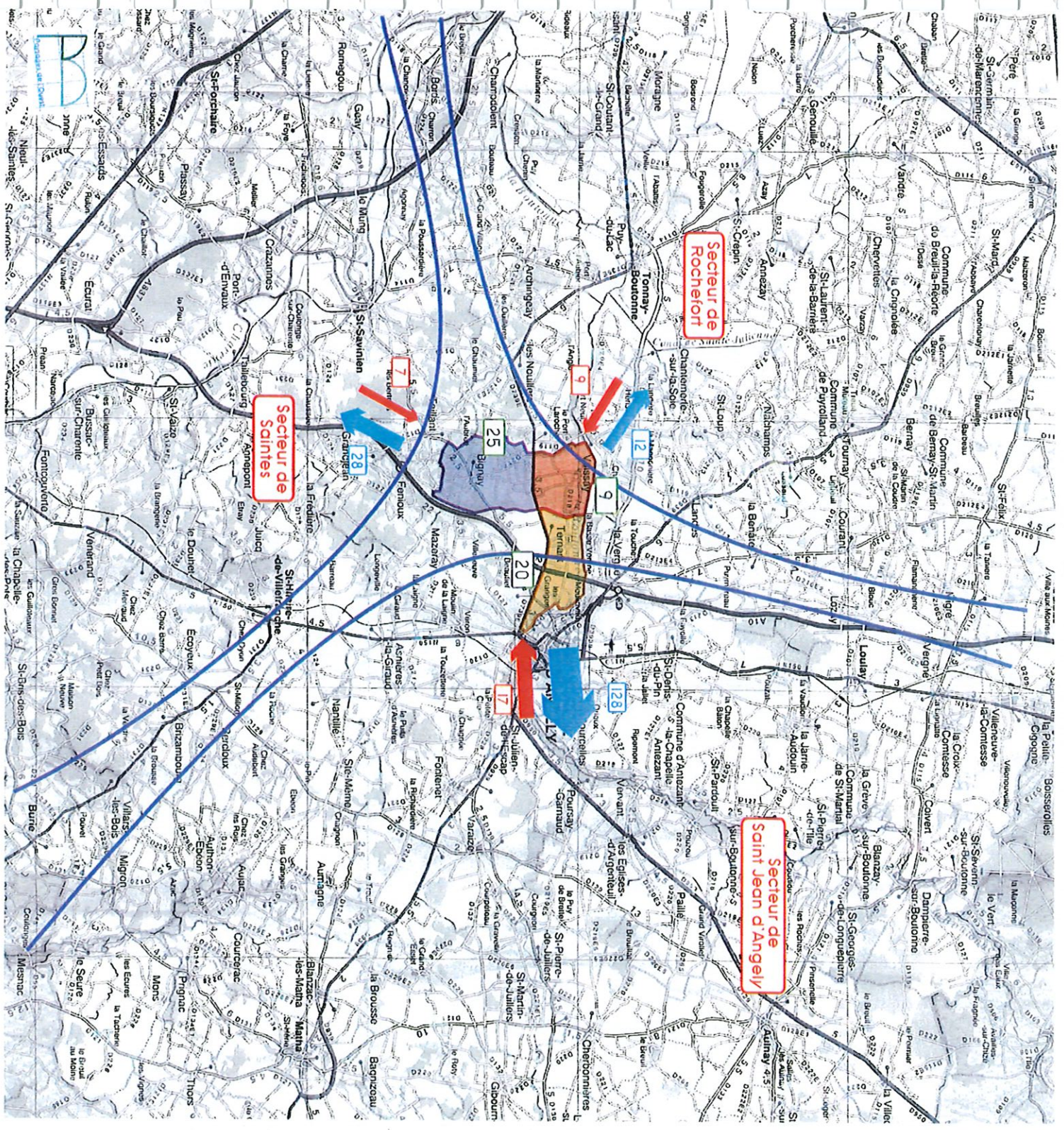
- Sorties d'actifs
- Entrées d'actifs
- Pôle majeur d'échange
- Zone d'emplois

54 Actifs travaillent et résident soit à Bignay, Voissay ou Ternant.

168 Actifs travaillent hors de la commune. 76% ont leur emploi sur le secteur de St Jean d'Angely.

33 Actifs viennent travailler soit à Bignay, Voissay ou Ternant. 51,5% des entrants viennent du secteur de St Jean d'Angely.

Les déplacements se caractérisent par un déséquilibre important des échanges (-135), dû à un nombre d'emplois limité sur la commune et surtout à la proximité du pôle d'emploi de St Jean d'Angely. Ces communes ont de plus en plus une fonction résidentielle.



III. Le Porter à Connaissance

Le préfet de Charente-Maritime a porté à la connaissance de la commune les informations nécessaires à l'exercice de ses compétences en matière d'urbanisme. Au cours de l'élaboration du PLU, le préfet communique au maire tout élément nouveau.

Les porters à connaissance sont tenus à la disposition du public. (Art. L. 121-2 et R. 123-1)

A. La prise en compte des objectifs de l'État et leur application locale

Le Plan Local d'Urbanisme doit prendre en compte la politique de l'État en matière d'aménagement et de protection du territoire par l'application locale des lois d'urbanisme et de protection de l'environnement, en ce qui concerne :

- les articles L. 121-1 et L 123-1 du Code de l'Urbanisme,
- l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme,
- la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- la loi de lutte contre le bruit du 31 décembre 1992,
- la loi Paysage du 8 janvier 1993,
- la loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995,
- la loi sur l'air du 30 décembre 1996,
- la loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » (loi SRU) du 13 décembre 2000.
- La loi Urbanisme et Habitat (loi UH) du 2 Juillet 2003

B. Dispositions des schémas et des documents intercommunaux

Le PLU devra tenir compte des objectifs du projet territorial élaboré par les structures intercommunales, notamment de celles du Pays des Vals de Saintonge (contrat de territoire, Charte de développement, SCOT, PLH) et de la Communauté de communes de Saint Jean d'Angély. Le SCOT et le PLH sont en cours d'élaboration. Le périmètre du SCOT du pays des Vals de Saintonge ayant été arrêté le 3 décembre 2002, le président du syndicat mixte devra donner son accord pour l'ouverture à l'urbanisation de ces zones.

C. Prévention des risques majeurs et protection contre les nuisances

Aux termes du dossier départemental des risques majeurs, le territoire de la commune de Voissay n'est pas concerné.

Le PLU, selon les articles L 121.1(3°) et L 123.1 du code de l'urbanisme, doit déterminer les conditions permettant de prévenir ou prendre en compte l'existence des risques naturels, des risques technologiques en édictant notamment les règles spécifiques (prescriptions, interdictions, zonages spécifiques) qui doivent se traduire au niveau des plans de zonage et du règlement. La non prise en compte de risques connus dans le PLU, l'entache d'illegalité.

D. Servitudes d'utilité publique

La liste des servitudes applicables au territoire communal est la suivante :

- **Servitude de type EL3** relative à la navigation intérieure halage et marchepied : amenées d'eau de La Boutonne sur le secteur Saint Jean d'Angély et de la confluence de la Charente
- **Servitude de type I4** relative à l'« établissement des canalisations électriques » concernant les lignes et la distribution de l'énergie électrique et les lignes de transport de l'énergie électriques.

IV. L'environnement communal

A. Histoire et patrimoine

Source : *Le patrimoine des communes de Charente-Maritime*, Ed. Flohic, 1998

Le territoire de la commune, située dans la province romaine de la Grande Aquitaine, est à 1 km de la voie romaine reliant Bordeaux - Saintes - Angers. Sur le territoire communal, des sarcophages datant du 1^{er} au 5^{ème} siècle ont été découverts. A cette époque, il existait une communauté organisée et évoluée à proximité, notamment dans les hameaux de Bignay, Fenioux et Archingey. Suite à l'invasion, le pillage des Visigoths vers 420, Voissay est devenu un village agricole.

Situé dans un méandre de la Boutonne, Voissay était un passage difficile jusqu'en 1806, date où furent construites les écluses. On assiste à partir de cette date à un bouleversement complet du paysage. Ceci permis de cultiver le chanvre tout au long du 19^{ème} siècle.

La commune présente deux très belles entités urbaines que sont Voissay et Fondouce dont l'architecture est intacte et qui n'ont pas été atteints dans leur structure par les quelques constructions neuves.

Le patrimoine communal se caractérise par l'église Saint-Ausone, datant du 12^{ème} siècle. Cette petite église est dédiée à Saint-Ausone afin qu'il protège la commune et ses habitants de l'orage. Elle renferme une cuve baptismale monolithe en pierre dont le pied est sculpté.

L'escalier extérieur situé au hameau de Fondouce est caractéristique de l'architecture locale. Ce type d'escalier se rencontre typiquement au bord des rivières. Celui-ci, antérieur à 1800, domine le marais de la Boutonne. Construit le long d'un mur pignon nord, il conduit à la chambre haute de la maison. La rampe d'accès ainsi que les marches sont en pierre de taille.

- La préservation voire la valorisation du patrimoine architectural notamment par le traitement des espaces publics ou la réhabilitation de maisons, doit être abordée dans le PLU afin d'évaluer quelles actions peuvent être mises en œuvre : aménagement, réhabilitation, ...

B. Le milieu physique

Voir carte « Relief et hydrographie »

Le territoire communal est marqué par la rivière La Boutonne en limite nord de la commune et ses marais dans lequel le point bas de 5 m se situe. Il se localise au hameau la Prairie.

Sur le plan topographique, on relève globalement une pente nord-sud. En se dirigeant vers le sud, l'altitude croît légèrement pour atteindre 45 m d'altitude du niveau géographique en limite sud du territoire communal à la hauteur du hameau Beauregard.

Le bourg est implanté de 7,5 à 10 m d'altitude du niveau géographique. La partie nord du bourg forme un front bâti dominant sur les marais. Les extensions du bourg se sont faites essentiellement dans la partie est.

Le territoire communal se compose de deux entités :

- La Boutonne et les marais caractérisés par la large coulée verte constitue les 2/3 de la commune
- Les plaines d'aspect aride liées à la culture céréalière occupent 1/3 du territoire.

L'habitat, les cultures et les prairies sont les points forts de ce paysage.

La topologie des lieux se caractérise par l'existence d'un seul bassin versant qui draine les eaux pluviales de ruissellement et d'infiltration vers la rivière « La Boutonne ».

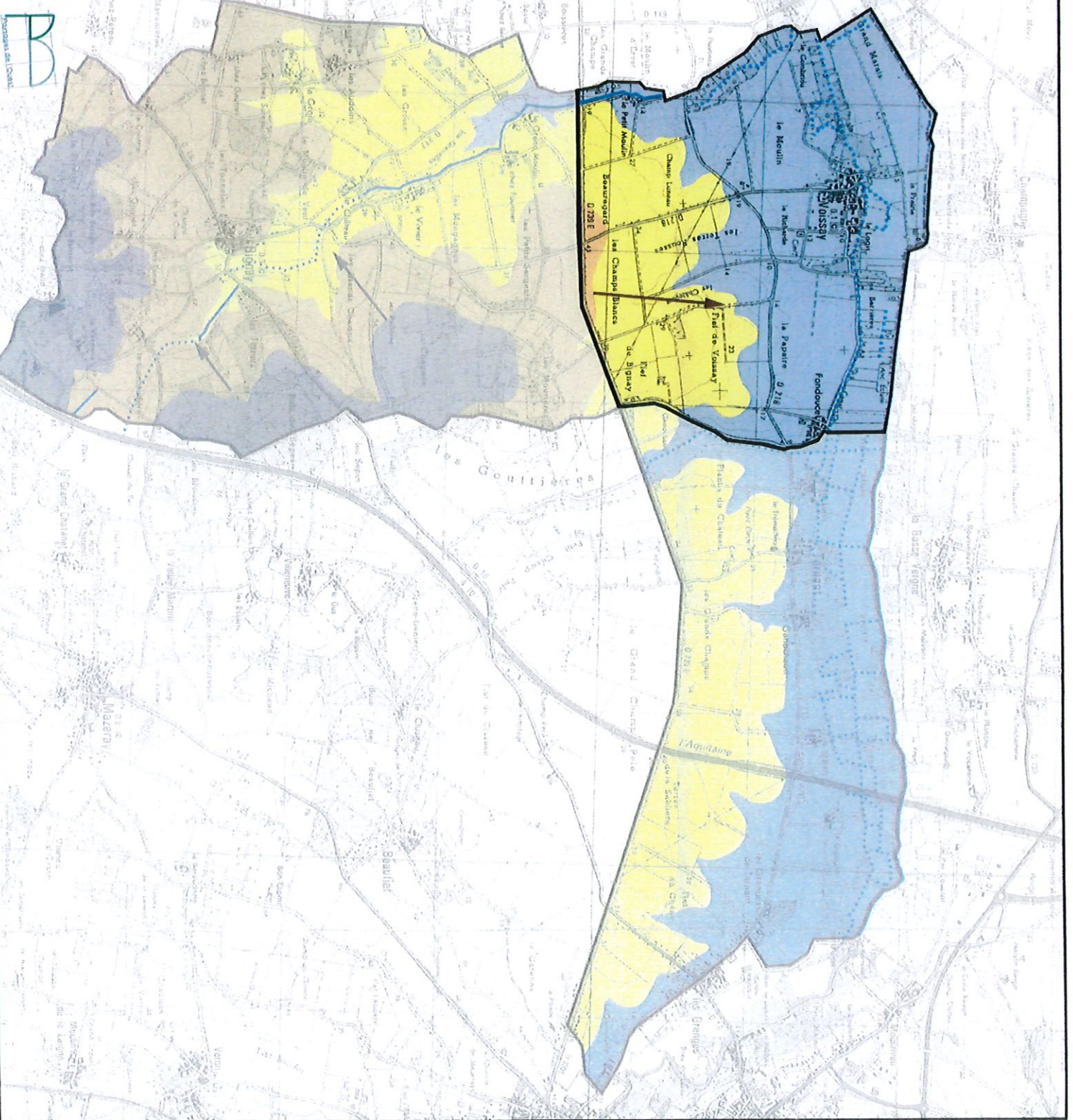
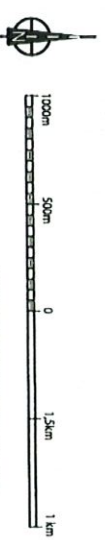
L'Atlas des zones inondables de Charente-Maritime recense plusieurs secteurs, notamment au nord du bourg, classés en zone inondable.

Ce point est essentiel dans la révision du PLU car il limite les possibilités d'urbanisation ou implique la nécessité de réaliser des études hydrologiques approfondies sur les secteurs potentiellement urbanisables où le risque n'est pas clairement établi.

Voissay

Relief et Hydrographie

Altitude:



C. Occupation générale des sols

Occupation des sols à Voissay		
Source : Direction Générale des Impôts 2001		
	Surface (ha)	Pourcentage
Zones non urbaines	474	93,6%
dont terres cultivables	352,5	69,6%
dont prés	24,5	4,8%
dontlandes	75	14,8%
dont bois	18,5	3,7%
dont jardins	3	0,6%
dont terrains d'agrément	0,2	0,0%
Voie et chemins	18	3,5%
Zones urbaines	15	3,0%
dont bâties	8	1,6%
dont non bâties	7	1,4%
Superficie totale de la commune	506	100,0%

Le territoire de la commune couvre 506 ha. Il est composé à 80% de terres agricoles (prés et terres cultivables).

La présence des marais se caractérise par l'existence de peupleraies qui occupent 3% de la surface communale.

Les surfaces urbanisées représentent seulement 3% du territoire. L'habitat est bien regroupé en trois zones : Voissay, Fondouce, Le Petit Moulin. Ces espaces sont très imbriqués avec la structure paysagère.

D. Milieux et paysages

Voir carte « Analyse paysagère »

Voissay est marqué principalement par la rivière La Boutonne. La topologie des lieux reflète globalement une inclinaison du relief de direction sud-nord vers La Boutonne. La couverture végétale suit globalement la même division que le relief et offre deux entités paysagères contrastées. On distingue la vallée humide de La Boutonne, au nord du territoire communal et la plaine agricole, au sud. La route communale, d'axe est-ouest desservant les villages, longe la zone humide et sépare ces deux entités paysagères.

Sur un plan paysager, on distingue donc trois grandes entités :

☞ **Une vallée humide de La Boutonne** : constituée par la rivière La Boutonne et ses marais. Elle est caractérisée par une large coulée verte, composé d'alignements de peupliers qui prédominent sur les essences naturelles locales, à l'intérieur d'un parcellaire lamellaire. Les boisements le long de La Boutonne sont exploités. Le sol est constitué d'alluvions marines.

Cette entité paysagère couvre 1/3 du territoire communal. Elle offre des perspectives visuelles plutôt courtes.

☞ **Une plaine agricole** : constituée de vastes parcelles céréalières en raison de la nature du sol où alternent marnes et calcaires marneux. La commune est caractérisée par l'importance des superficies fourragères et céréalières. En effet, 74.5% de la superficie agricole utilisée sont des terres labourables, soit 352.5 hectares. Ce paysage est marqué par la rareté des boisements, d'où cet aspect aride de cette entité, notamment par rapport à la vallée de La Boutonne.

Cette entité paysagère couvre 2/3 du territoire communal. Elle offre des perspectives visuelles lointaines sur l'unité agricole.

☞ **La zone urbanisée** : Ce secteur comprend le centre-bourg et le lotissement périphérique. Il est implanté en partie basse de la commune entre 7.5 et 10 m d'altitude du niveau géographiqu, à proximité des points d'eau, proche de la zone humide. Cette implantation originelle s'explique par l'installation des exploitations agricoles. Le centre bourg est très imbriqué avec la structure paysagère.

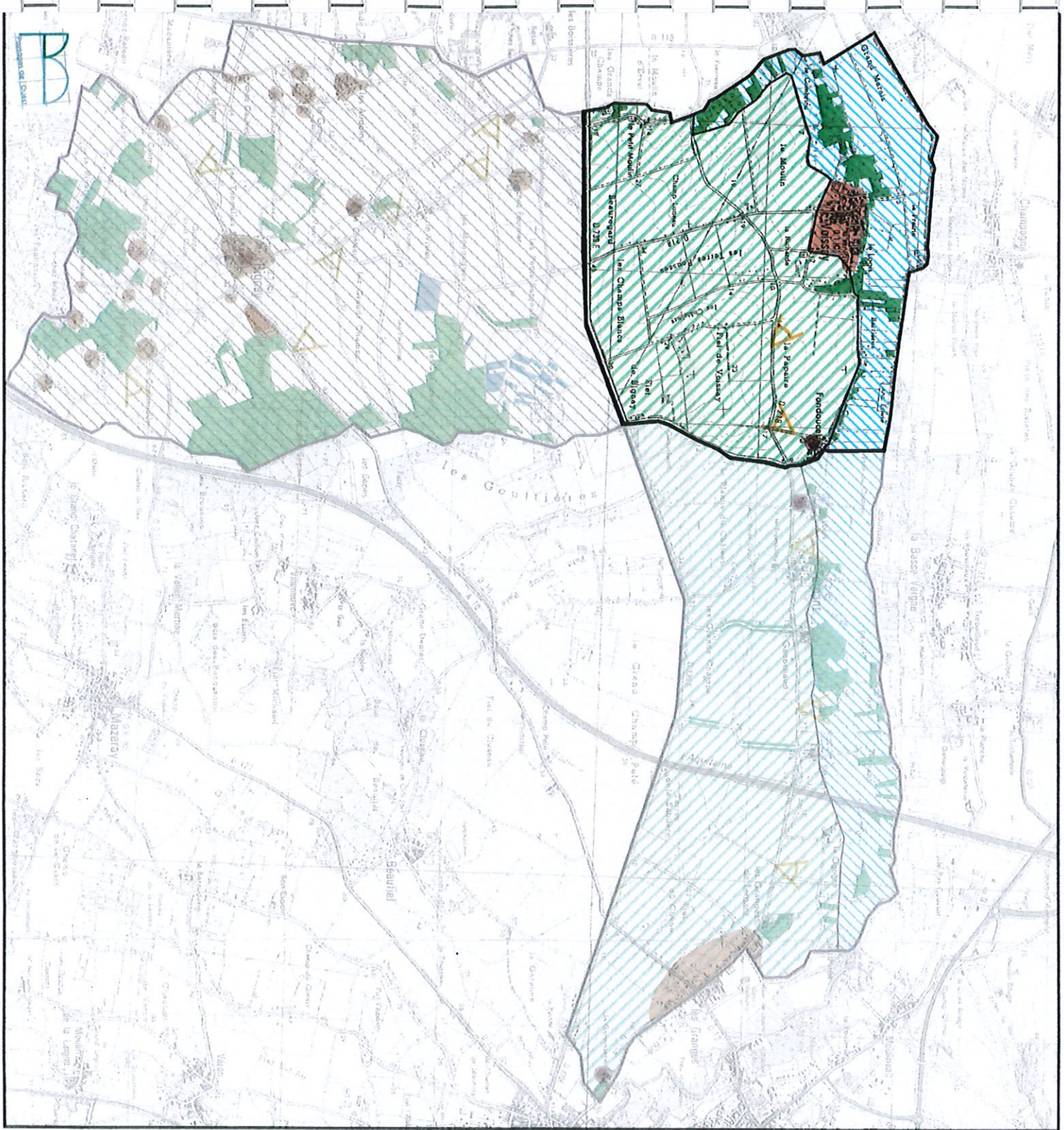
Sur la frange sud-est de la zone agglomérée, un lotissement résidentiel s'est greffé en linéaire de route. Cette implantation linéaire ne s'est effectuée que sur un seul côté de route ; elle donne donc sur les champs agricoles. L'intégration paysagère de cette extension urbaine n'a été traitée que partiellement. Elle est en rupture avec son environnement naturel, la plaine agricole.

L'organisation chronologique de l'urbanisation est donc facilement repérable.

- Dans le cadre du PLU, il s'agit d'assurer la protection des espaces boisés relevés sur la commune mais aussi des haies d'alignement afin de maintenir les coupures visuelles. De plus, elles limitent l'impact paysager de ces voies.
- Une attention particulière est à porter sur les haies situées sur les franges urbaines car elles assurent une meilleure intégration des ensembles bâtis et notamment des extensions récentes. Il serait d'ailleurs intéressant d'encourager leur plantation afin de permettre l'intégration du lotissement La Richarde dans le paysage agricole.

Voissay

Analyse paysagère



Les principales entités

Vallée humide: la Boutonne et ses marais

Plaine agricole: espace ouvert

Paysage agricole avec des boisements importants

Secteur aggloméré

Site présentant un intérêt paysager

Point de vue

Le couvert végétal

Boisements

Haies

Vignes

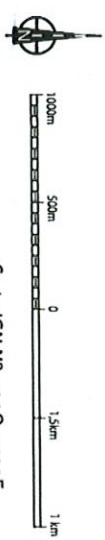
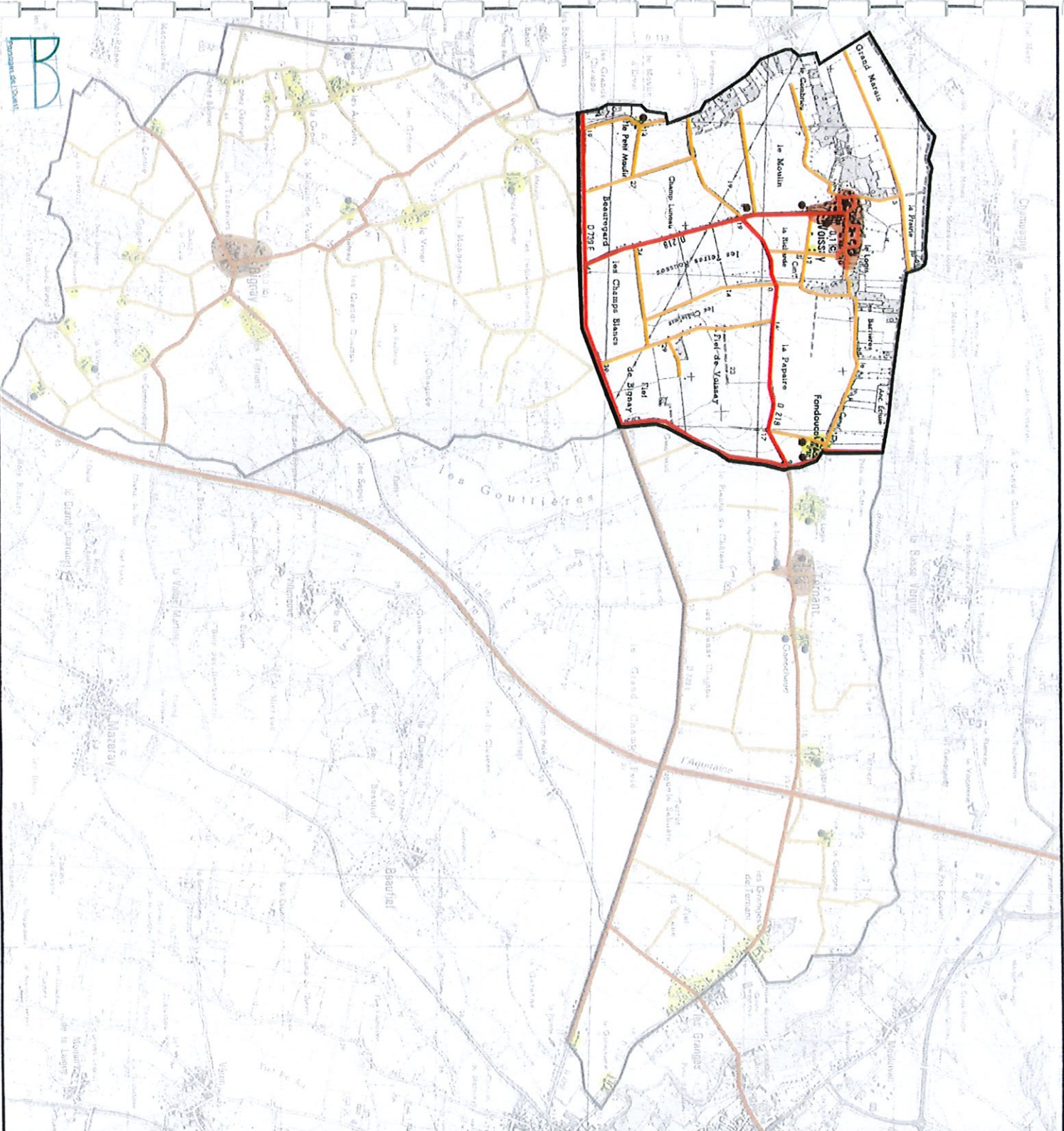
Ruisseaux



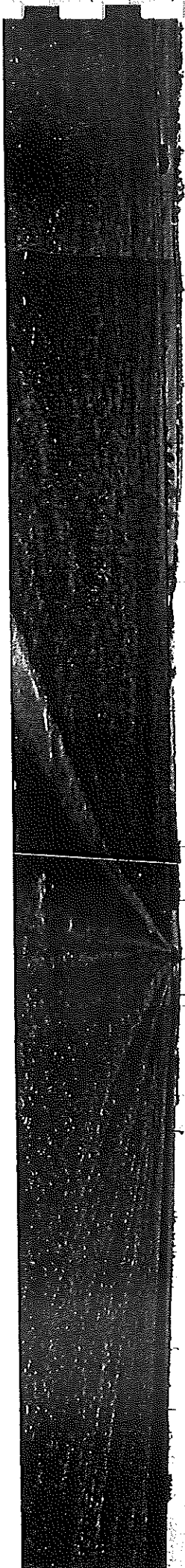
Voissay

Organisation territoriale

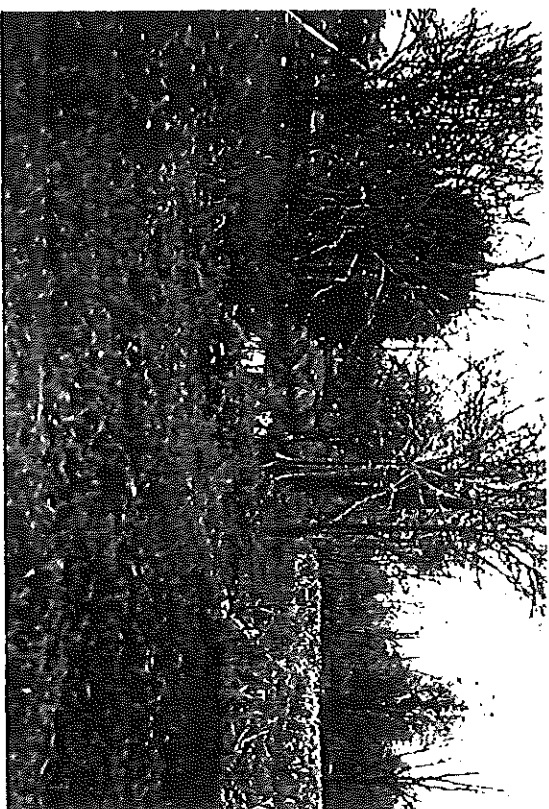
- Zone urbanisée
- Habitat diffus
- Siège d'exploitation
- Trame viaire**
 - RN, RD desservant la commune
 - Principales voies desservant le territoire communal



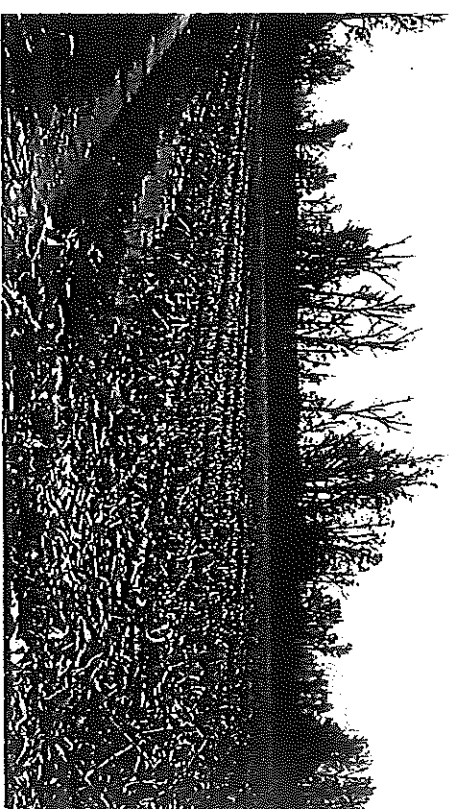
PERSPECTIVES PAYSAGERES



Perspective visuelle sur la plaine agricole



Marais de La Boutonne



Marais de La Boutonne

E. Les zones urbanisées

Voir carte « Organisation urbaine »

Le territoire communal de Voissay se caractérise par une structure urbaine bien regroupée en un bourg et deux hameaux Fondouce et Le Petit Moulin. Voissay et Fondouce sont situés sur la moitié nord du territoire, dans la vallée humide de La Boutonne.

On distingue 2 types d'entités urbaines :

Le bourg

Situé dans la vallée de La Boutonne, le bourg rassemble plus de 75% de la population communale. Sa structure urbaine se compose en deux secteurs agglomérés : le bourg qui englobe l'église, la mairie et le lieu-dit le Logis. Ces secteurs sont caractérisés par un habitat traditionnel et une voirie étroite. Le centre bourg se compose d'un ensemble de bâti ancien élevé sur une surface restreinte. La surface des pleins est presque égale à la surface des vides. Trois ou quatre rues principales irriguent les propriétés. Les rues sont bordées de maisons mitoyennes qui s'élèvent sur deux niveaux. Les toitures ont peu de pente. Les murs perdent peu à peu leur enduit au profit de la mise en valeur des moellons de calcaire. Les toits sont couverts de tuile tige de botte. Les ouvertures sont rarement ordonnancées en ligne horizontale mais respectent les axes de symétrie en verticale. Les pierres taillées de calcaire encadrent les ouvertures et composent les chaînes d'angle.

Le bourg est le seul secteur urbanisé ayant profité du développement urbain de ces dernières années avec le lotissement La Richarde, greffé au sud-est du bourg. L'extension urbaine s'est effectuée en linéaire le long de deux routes perpendiculaires, fermant l'espace entre les deux ensembles de bâti ancien. Au centre, une grande surface vide pourra servir de réserve foncière.

Le bâti récent s'est construit individuellement au milieu des parcelles relativement grandes. Les maisons s'élèvent sur un rez de chaussée surmonté de combles non aménageables. Les murs sont enduits de couleur claire et les toits recouverts de tuiles mécaniques aux tons chamarrés. On note cependant que les types d'implantation et de clôtures sont en totale opposition avec les dispositions traditionnelles qui privilégiaient des implantations en alignement ou en léger retrait et qui prévoyaient systématiquement la création de murs et murets en limite d'espaces publics.

On remarque également :

- que le bâti ancien connaît et risque de connaître dans les années à venir un ensemble d'interventions plus ou moins lourdes pouvant remettre en cause la qualité architecturale du bâti (suppression de murets, modification des ouvertures)

- la présence de sièges d'exploitation à l'intérieur du bourg dont les conditions d'évolution doivent être prises en compte vis à vis de l'habitat et dont les formes architecturales doivent être respectueuses du bâti riverain (type de matériaux et gabarits).

Les hameaux

Les hameaux Fondouce et Le Petit Moulin sont caractérisés par leur structure originelle, aucune extension urbaine ne s'y est implantée. Ces hameaux sont constitués autour d'une ou plusieurs exploitations agricoles. Les exploitations agricoles ont conservé leur caractère originel avec un ensemble bâti d'architecture vernaculaire comprenant le logement, les bâtiments d'exploitation et s'articulant autour d'une cour.

Fondouce, situé dans la vallée humide de la Boutonne, à la limite est de la commune de Voissay, comprend 14 habitants. Ce village doit connaître un changement de statut par la disparition d'une exploitation agricole et sa transformation en logements. Ces modifications devront respecter les caractéristiques du bâti ancien et ne pas remettre en cause par des adjonctions ou des transformations, la volumétrie ou la structure générale du village.

Le lieu-dit Le Petit Moulin, au sud-ouest de la commune ne comprend qu'une ferme au milieu de la plaine agricole.

Les possibilités d'extension de la commune sont soumises à plusieurs contraintes : la proximité des marais au nord du territoire communal et la présence des exploitations agricoles dans le bourg.

L'étude de PLU doit présenter ces intentions en définissant les priorités :

- Une extension du bourg en tenant compte des contraintes importantes liées aux inondations et à la présence d'exploitations
- La prise en compte des projets concernant le secteur de Fondouce
- La prise en compte du patrimoine architectural et urbain du bourg et de Fondouce

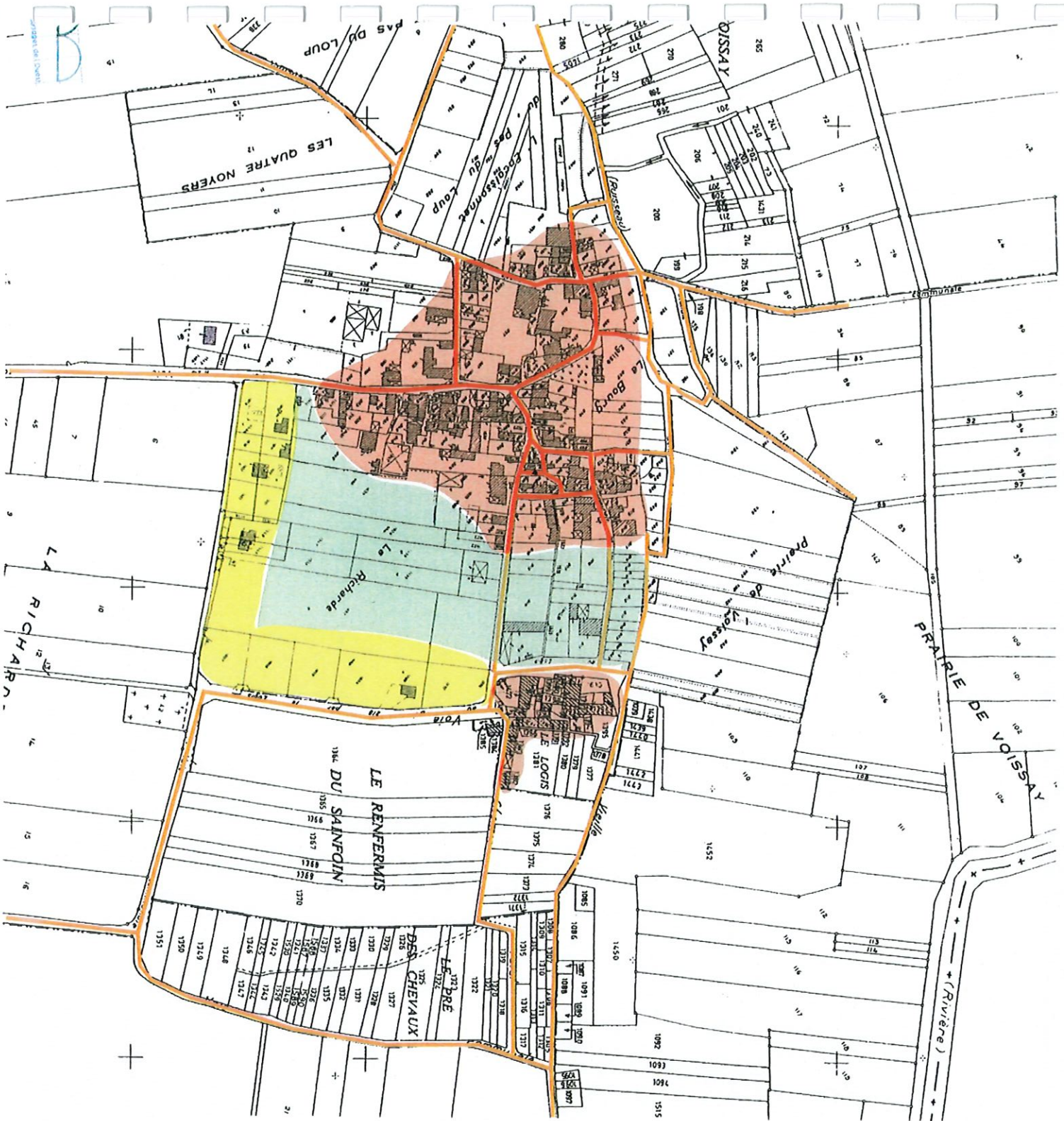
Fonctions de l'agglomération

-

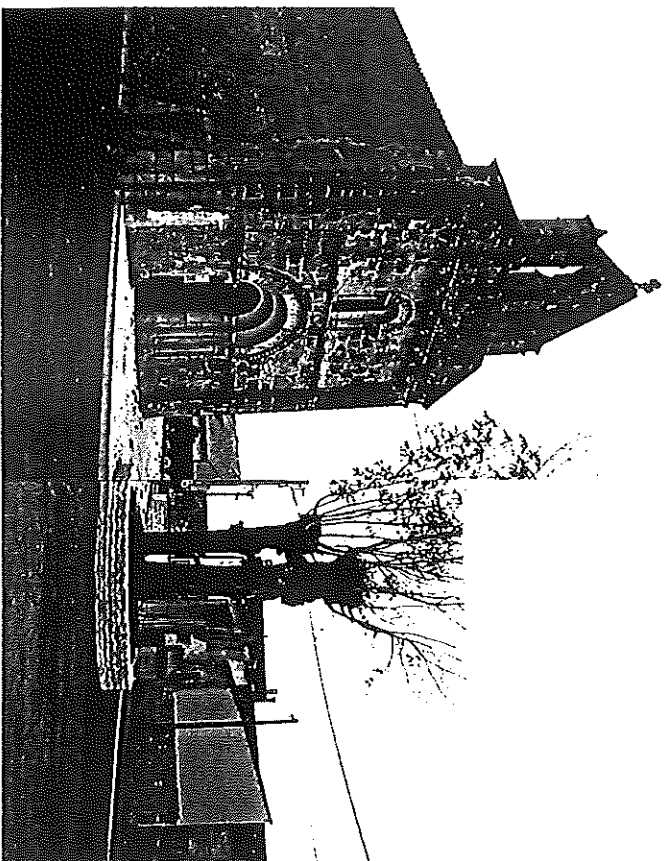
Voissay

Carte de l'organisation urbaine

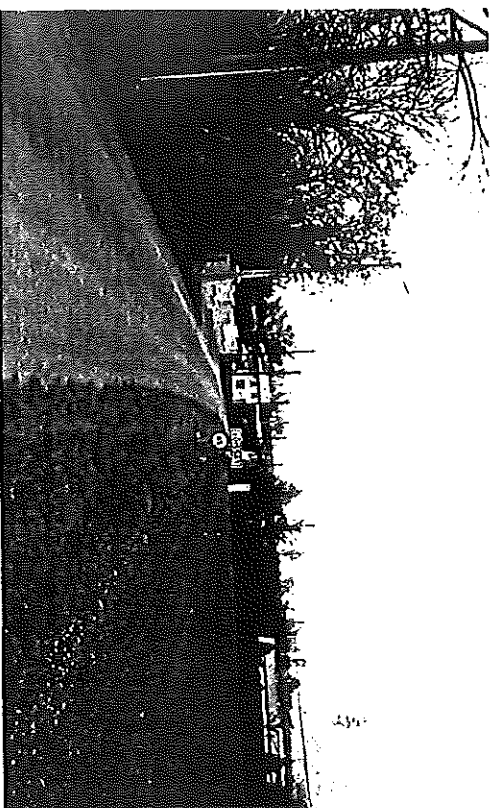
- Centre ancien
- Extension urbaine
- Friches
- Voirie de desserte



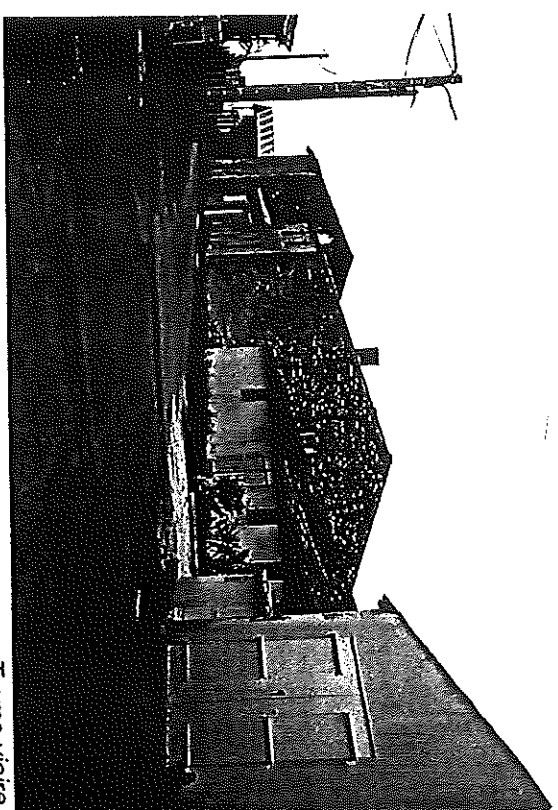
LE BOURG DE VOISSAY



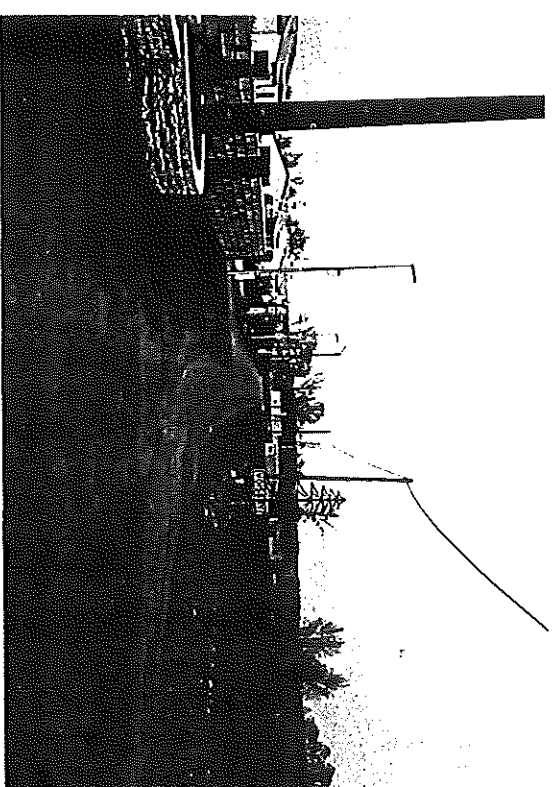
Eglise et sa place



Entrée de Voissay

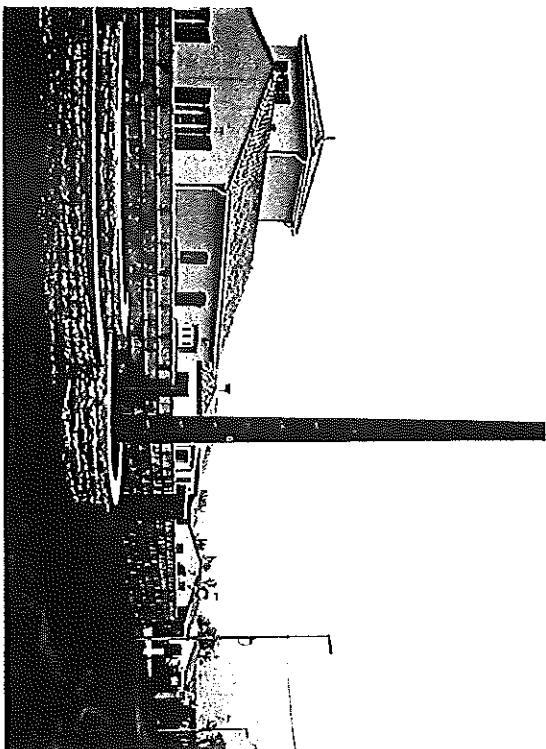


Trame viaire

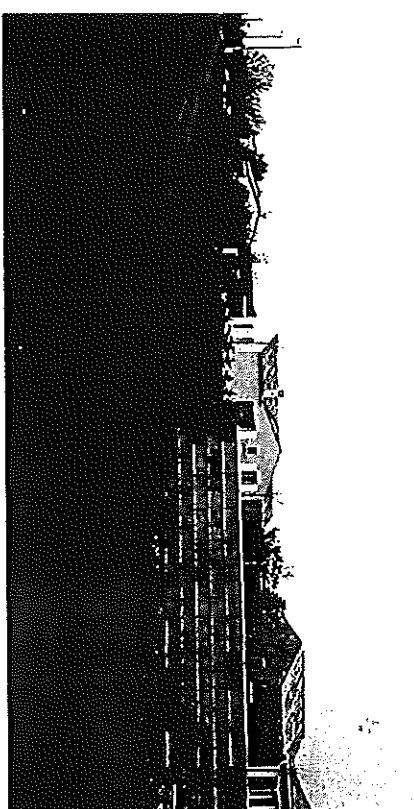


Entrée Sud Est

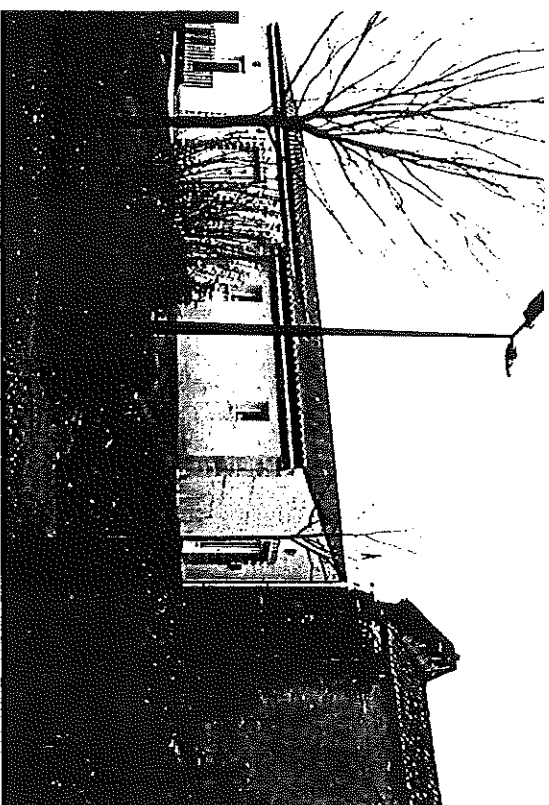
LES EXTENSIONS URBAINES



Lotissement La Richarde



Extensions urbaines à l'extrémité sud du bourg



Salle des fêtes

E. Les équipements

1. Les équipements d'infrastructure

a. La trame viaire

La commune est traversée par deux routes départementales de différents niveaux :

- La RD 739E assure la liaison entre Rochefort et Saint Jean d'Angély. Cette voie de liaison principale longe le côté sud de la commune et permet la bonne desserte de la commune.
- La RD 218 rejoint Voissay à Saint Jeand'Angély et à Terrant. Cet axe traverse le territoire en son sein et crée une séparation entre les moitiés nord et sud de la commune.
- Le réseau de voies communales permet de relier le bourg et les hameaux.

b. Les réseaux

> Le réseau d'assainissement

Le bourg n'est pas actuellement raccordé à un réseau d'assainissement. Il s'agit uniquement de systèmes individuels de traitement. Ce réseau est géré par le Syndicat des Eaux.

> L'eau potable

Le réseau d'eau potable est géré par la RESE, issu de l'agence des Vals de Saintonge, située à Saint Julien de L'Escap.

- L'étude des réseaux et la participation du gestionnaire s'avèrent nécessaires dans la *détermination des zones d'urbanisation future*.

➤ **Les déchets ménagers**

La Communauté de Communes de Saint Jean d'Angély assure le ramassage et l'acheminement des ordures ménagères vers le centre d'incinération de Paille. Un système de tri sélectif individuel a été mis en place. La commune ne dispose pas de déchetterie, la plus proche est à Ternant. Elle permet le tri sélectif des déchets.

➤ **Le réseau électrique**

Le réseau d'électrification est géré par SDEER, situé à Saintes.

2. Les équipements de superstructure

Voir carte « Fonctions du bourg »

a. Les équipements publics, actions sociales et vie associative

Source communale.

➤ **Les équipements et services publics**

Les équipements administratifs : Mairie.

Les équipements sportifs et de loisirs : Jeu de boules. La municipalité a pour projet d'aménager un terrain de jeux.

Les équipements socioculturels : une salle des fêtes.

➤ **Les actions sociales**

La commune dispose d'un service à domicile (portage de repas) permettant le maintien sur la commune des personnes âgées. Ce service est assuré par la Mutualité Sociale Agricole.

➤ **La vie associative**

Voissay comprend 2 associations : Le comité des fêtes et l'Association Communale de Chasse Agrée (A.C.C.A.)

- Afin de pouvoir faciliter leur fonctionnement et leur développement, l'étude du PLU doit intégrer leurs besoins éventuels notamment en terme de locaux.

b. L'enseignement et l'offre commerciale

Voissay ne dispose d'une aucune école, ni d'aucun commerce.

Synthèse

Les principales caractéristiques de Voissay sont les suivantes :

- Une commune, à proximité du pôle urbain de Saint Jean d'Angély, bien desservie ce qui la rend particulièrement attractive en terme d'habitat.
- Un territoire scindé en 2 parties par la route départementale 218, qui longe la zone humide.
- Un paysage marqué par la rivière de La Boutonne et ses marais au nord et par la plaine agricole au sud où les extensions urbaines s'insèrent difficilement.
- Une structure bâtie bien regroupée en trois villages : Voissay, Fondouce, Le Petit Moulin. Le développement urbain n'a profité qu'au bourg, le hameau de Fondouce étant jusqu'à présent progressivement déserté. Plusieurs projets de réhabilitation en cours inversent cependant cette tendance.
- La commune ne dispose d'aucun commerce, équipement soumis à la concurrence du pôle urbain de Saint Jean d'Angély.

Le PLU doit traiter plusieurs problématiques :

- ✓ La **détermination de zones d'extension en fonction des contraintes** (zones inondables, exploitations agricoles, assainissement, infrastructures routières) et des **objectifs de développement** : privilégier le développement et le comblement des « dents creuses » du bourg, conforter les capacités d'accueil des hameaux. Une attention particulière doit être apportée à la structure urbaine et à l'accroche des zones d'extension.
- ✓ La **mise en valeur du bourg par une intervention sur les espaces publics** en valorisant l'espace central, les entrées de bourg ainsi que le patrimoine architectural.
- ✓ L'**amélioration de la sécurité de la voirie** dans les zones agglomérées et entre les villages.
- ✓ La **gestion de l'espace rural pour le maintien de l'activité agricole et la préservation, la valorisation du paysage.**

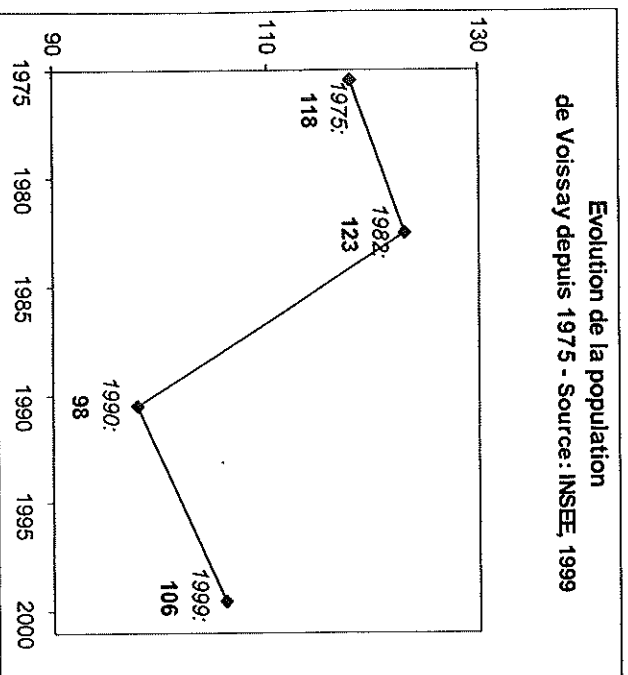
Chapitre 2 : Quelles orientations pour le développement de la commune ?

I. Analyse démographique

Sauf indication contraire, les données concernant la population exposées ci-après sont basées sur la **population sans double compte** calculée par l'INSEE suite au recensement de 1999 : **106 habitants**. La mairie estime la population à 111 habitants en 2002.

A. Évolution de la population

1. Une reprise de la croissance démographique

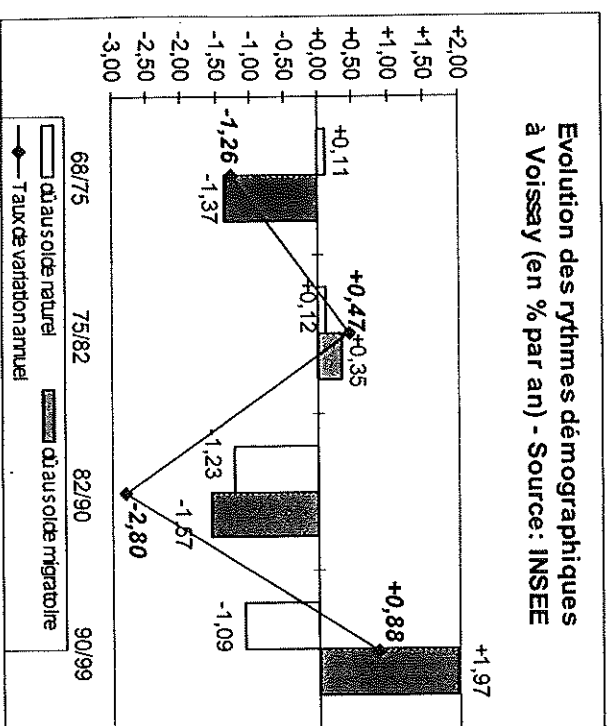


- L'évolution de la population révélait un mouvement à la baisse sur un rythme assez rapide : +14% entre 1982 et 1990. Depuis 1990, on constate une reprise de 8%.
- Le rythme de progression, depuis 1990, est largement supérieur aux moyennes relevées au niveau du canton (-0.27%), ce qui révèle une certaine attractivité de la commune. En effet, Voissay est une des communes qui bénéficie le plus de la croissance démographique entre 1990 et 1999.

Evolution de la population et croissance démographique de Voissay				
Source : INSEE/ RGP (population sans doubles comptes)				
Taux de variation en %/an	1975/1982	1982/1990	1990/1999	1999
Voissay	+0,47%	-2,80%	+0,87%	
Canton de Saint Jean d'Angély	-0,32%	-0,36%	-0,27%	
dont communes rurales	+0,82%	+0,45%	-0,02%	
Charente-Maritime	+0,43%	+0,34%	+0,61%	
dont communes rurales de 100 à 199 hab.	-0,75%	-0,78%	-0,19%	

- L'évolution se poursuit depuis 1999 à un rythme de 5%. Cette croissance doit être soutenue en proposant une offre de logement adaptée à l'accueil d'une nouvelle population, notamment de jeunes ménages (logements locatifs,...) et des équipements.

2. Une récente progression démographique liée uniquement au solde migratoire



Les mouvements de population sont essentiellement dus à ceux du solde migratoire.

➤ Le solde migratoire est à l'origine de l'augmentation de la population depuis 1990. Cette période de progression de la population correspond à une phase d'accueil de population avec l'ouverture du 1^{er} lotissement communal en 1998.

➤ Le solde naturel est négatif depuis 1982 : -1.23% entre 1982 et 1990, -1.09% entre 1990 et 1999. Il a limité le gain de population sur la période 1990/1999.

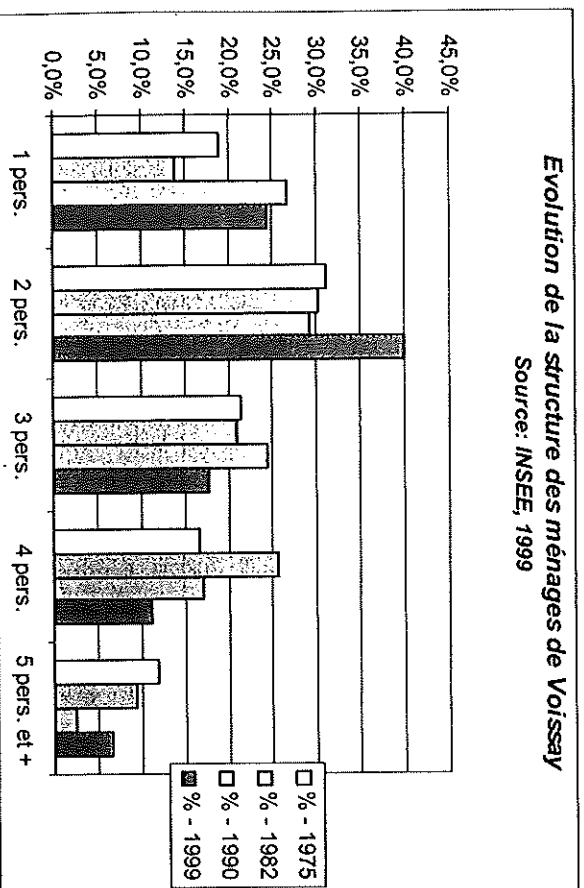
Toutefois il est impératif de prendre en compte le fait que le solde naturel dépend directement du solde migratoire et plus particulièrement de l'arrivée de jeunes ménages. La hausse du solde naturel est liée à l'arrivée préalable de population.

La hausse du solde migratoire va entraîner une progression du solde naturel dans les prochaines années. Il garantit le maintien de la croissance sur les prochaines années.

- Le maintien d'un rythme de progression de la population implique nécessairement de poursuivre dans le sens de l'accueil d'une nouvelle population et donc du développement urbain. S'agissant généralement d'une population jeune, cela garantit à long terme le retour à un solde naturel positif.

B. Évolution des structures de la population

1. Une part importante de petits ménages



- La taille moyenne des ménages est de 2.36 habitants/ logement. Cet aspect est lié à la présence d'un nombre très important de ménages de 1 ou 2 personnes : 64.5 % des ménages, près du tiers de la population. Cette situation doit être relativisée car il s'agit d'un phénomène visible à l'échelle du département et du canton.

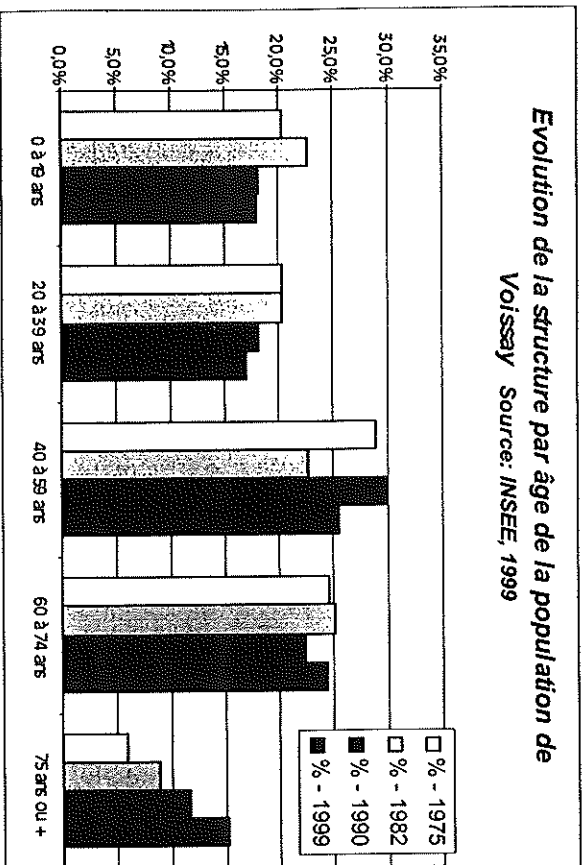
Il existe deux causes aux effets inverses à moyen terme : la **décohabitation se traduisant par le départ des enfants et l'arrivée de jeunes couples sans enfants**. Toutefois, la première semble la principale indiquant une tendance au vieillissement de la population.

- L'évolution montre un renforcement de cette tendance avec une baisse continue et forte du nombre de familles.

Ceci implique **nécessairement des impacts sur les besoins en équipements**.

Evolution de la composition des ménages de Voissay Source : INSEE						
	1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers. et +	Total
Commune						
1999	11	18	8	5	3	45
% - 1999	24,4%	40,0%	17,8%	11,1%	6,7%	100,0%
Canton de Saint Jeand'Angély	30,9%	36,2%	15,6%	12,2%	3,9%	100,0%
Département - 1999	29,7%	36,5%	15,7%	12,3%	5,8%	100,0%
						Moyenne
						2,36
						2,26
						2,30

2. Une population vieillissante



On observe un vieillissement général de la population en Charente-Maritime mais ce phénomène est plus marqué à Voissay :

- 18% de la population a moins de 20 ans, soit 4 points de moins qu'au niveau cantonal et départemental. L'indice de jeunesse, très faible (0,5) ; largement inférieur à 2, (seuil considéré suffisant pour assurer le renouvellement de la population) confirme le vieillissement de la population.

- La part des 20-39 ans est en baisse depuis 1975. Elle représente 17% de la population, soit 5 points de moins que la moyenne départementale.

La baisse de ces deux catégories : 0 à 19 ans et 20 à 39 ans traduit le départ des jeunes vers les pôles urbains et zones d'emploi. Ceux-ci ont un impact sur la natalité, ce qui engendre un déséquilibre de la structure de la population.

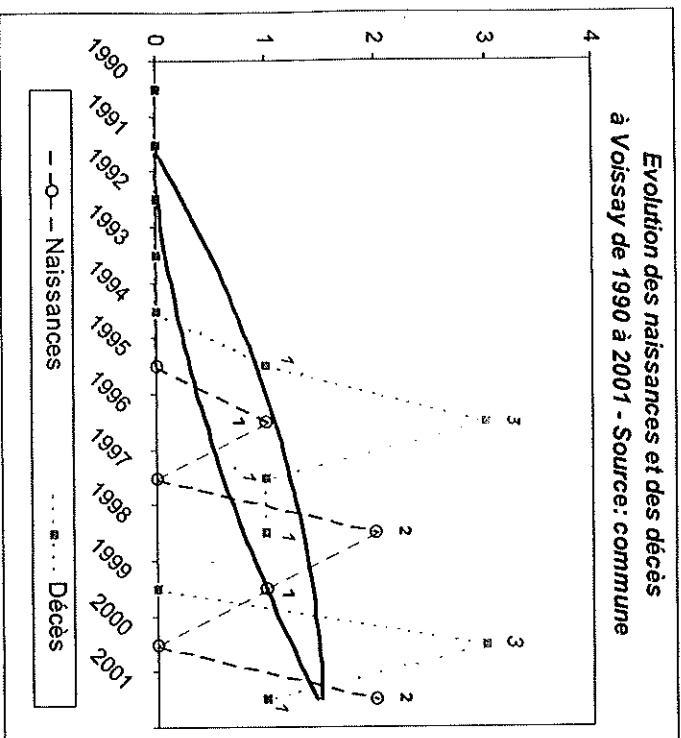
- La proportion importante de 40/59 ans : 25,5% de la population, suppose un renforcement du phénomène de vieillissement d'ici 15 ans.
- La part des personnes de plus de 60 ans représente 39,5% de la population, soit 10 à 12 points de plus que la moyenne cantonale ou départementale. Cela pose des problèmes évidents à moyen terme pour l'équilibre de la structure de population.

.Evolution de la structure par âge de la population de Voissay : population totale Source : INSEE, 1999						
	0 à 19 ans	20 à 39 ans	40 à 59 ans	60 à 74 ans	75 ans ou +	Total
1999	19	18	27	26	16	106
% - 1999	17,9%	17,0%	25,5%	24,5%	15,1%	100,0%
Canton - 1999	22,0%	23,3%	25,5%	18,0%	11,2%	100,0%
Département - 1999	21,9%	24,3%	26,2%	17,2%	10,4%	100,0%
						0,8

Cette étude sur le vieillissement de la structure de la population met l'accent sur deux points à intégrer à la réflexion du PLU :

- La tendance au vieillissement ne peut être compensée que par l'accueil d'une nouvelle population qui semble être engagée depuis 2 ou 3 ans.
- Une population vieillissante induit des besoins en équipements, en aménagements et services

3. Une légère progression du nombre de naissances



Le solde naturel, selon les données INSEE est de -1.09 entre 1990 et 1999 (-5 personnes).

- Le taux de natalité est relativement faible avec 5.5‰ entre 1990 et 1999, soit de 5 points inférieurs à la moyenne départementale (10.3‰).
- Par contre, le taux de mortalité est important avec 16‰ entre 1990 et 1999, soit de 5 points supérieurs à la moyenne départementale (11‰).

Les courbes de tendances (trait continu) montrent un mouvement de hausse des naissances depuis 1995 et une stabilisation du nombre de décès depuis 4 ans. Ce solde négatif depuis 1982, tend à devenir nul avec l'augmentation du nombre de naissances. Cette évolution se veut plus rassurante car il est dans l'intérêt de la commune de pouvoir garantir au minimum le renouvellement naturel de sa population.

Une tendance qui semble se confirmer depuis 1999 avec l'apport de nouvelles familles s'installant dans des bâtiments jusque là vacants

Synthèse

L'analyse démographique permet de dégager les caractéristiques suivantes de la population de Voissay :

- ✓ Une reprise de la croissance démographique depuis 1990 : +0.87%, issu du solde migratoire positif. La hausse du solde migratoire va entraîner une progression du solde naturel dans les prochaines années, ce qui garantit le maintien de la croissance de la population.
- ✓ Une structure de population caractérisée par une hausse significative des petits ménages en raison principalement de la décohabitation des familles qui se traduit par le départ des jeunes ainsi que par l'arrivée des jeunes ménages
- ✓ Un déséquilibre de la structure des âges marqué par un vieillissement de la population : importance de la part des 40/59 ans : 25.5%, et des plus de 60 ans : 39.5%.
- ✓ Une reprise des naissances depuis 1995 qui tend à obtenir un équilibre du solde naturel et ainsi de pouvoir garantir au minimum le renouvellement naturel de sa population.

Les caractéristiques de la population se révélaient quelque peu alarmantes quant à l'avenir démographique de la commune. Toutefois, depuis 1990, on assiste à une légère reprise de la croissance démographique qui semble se poursuivre depuis 1999.

Il est donc essentiel de poursuivre l'accueil d'une nouvelle population, notamment des jeunes ménages afin de maintenir le rythme de progression de la population, le solde naturel positif et favoriser le retour à un équilibre de la structure de la population.

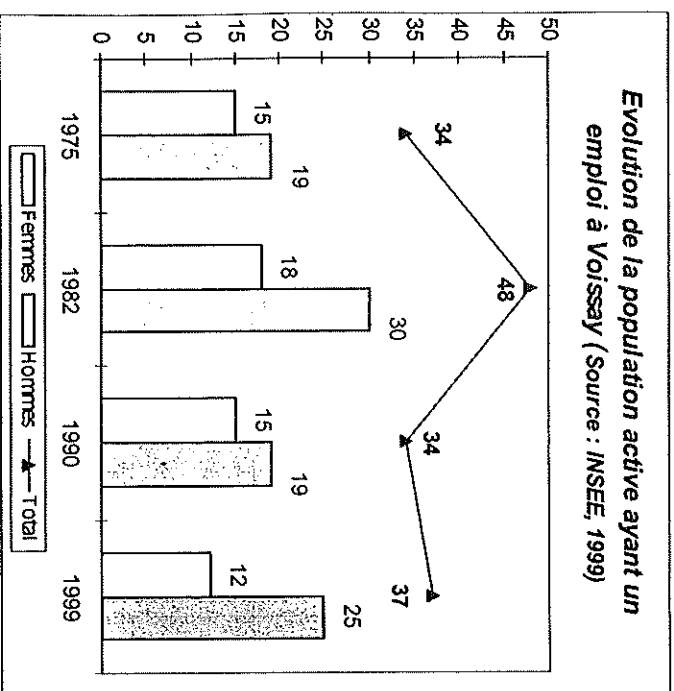
L'apport de nouvelles familles s'installant dans des bâtiments jusque là vacants constatée depuis 1999 est favorable tant sur le plan démographique que sur le plan urbain en permettant une revitalisation des bourgs et une mise en valeur du patrimoine bâti.

La révision du PLU doit intégrer ces objectifs afin de retrouver un équilibre démographique satisfaisant et ainsi maintenir la commune dans une bonne dynamique :

- Maintenir un équilibre démographique en développant l'offre locative favorable à l'accueil de jeunes ménages.
- Favoriser l'accueil des personnes extérieures souhaitant accéder à la propriété en proposant des terrains à construire.
- Réfléchir aux besoins en équipement, en aménagement et en services adaptés à une population vieillissante.

II. Activité économique

A. Evolution de la population active



En 1999, la commune de Voissay comptait 41 actifs pour 106 habitants, soit une diminution de 77% depuis 1982. Ceci traduit un vieillissement de la population ainsi qu'une baisse de l'attractivité de la commune en matière de logement par rapport à la période 1975/1982. On constate une légère reprise entre 1990/1999.

➤ Le taux d'activité des 20/59 ans (nombre d'actifs par rapport à la population totale de cette classe d'âge) est de 86.7%, taux supérieur à la moyenne du département (80.7%) mais également à la moyenne du canton (82.8%).

➤ Le taux de chômage est de 9.8%. Il est largement inférieur à celui du canton (16.2%) et du département (15.3%).

Ce phénomène est lié à la proximité du bassin d'emploi de Saint Jean d'Angély, chef lieu de canton. En matière d'emploi, ce bassin est dynamique. La communauté de communes de Saint Jean d'Angély est, une des quatre sur les 7 communautés de communes du Pays des Vals de Saintonge, à avoir gagné des emplois (41 emplois) entre 1990 et 1999. De plus, elle possède un peu plus du tiers des emplois du Pays des Vals de Saintonge.

- Dans le cadre de la révision du PLU, il apparaît important de renforcer l'attractivité de la commune en matière de logements et d'équipements afin qu'elle profite de la dynamique du bassin d'emploi de Saint Jean d'Angély.

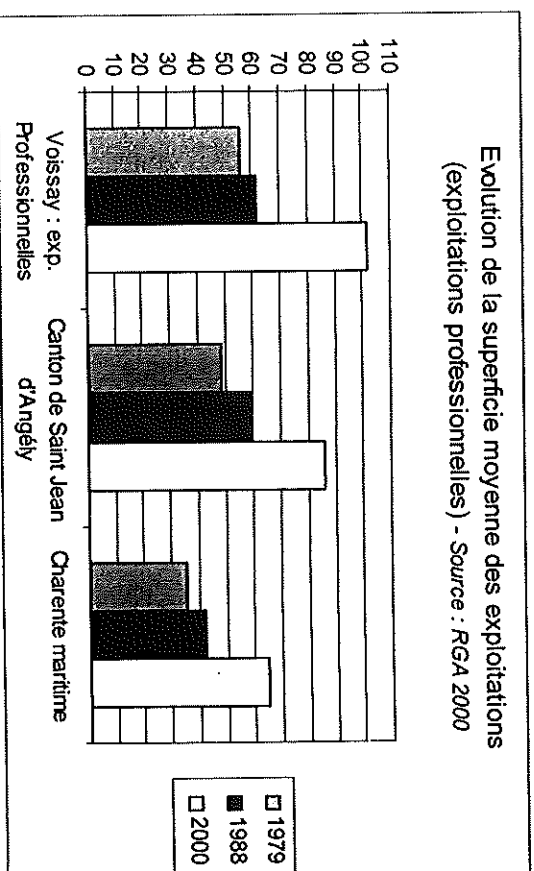
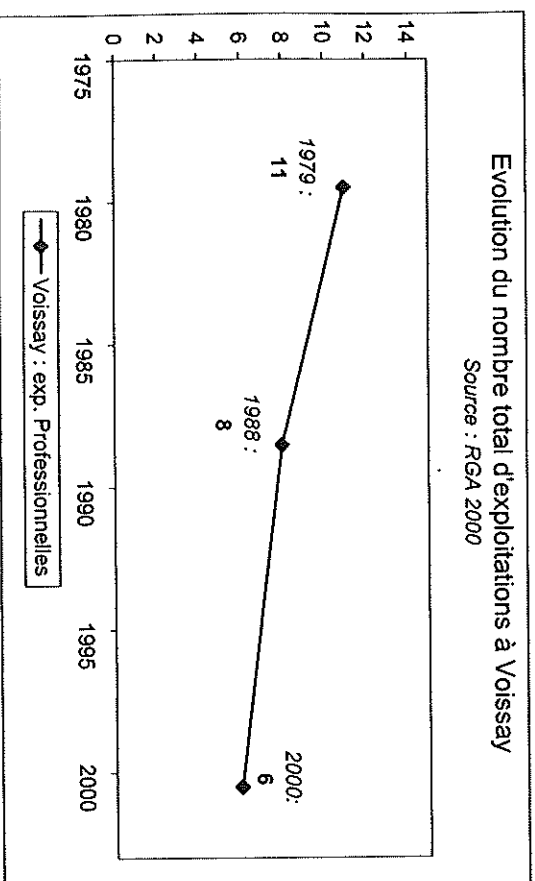
B. Les activités économiques

La commune compte 15 emplois sur son territoire occupés à 60% par des habitants de la commune. **L'économie est axée sur l'agriculture.** L'activité artisanale, industrielle et commerciale y est absente.

Bien qu'aujourd'hui, il n'existe aucune activité artisanale, il serait souhaitable d'envisager la création d'une petite zone d'activités artisanales afin d'éviter l'implantation anarchique, notamment en cœur de village, de futures entreprises.

L'agriculture constitue la seule activité économique de la commune. **Elle joue un rôle majeur dans l'organisation territoriale de la commune : 80% (404 ha.) du territoire communal est classé en superficie agricole utile (SAU).**

L'activité se répartie entre « les grandes cultures » et l'élevage de bovins. Le nombre d'exploitations professionnelles a diminué de 66% en 25 ans (6 au recensement de 2000, 8 en activité d'après la mairie : 5 ont leur siège et vivent sur la commune, 3 possèdent juste un siège d'exploitation) et dans le même temps la taille moyenne d'une exploitation passait de 56 à 102 ha. En 2000, 15 personnes vivaient de l'agriculture à Voissay.



Sur un plan territorial, les sièges d'exploitations sont répartis sur la totalité de la commune mais plus de la moitié est située en zone urbanisée : Voissay.. L'exploitation GAEC Le Champ des Poules situé à l'entrée ouest du bourg est une installation classée et nécessite un périmètre de protection sanitaire de 100 m.

Le PLU doit apporter des solutions en ayant pour priorité de protéger les surfaces agricoles mais également de prendre en compte le principe de réciprocité entre les bâtiments et les tiers (règles d'éloignement). Ceci semble d'autant plus important qu'il s'agit de secteurs urbanisés. La révision du PLU doit favoriser la préservation des terres agricoles.

Synthèse

L'activité économique de Voissay est agricole. Elle est essentiellement tournée vers les grandes cultures et l'élevage de bovins. La question de la pérennité de cette activité se pose du fait de la localisation des exploitations dans les zones urbanisées et de l'âge des exploitants et coexploitants : 80% ont plus de 40 ans et seulement 2 des 7 exploitations ont leur avenir assuré.

Voissay ne possède aucune entreprise commerciale sur son territoire. La proximité de Saint Jean d'Angély, accessible en 5 minutes permet aux voissayens de bénéficier d'une offre commerciale complète et attractive.

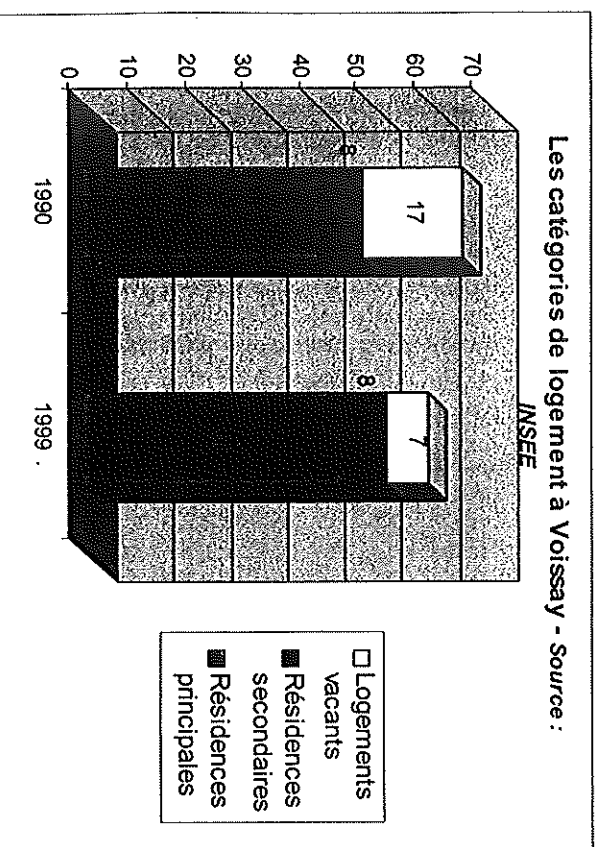
Aujourd'hui, il n'existe aucune activité artisanale sur le territoire communal. Malgré cette absence, il serait souhaitable de prévoir l'accueil de futures entreprises. Dans le cadre du PLU, il sera donc nécessaire de réserver des terrains en périphérie de village dont les besoins sont à évaluer avec la municipalité et la communauté de communes.

L'étude du PLU se fixe plusieurs objectifs dans ce domaine :

- ❖ Assurer le maintien de l'activité agricole en protégeant les terres de l'étalement urbain et en favorisant la gestion des successions.
- ❖ Déterminer les options de développement urbain en fonction des contraintes réglementaires qui pourraient s'appliquer sur les bâtiments d'exploitation situés dans les secteurs construits.
- ❖ Réserver un terrain destiné à l'accueil d'entreprises artisanales.

III. Le logement

A. Un parc de logement dans une situation préoccupante



Evolution de la structure du parc de logements de Voissay

Source : INSEE, 1999

	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
60 logements	75,0%	13,3%	11,7%
Canton - 1999	85,3%	5,3%	9,4%
Département - 1999	71,8%	22,1%	6,0%

La commune de Voissay comptait 60 logements au recensement de 1999. Le **parc a régressé de 9% sur la dernière décennie**, soit 6 logements en moins. La diminution du parc total est uniquement liée à la baisse de 59% de logements vacants depuis 1990, soit 10 logements. Elle est issue soit de leur report en résidences principales, soit de leur déclassement du statut de résidences.

➤ Le parc est constitué à 75% de résidences principales. **Cette part est largement inférieure à la moyenne cantonale de 85.5%.**

Toutefois, le nombre de ce type de logements a augmenté de 10%, soit 4 résidences depuis 1990. **Ceci est dû à l'ouverture du lotissement communal La Richarde en 1998.**

➤ Le nombre de résidences secondaires reste stable, largement inférieur à la moyenne départementale. La position rétro littorale de la commune la rend beaucoup moins attractive dans ce domaine.

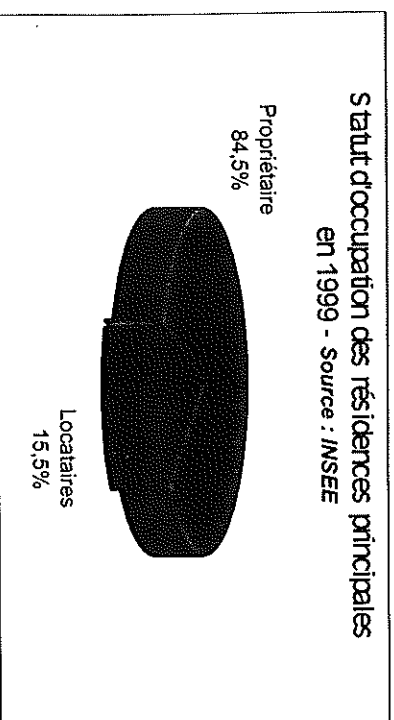
➤ La part des logements vacants représente 11.7%, elle a diminué de 59% depuis 1990. Toutefois, cette baisse ne se fait pas au profit des résidences principales, elle est liée à leur déclassement du statut de résidences. De plus, la part des logements vacants est supérieure à la moyenne cantonale et départementale.

Une telle situation est inquiétante et nécessite une intervention afin de réintroduire ces logements sur le marché.

L'Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH), lancée en 1999, a permis une première intervention sur ce parc en apportant, aux propriétaires, des aides financières nécessaires à la réhabilitation des logements. En outre, elle peut entraîner le développement du parc locatif.

B. Caractéristiques du parc de logements en 1999

1. Une grande majorité de propriétaires



➤ 84.5% des résidences principales sont occupées par leur propriétaire. Ce taux est largement plus élevé qu'au niveau cantonal (62.7) et départemental (63.2%) car il est évident que l'attractivité de la commune tient essentiellement aux possibilités d'accession à la propriété.

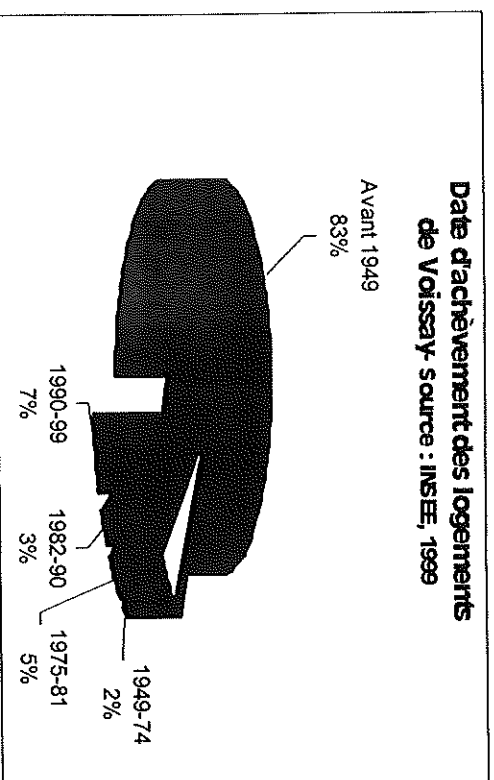
➤ La part occupée par les locataires est assez faible : 15.5%, soit un taux largement inférieur à la moyenne cantonale (31.8%) et départementale (31.5%). Le parc locatif a pourtant progressé depuis 1990, il est passé de 2 à 7 logements.

Il apparaît important à moyen terme de le développer afin d'établir un équilibre du parc de logement entre propriétaires et locataires. Et ceci, d'autant plus que le locatif favorise le renouvellement de population car il est destiné plus généralement à une population jeune et permet souvent une installation en accession à moyen terme.

Le parc locatif compte 7 logements qui relèvent exclusivement du domaine privé. Il apparaît important de développer ce parc en faisant intervenir les différents acteurs :

- ✓ L'initiative publique au travers des investissements dans ce domaine. Voissay bénéficie de l'appui de la communauté de communes qui délègue la compétence « logement ». Il peut s'agir également d'inciter les organismes publics (office HLM, ...) à investir en participant par exemple au niveau du foncier.
- ✓ L'opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat constitue un moyen de développer le parc locatif privé. Elle permet d'inciter les propriétaires privés, possédant des bâtiments à réhabiliter, à produire du logement locatif grâce aux aides supplémentaires allouées en cas de location du logement. L'opération en cours, lancée en 1999 et prolongée en 2003, a permis la réalisation de 2 locatifs sur la période 2001/2002. Ces nouveaux logements locatifs mis aux normes d'habitabilité peuvent permettre l'accueil d'une population nouvelle, notamment plus jeune. L'opération pourrait être poursuivie avec la réhabilitation d'un logement vacant, en 2003. Une 2nde OPAH est envisagée, par le pays des Vals de Saintonge, pour 2004.
- Le développement du parc locatif apparaît essentiel pour garantir un équilibre du parc de logement et indirectement l'équilibre démographique en favorisant l'installation de jeunes ménages.

2. Un parc de logement très ancien



L'analyse des périodes de construction est significative de l'évolution de la commune :

- 83% du parc de logements a plus de 50 ans, largement supérieure à la moyenne cantonale (54%) et départementale (36%). Le parc de logements est très ancien, **ce explique l'importance du nombre de logements vacants et leur déclassement.**
- La part de logement récent est de 10%, inférieure à la moyenne cantonale (15%) et départementale (26%), ce qui témoigne du ralentissement connu par la commune dans son développement depuis 1982.

On constate une part de logements inconfortables importante : 58% des logements ne dispose pas de chauffage central et 6.5% ne possède ni baignoire, ni douche.

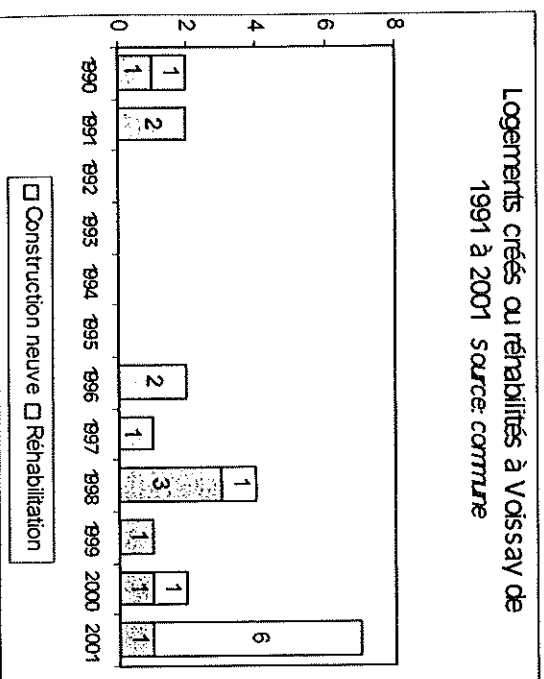
L'OPAH, lancée en 2001, a porté sur des logements vacants de longue date. **En 2 ans, 3 logements ont ainsi été rénovés.**

- Ce type d'opération est donc à renouveler car il permet de remettre des logements sur le marché ainsi que d'assurer l'amélioration du confort et donc l'entretien d'une partie du parc ancien.

Date d'achèvement des logements de Voissay Source : INSEE, 1999					
	Avant 1949	1949-74	1975-81	1982-90	1990-99
1999	50	1	3	2	4
% - 1999	83,3%	1,7%	5,0%	3,3%	6,7%
% canton - 1999	53,9%	21,3%	9,7%	8,8%	6,3%
% département - 1999	35,8%	25,7%	12,2%	12,7%	13,5%

C. Évolution de la construction et de la rénovation

1. Un rythme de construction et de réhabilitation en hausse



Depuis 1990, 19 logements ont été construits ou réhabilités à Voissay. Le rythme de construction ne démarre réellement qu'après 1996 ; il est de **4 logements par an sur la période**. Ce rythme de construction comprend les constructions neuves et les réhabilitations. En effet, les logements réhabilités étaient anciennement des logements vacants.

On distingue trois périodes :

- La période 90-91 se traduit par un faible nombre de logements, essentiellement neufs.
- De 1992 à 1995, il n'y a eu aucune construction, ni réhabilitation
- Depuis 1996, on assiste à une reprise des constructions neuves, liée à l'ouverture du 1^{er} lotissement communal La Richarde en 1998 qui comprenait 4 lots.

En 2001, on constate une forte augmentation du nombre de réhabilitations, liée notamment à l'OPAH, lancé en 1999. Elle a permis la réhabilitation de 3 logements.

La vente d'une ferme, en 2003, dans le hameau de Fondouce pourrait se concrétiser, à cette date par la création ou la réhabilitation de 5 logements, dont 2 seraient destinés à la location. Suite à la disparition de l'activité de cette ferme, deux autres maisons pourraient être disponibles, mais aucune des deux ne dispose d'un terrain pour l'assainissement.

2. Les lotissements

Voissay n'avait aucun lotissement ni communal, ni privé sur son territoire avant 1998. La commune a ouvert son premier lotissement en 1998 : La Richarde. Il a permis de dégager 4 lots de 1750 m². Il ne reste plus aucun lot disponible. Les lots ont été rapidement commercialisés, ce qui traduit une certaine attractivité de la commune.

La commune possède 1,5 hectares de réserves foncières dont 8000 m² sont situés à l'entrée est et 7500m² à l'entrée ouest. Les 8000 m² sont situés en face du lotissement communal La Richarde.

- Actuellement, la construction est limitée par l'absence de nouvelles opérations de lotissement. A ce titre, la présence de zones inondables à proximité du bourg, d'une installation classée à l'entrée ouest et d'une zone boisée à l'est sont à intégrer pour le lancement d'une nouvelle opération.

Synthèse

En 1999, le parc de logement se caractérisait comme suit :

- ✓ 60 logements dont 75% de résidences principales
- ✓ Une légère régression du nombre de logements : -9% entre 1990 et 1999 lié à la disparition des logements vacants.
- ✓ Une part importante du parc est constituée de logements vacants : 11.7%. Une baisse de 59% a eu lieu depuis 1990 ; toutefois, cette diminution est liée au déclasserement de ces logements.
- ✓ 15.5% seulement des résidences principales sont des logements locatifs. Malgré une augmentation entre 1990 et 2002 avec notamment le lancement d'une OPAH sur la période 2001/2002, ce parc reste insuffisamment développé. L'équilibre du parc n'est pas assuré et entraîne des conséquences démographiques.
- ✓ 83% des résidences ont plus de 50 ans ce qui explique la part importante de logements vacants et pose la question sur l'avenir de ces logements.
- ✓ Un rythme de construction et de rénovation qui augmente depuis 1996 pour atteindre 4 logements par an. On constate une augmentation du rythme en 2001 avec le lancement d'une OPAH.
- ✓ On remarque que la commune dispose d'une certaine attractivité, prouvée par le rythme de commercialisation rapide du lotissement La Richarde.

La commune dispose d'une attractivité qu'il est important de soutenir. La commune bénéficie de l'appui de la communauté de communes en matière de politique du logement. La révision du PLU doit intégrer :

- Le développement d'une offre mixte : programmes de logements locatifs publics ou privés et notamment de locatif social, programmes de logements adaptés aux personnes âgées, en concertation avec la communauté de communes
- La détermination de terrains à construire en fonction des différents secteurs d'urbanisation et des contraintes physiques : bourg, villages, notamment celui de Fondouce déserté dans une optique d'évolution cohérente et rationnelle du développement.
- L'appui et la promotion pour la réhabilitation des anciens logements.

IV. Perspectives d'évolution

A. Les perspectives d'évolution de la population

Compte tenu de l'analyse démographique réalisée précédemment, trois hypothèses d'évolution de population peuvent être définies afin d'estimer l'évolution démographique de la commune et les besoins en terrains à construire pour les prochaines années.

1. Trois hypothèses d'évolution de la population

Les données ci-après sont basées sur les résultats des derniers recensements de l'INSEE en matière d'évolution de population. Ainsi, trois hypothèses d'évolution de la démographie ont pu être établies pour la commune :

- une hypothèse basse : basée sur une moyenne des évolutions connues, avec le solde naturel ajusté
- une hypothèse moyenne : basée sur la période intercensitaire **1990-1999 ajustée**, période de croissance de la population
- une hypothèse haute : basée sur une estimation du rythme de progression actuel

Le tableau suivant récapitule les taux de variation annuelle avec la répartition entre le solde naturel et le solde migratoire :

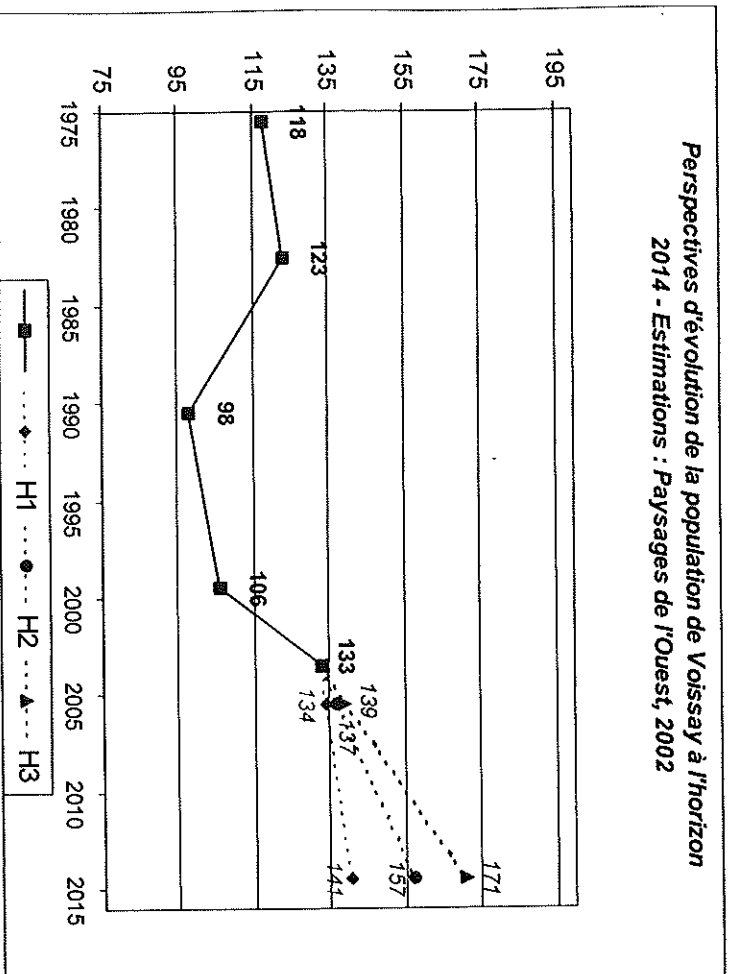
	Taux de varia°/an	dû au SN	dû au SM
H1 Hypothèse Basse	0,50	-0,44	0,94
H2 Hypothèse Moyenne	1,53	-0,44	1,97
H3 Hypothèse Haute	2,31	-0,19	2,50

Les hypothèses d'évolution, ci-après, sont définies à partir de la population comptabilisée lors du recensement communal de février 2003, soit 133 habitants (population sans double compte).

2. Les perspectives d'évolution de la population à horizon 2014

	H1	H2	H3
2003	133	133	133
Taux de variation annuel	0.50%	1.53%	2.31%
2005	134	137	139
2010	138	148	156
2014	141	157	171
Variation 1999-2010	8	24	38

*Perspectives d'évolution de la population de Voissay à l'horizon
2014 - Estimations : Paysages de l'Ouest, 2002*



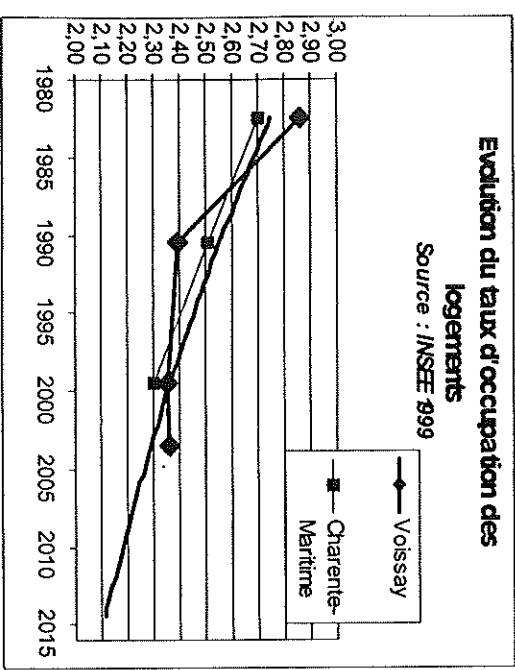
Les hypothèses, ci-contre, engendrent pour la période 1999-2010, des taux de croissance de :

- +6% dans le cadre de l'hypothèse H1,
- +18% dans le cadre de l'hypothèse H2,
- +28.5% dans le cadre de l'hypothèse H3,

B. Perspectives d'évolution du logement

1. Estimation du nombre de résidences principales

Afin d'estimer le nombre de résidences principales nécessaires à l'évolution démographique envisagée précédemment, les estimations sont basées sur le taux d'occupation des résidences principales en baisse constante depuis 20 ans. En projetant cette évolution au cours des prochaines années, le taux moyen d'occupation serait de l'ordre de 2,1 pour la période 1999-2010. Cela conduit aux résultats suivants pour les trois estimations de population :



Estimation du nombre de résidences principales en 2010			
Hypothèses	H1	H2	H3
Population 2014	141	157	171
Taux d'occupation	2,26	2,26	2,26
Résidences principales 2014	62	70	76
Besoins estimés en construction	17	25	31

(*) : rappel : 45 résidences principales en 1999

Afin d'ajuster ce résultat, il faut tenir compte du renouvellement du parc. En effet, la construction neuve permet d'accroître le parc de logement pour répondre aux besoins générés par la croissance démographique et le desserrement des ménages ; mais elle rend également possible le renouvellement du parc de logement : un certain nombre de logements disparaît mais leur perte est compensée (sur un plan statistique) par la construction neuve ou le changement d'affectation de locaux. Dans le cas de la commune de Voissay, le renouvellement du parc est faible par le phénomène récent de réhabilitation des logements anciens qui restent donc sur le marché. Il est de l'ordre de 0.5 logements par an depuis 1990.

Le nombre de constructions liées au renouvellement estimé à l'horizon 2014 est donc de l'ordre de 6.

2. Estimation du nombre de résidences secondaires

Au cours des 20 dernières années, la proportion des résidences secondaires par rapport au nombre de résidences principales a quelque peu diminué. Le taux de 17% peut être retenu pour estimer le nombre de résidences secondaires à l'horizon 2014, en fonction des trois hypothèses d'évolution de la population :

	H1	H2	H3
Résidences principales en 2014	52	60	65
Estimation du nombre de résidences secondaires à l'horizon 2014	9	11	12

3. Estimation du nombre total de logements à construire

Les trois hypothèses d'évolution de la population ont conduit à trois hypothèses de rythme de construction pour les dix prochaines années :

	1999	2010		
Résidences Principales	45	H1 62	H2 70	H3 76
Besoins en construction de R.P.		17	25	31
Besoins liés au renouvellement		6	6	6
Résidences secondaires	8	9	11	12
Besoins en constructions de R.S.		1	3	4
Total à construire		24	34	41

A noter : entre 1999 et 2003, 16 logements ont été construits. Ils permettent de se positionner par rapport à la détermination de l'hypothèse la plus adaptée statistiquement.

Synthèse

Les hypothèses émises donnent les résultats suivants pour la période 2003/2014 :

- **Hypothèse 1 : Basée sur la moyenne des évolutions connues (+0.27% par an)**
population 2010 : 141 ; Besoins en construction : 24 logements soit 2 logements par an
- **Hypothèse 2 : Basée sur la continuité de l'évolution connue entre 1990 et 1999 (+1.53% par an)**
population 2010 : 157 ; Besoins en construction : 34 logements soit 3 logements par an
- **Hypothèse 3 : Basée sur l'estimation du rythme de progression actuel (+2.31% par an)**
population 2010 : 171 ; Besoins en construction : 41 logements soit 4 logements par an

Avec ces estimations, il est nécessaire de prendre en compte les données suivantes :

- En 2003, la population a atteint 133 habitants, soit un rythme d'évolution de +de 5.90% par an depuis 1999.
- Le rythme de construction neuves des dernières années est de l'ordre de 3 logements par an, notamment grâce au potentiel que constitue les logements vacants.
- Les indicateurs montrent une attractivité de Voissay sur le plan du logement.

Les hypothèses sont basées seulement sur des statistiques, ils sont donc limités étant donné qu'il est difficile de les appliquer à un faible échantillon. Ils peuvent donc être remis en cause très rapidement.

Chapitre 3 : Les choix de développement retenus

I. Objectifs de la révision et projet de développement

A. Les motivations de la révision du PLU

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a été décidée par le conseil municipal de VOISSAY le 5 juin 2002.

Les objectifs de l'élaboration sont les suivants :

- Développer l'offre de terrains à bâtir pour la construction de maisons d'habitations
- Réaménager le centre bourg et préserver le bâti ancien
- Permettre le développement des activités, notamment agricoles

B. Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable pour VOISSAY

Au regard de ces motivations, des contraintes liées au territoire et du cadre législatif et réglementaire exposés plus haut, le projet de développement de la commune est structuré autour des axes suivants :

- MAITRISER LE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET URBAIN DE LA COMMUNE
- FAVORISER UN EQUILIBRE SOCIAL DE LA COMMUNE
- SOUTENIR LE MAINTIEN ET L'ACCUEIL D'ACTIVITÉS
- PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LES ESPACES NATURELS ET LE PAYSAGE
- PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE
- PRENDRE EN COMPTE LES PROJETS PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF

II. Les choix retenus pour définir le PADD

A. Maîtriser le développement démographique et urbain de la commune

Le diagnostic établi sur la commune a mis en évidence :

- Des évolutions de population associant solde migratoire et solde naturel
- Des apports de population réguliers liés à un rythme de construction annuel relativement constant
- Une tendance au vieillissement de la population

Face à ce constat la commune souhaite un développement maîtrisé de sa population. La commune se donne comme objectifs :

1. Une population totale de 170 personnes en 2015

Les hypothèses d'évolution de population présentées dans le chapitre 3.IV évoquaient des scénarios différents qui permettaient à la commune d'atteindre un seuil de population variant entre 140 et 170 habitants. La municipalité a retenu l'hypothèse 3 la plus forte définissant un seuil de population totale de 170 habitants en 2015, compte tenu du rythme d'évolution connu au cours des dernières années notamment en terme de reprise d'anciens logements.

2. Prévoir les secteurs d'extension et d'urbanisation

Pour répondre à l'évolution démographique projetée à l'horizon 2015, la commune doit prévoir les espaces nécessaires à la réalisation des logements accueillants les nouveaux habitants. Les perspectives d'évolution de la population à l'horizon 2015 généreront un besoin d'environ 41 logements soit à raison de 8 à 10 logements/ ha des besoins de l'ordre de 4 ha. Compte tenu de la rétention foncière il est raisonnable de prévoir entre 8 et 10 ha de zones constructibles.

Ces terrains permettront de proposer une offre plus diversifiée en logements, en développant le secteur localif, plus adaptée aux jeunes voissayens et aux autres ménages souhaitant s'y installer. Se placer sur une telle dynamique permettra de proposer une offre suffisante et adéquate pour rétablir un équilibre démographique satisfaisant issu du retour d'une population jeune.

Compte tenu de la configuration actuelle de la commune qui est constituée par deux entités urbaines bien distinctes, le projet de développement urbain prévoit :

- L'extension de ces deux entités urbaines dont la forme et la taille sont presque équivalentes. Fondouce compte tenu de sa densité et de son patrimoine bâti s'apparente en effet à une structure urbaine de bourg que la commune souhaite faire évoluer au même titre que celle du centre bourg.
- L'extension légère du troisième secteur bâti de la commune : « le petit moulin » qui constitue quant à lui le seul hameau de la commune.

B. Favoriser un équilibre social de la commune

Dans son projet de développement démographique, la commune de Voissay intègre une dimension d'équilibre social visant d'une façon générale à diversifier l'offre d'accueil sur son territoire. Cela se traduira par une diversité de l'offre en terrains à bâtir répondant ainsi aux besoins des différents types de population (terrains plus petits pour personnes âgées ou personnes seules) mais aussi en développant l'offre en logements locatifs. Le diagnostic a en effet mis en évidence le déficit de logements locatifs sur la commune. Le pourcentage actuel de 14,5 % est en effet insuffisant pour permettre une bonne « rotation » de population et maintenir un équilibre des tranches d'âges. Dans les opérations d'accession à la propriété la population s'installe et vieillit en même temps, alors que le renouvellement est beaucoup plus rapide en logements locatifs permettant ainsi l'accueil de jeunes ménages susceptibles d'avoir des enfants. La tendance observée depuis 1999 et favorisée par les actions de l'OPAH va déjà dans ce sens.

C. Soutenir le maintien et l'accueil d'activités

1. Services et artisanat

La commune de Voissay ne dispose pas de services ni de commerces sur son territoire en raison de la proximité du centre de Saint Jean d'Angély. D'autre part, aucun artisan ne s'est actuellement installé sur la commune. Cependant la commune souhaite préserver et soutenir les commerces ambulants desservant la commune en leur offrant des conditions d'accueil satisfaisantes et souhaite disposer d'un secteur d'accueil pour de nouvelles activités artisanales ou de services afin d'accueillir les artisans locaux désirant s'éloigner pour certains des zones habitées en raison des risques de conflits de voisinage liés aux nuisances provoquées.

2. Agriculture

La commune de Voissay a conservé une activité agricole constituée sur l'ensemble de son territoire par des étendues cultivées ou pâturées et par la présence de sièges d'exploitation situés à l'intérieur de Fondouce et du bourg. La commune souhaite préserver des conditions satisfaisantes de maintien et d'évolution des activités en place en ne créant pas d'extension urbaine ouverte à l'urbanisation à proximité des sièges d'exploitation.

D. Protéger et mettre en valeur les espaces naturels et le paysage

Le paysage de la commune de Voissay est constitué de deux entités très distinctes : la vallée de La Boutonne et un secteur agricole très ouvert où les éléments végétaux sont relativement rares, uniquement constitués par quelques haies situées le long des chemins et des routes. La vallée est par contre marquée par un ensemble végétal constitué de plantations de peupliers ou de haies de frênes têtards. Ce secteur a subi de fortes dégradations lors de la tempête de décembre 1999, dont les traces ne sont pas toutes effacées : de nombreux troncs jonchent encore le sol.

Compte tenu de ce déficit global en boisement, la commune souhaite :

- Protéger les éléments encore existants sur le territoire
- Favoriser la remise en valeur de la vallée et parvenir à retrouver une densité de plantations proche de celle observée avant la tempête de 1999.

La vallée de la Boutonne est inscrite sur l'Atlas départemental des zones inondables, la partie Nord du territoire y est ainsi inscrite comme zone inondable. Ces secteurs n'ont jamais été construits, les zones d'habitat ancien ayant toujours respecté la limite de cette zone naturelle à risque. La démarche actuelle est de maintenir cette protection de zone humide sur l'ensemble de la vallée.

En accompagnement de cette politique de protection des zones naturelles la commune souhaite faciliter la découverte des berges de la Boutonne en mettant en valeur un chemin piéton le long de la rivière. Ce passage existe aujourd'hui mais se fait partiellement sur domaine privé sans qu'aucune convention ne soit instituée sur la partie Est de la commune en limite de Ternant.

E. Protection et mise en valeur du patrimoine

La commune de Voissay possède un patrimoine architectural et urbain de qualité tant dans le bourg qu'à Fondouce. Il est constitué par un habitat vernaculaire rural. Ce patrimoine est donc amené à évoluer de façon ponctuelle au rythme des interventions individuelles de rénovation, d'extension ou éventuellement de changement d'affectation. La commune souhaite de ce fait disposer d'une réglementation permettant « d'encadrer » ces différentes interventions et ainsi éviter la perte de cohésion des ensembles bâtis.

F. Prendre en compte les projets publics et d'intérêt collectifs

La commune souhaite poursuivre sa politique d'aménagement et d'embellissement déjà réalisés dans le bourg aux abords de l'église :

- en menant une démarche de « sécurisation » des accès routiers par traitement des « points noirs »,
- en intégrant l'aménagement d'un espace de jeux au sein d'une des opérations d'urbanisation future

La commune souhaite d'autre part poursuivre les actions de réhabilitation de l'ancienne décharge

III. Choix retenus pour délimiter les zones

A. Définition des zones

1. La zone urbaine à vocation d'habitat (zone U),

Elle correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;

Le projet d'élaboration prévoit de distinguer 2 secteurs définis en fonction des caractéristiques d'implantation ou de densité rencontrées.

- Le **secteur UA** est un secteur urbain à caractère dense des centres anciens destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat/ Il est délimité sur les pôles anciens du bourg et de Fondouce sur les parties agglomérées et denses ainsi que sur quelques zones d'extension situées à l'intérieur de ces entités. Il est en effet souhaitable d'y maintenir les mêmes caractéristiques urbaines pour poursuivre le tissu urbain de façon cohérente.
- Le **secteur UC** est un secteur urbain d'extensions récentes destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, il est délimité sur les zones pavillonnaires récentes (lotissements récents).

2. La zone d'urbanisation future à vocation d'habitat (zone AU),

Elle correspond à des secteurs à caractère naturel, non ou insuffisamment équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elle comprend :

- Le **secteur 1AU** défini comme une zone à urbaniser à moyen ou long terme affectée en dominante à l'habitat, son ouverture à l'urbanisation sera liée à une modification du P.L.U. Ce type de zonage a été appliqué à l'ouest du bourg de Voissay, où l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur ne pourra se faire qu'après la cessation d'une activité agricole située à proximité. Les orientations d'aménagement seront définies lors de la procédure de modification.

- **Le secteur AU**, correspond à des secteurs à caractère naturel, non ou insuffisamment équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation. C'est une zone urbaine à dominante d'habitat dont les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont définies dans les « Orientations d'aménagement ». L'aménagement de chaque secteur devra respecter les principes d'aménagement intégrés dans le PLU.

Le projet de révision prévoit :

- une zone principale d'extension située à l'Est du bourg d'une surface de 5 ha environ . Cette zone est constituée d'un ensemble de zones AU et de secteurs UC définis le long des voies équipées. La délimitation ainsi prévue prévoit le maintien des accès vers la zone AU par l'intermédiaire d'emplacements réservés (création de voirie) ainsi que les emprises nécessaires à des aménagements de voirie qualitatifs notamment le long de l'entrée Est de l'agglomération déjà bordée par un ensemble de constructions récentes de type pavillonnaire. Le PLU prévoit un ensemble d'orientations d'aménagement (document n° 4) qui devront être respectées lors de l'urbanisation de la zone
- Une zone d'extension à l'ouest de Fondouce desservie par le Sud et dont l'intégration paysagère devra être prévue par la création d'une zone de plantations. Cette exigence est la seule exprimée en terme d'aménagement, elle a été indiquée sur le plan de zonage et n'a donc pas nécessité la définition d'une fiche « d'orientation s d'aménagement »

L'urbanisation de ces zones ne pourra être réalisée qu'après étude approfondie de dimensionnement du réseau d'eau potable pouvant générer d'éventuels renforcements importants du réseau.

3. Les secteurs d'activités

Le projet de PLU prévoit la définition d'un **secteur AUX**, à vocation d'activités destiné à l'accueil des nouvelles activités aux abords du bourg mais cependant protégé et isolé par la présence d'une zone naturelle boisée qui permettra son intégration. Compte tenu de la petite taille de la zone il n'a pas été défini d' « orientations d'aménagement », l'urbanisation devant se développer à partir des voiries encadrant la zone au nord et à l'ouest, le plan d'aménagement restant « modulable » pour tenir compte des besoins parfois variés des artisans.

4. La zone agricole (zone A)

Correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette zone couvre toute la partie Sud de la commune. Les secteurs ainsi classés en zone A forment des ensembles cohérents et suffisamment étendus pour permettre le maintien et le développement de l'activité agricole

La zone A comprend :

- le secteur **Ap** couvrant les espaces à protéger sur le plan paysager où tout type de construction est interdit. Ce type de zonage a été retenu au Sud des entités bâties du bourg et de Fondouce afin de préserver leurs abords de toute construction néfaste à la qualité paysagère d'ensemble existant le long de la RD 139 (découverte des ensembles bâtis).

5. Les zones naturelles et forestières (zones N)

Elles sont des zones naturelles à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le **secteur N** correspond aux zones naturelles protégées. Leurs limites couvrent l'ensemble de la vallée de la Boutonne en tenant compte des limites inscrites dans l'atlas des zones inondables. La zone a par ailleurs été indiquée d'un « i » pour signaler le caractère inondable de ces parcelles.

Le **secteur Nr** correspond à l'habitat isolé en milieu agricole ou naturel. Ce type de zonage permet d'autoriser l'aménagement, la rénovation du bâti existant mais aussi les changements d'affectation sous certaines conditions. Ce type de zonage couvre un seul bâtiment isolé.

IV. Élaboration du règlement

A. Définition des secteurs particuliers de la zone U

Le projet de règlement définit des secteurs UA et UC en fonction des contextes existants :

- UA sur les centres anciens denses
- UC sur les secteurs d'urbanisation récentes réalisés sous forme de lotissements

B. Justification des règles d'utilisation des sols – Points particuliers

1. Règles d'implantation en secteur U

Ces délimitations permettent de définir des règles spécifiques en fonction des caractéristiques existantes que l'on souhaite préserver et maintenir sur les zones d'extension. La principale caractéristique ainsi réglementée est le type d'implantation. Le règlement des zones UA prévoit d'imposer le maintien de l'alignement d'une façon systématique soit par l'implantation des constructions à l'alignement soit par la réalisation d'un mur de clôture suffisamment haut pour maintenir le profil de la rue. :

A l'intérieur de la zone UC les règles d'implantation (reprises dans la zone AU) imposent également ce principe de maintien d'alignement.

2. Article 11 – Aspect architectural

La commune de Voissay dispose d'un patrimoine architectural de qualité. Il s'agit essentiellement d'un patrimoine privé non protégé évoluant au rythme des interventions d'aménagement ou d'extensions. La municipalité souhaitait de ce fait élaborer une réglementation permettant d'encadrer ces interventions afin de maintenir la cohérence de la trame bâtie. Le règlement propose ainsi un article 11 précisant les conditions

d'intervention dans les zones U, AU, A et N en distinguant les projets de construction et les projets de réhabilitation. La rédaction du règlement relativement exhaustive édicte un ensemble de règles à respecter impérativement et inscrit également un ensemble de recommandations qu'il est souhaitable de respecter. Cette rédaction à « deux niveaux » permet de cadrer l'essentiel des interventions possibles sans pour autant être trop restrictif.

Chapitre 4 : Incidences du PLU sur l'environnement

La révision du PLU de VOISSAY induit des effets directs ou indirects sur le milieu naturel et sur les activités qui y sont pratiquées. Le projet s'est attaché à garantir :

- la protection de l'activité agricole,
- la protection du milieu naturel et des paysages,
- la protection du patrimoine bâti et urbain.

V. Protection de l'activité agricole

Les options de la révision du PLU ne remettent pas en cause les conditions de maintien ou de développement de l'activité agricole :

La délimitation des zones agricoles en A permettent de préserver des entités cohérentes importantes. Les réductions des zones agricoles actuelles restent modérées en regard de l'importance des surfaces totales de la zone agricole , elles sont liées :

- **À l'extension des zones constructibles de Fondouce et du bourg.** Dans ces deux cas les possibilités de construction nouvelles restent mesurées, elles sont situées soit dans les espaces en « dents creuses » au sein de ces deux agglomérations soit en frange de l'urbanisation existante. Les délimitations ainsi prévues se sont attachées à ne pas accroître les contraintes vis à vis de l'agriculture en ne créant pas de zone immédiatement constructibles aux abords des sièges d'exploitation en activité. Le projet prévoit cependant la création d'un secteur 1AU à l'ouest du bourg qui ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après modification du PLU lorsque l'activité agricole voisine aura cessé.
- **A la création d'un secteur AUx** destiné à l'accueil d'une zone artisanale.
- **A la mise en place d'un secteur Ap.** Ce secteur s'il conserve son appellation de zone agricole perd sa constructibilité : tous les bâtiments et installations agricoles y sont interdits. Ce secteur a été défini de part et d'autre de l'autoroute afin d'y préserver la qualité paysagère. Cette délimitation ne concerne pas les abords de sièges d'exploitations en activité.

VI. Protection du milieu naturel et des paysages

Le projet de PLU de VOISSAY s'est attaché à conserver ou à renforcer les dispositions de protection des milieux naturels et des paysages.

A. Les espaces naturels protégés

Les espaces naturels de la commune ont été classés en zone naturelle de façon à préserver la qualité de ces sites :

- Sur toute la vallée de La Boutonne qui constitue un milieu à protéger tant pour la qualité des paysages que pour assurer la protection des écosystèmes et prévenir les risques d'inondations. Les zones inondables ont été classées en secteur NI. La délimitation a été effectuée en reportant les limites de l'atlas des zones inondables.

B. Les zones paysagères de qualité

Le paysage de la commune de Voissay par ailleurs très homogène est caractérisée par la présence des deux entités bâties du bourg et de Fondouce qui se détachent très nettement dans un paysage de plaine. Cette structure paysagère est particulièrement perceptible à partir de la RD 218 qui parcourt la commune d'Est en Ouest. Afin de préserver cette structure paysagère très forte, le projet d'élaboration du PLU s'est attaché :

- à définir les extensions en limite immédiate des agglomérations existantes
- à identifier des secteurs de protection paysagère entre les agglomérations et la RD 218 afin de maintenir cette zone de perception vierge de toute construction (y compris agricole) et maintenir ainsi la silhouette générale des bourgs.

C. Boisements classés

La vallée de la Boutonne conserve les traces de la tempête de Décembre 1999 qui a abattu un grand nombre de peupliers, ces zones n'ont pas encore été toutes nettoyées. La municipalité souhaite que cet espace naturel retrouve son image d'avant tempête, elle a donc décidé d'inscrire en espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme les parcelles boisées avant le mois de Décembre 1999, le repérage a été effectué d'après photo aérienne. Sont ainsi classées des parcelles de peupliers, de feuillus divers mais aussi les haies de frênes têtards.

VII. Protection du patrimoine bâti

A. Les vestiges archéologiques

Dans les dispositions générales, le règlement du PLU rappelle l'article R. 111-3-2 du Code de l'urbanisme qui précise : « *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou vestige archéologique.* ». De plus, il est important de rappeler que la réglementation sur les découvertes archéologiques s'applique sur l'ensemble du territoire communal. Cela implique que toute découverte fortuite doit être déclaré conformément à l'article 16 de la loi validée du 27 septembre 1941.

La commune dispose de plusieurs sites d'intérêt archéologique. L'ensemble de ces sites est identifié sur le plan de zonage par une légende appropriée. Il est prévu, depuis le 1^{er} février 2002, la saisine systématique des Services de la DRAC pour la création de ZAC, les opérations de lotissements, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R 442-3 1° alinéa du code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L 122-1 du code de l'environnement, les travaux sur immeubles classés au titre des monuments historiques.

B. La préservation du patrimoine architectural

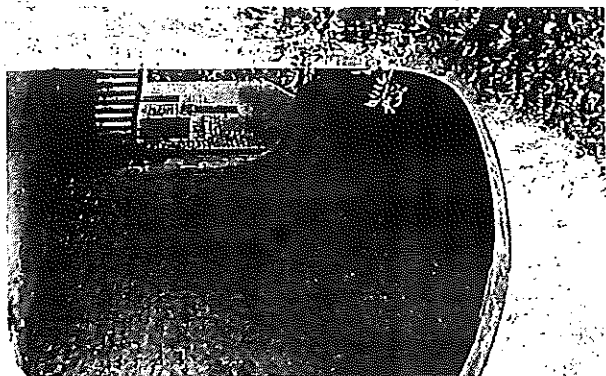
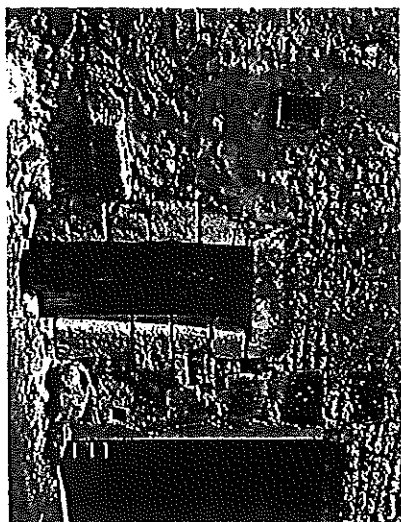
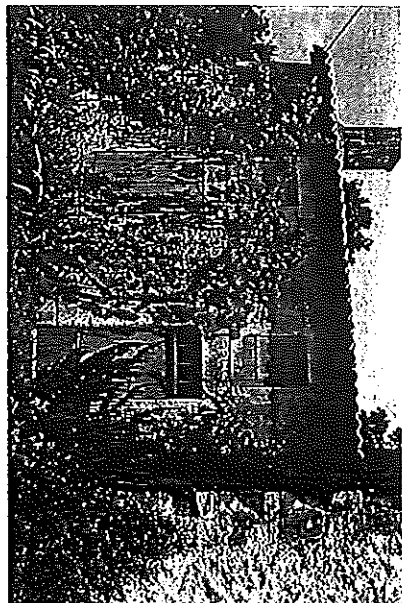
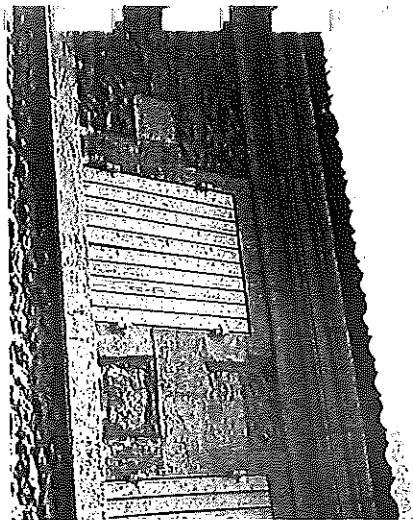
La municipalité en accord avec sa volonté de préservation de son patrimoine bâti a prévu :

- Une réglementation adaptée à chaque type de contexte urbain en distinguant les secteurs UA et UC en leur appliquant des règles spécifiques. De la même façon le règlement inscrit des règles particulières pour les constructions neuves ou les projets de réhabilitation du bâti ancien.
- Les extensions des zones d'agglomération sont définies en maintenant généralement une réglementation équivalente à celle des entités urbaines auxquelles elles sont rattachées afin de développer une urbanisation cohérente avec le bâti ancien limitrophe.
- Le règlement prévoit d'autre part l'obligation de permis de démolir sur l'ensemble du territoire.

C. Synthèse du Projet de la commune

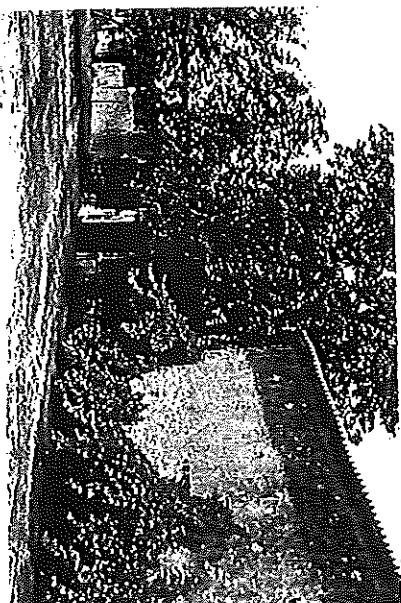
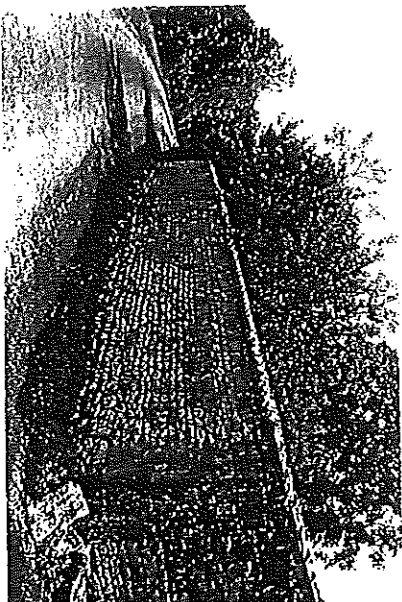
ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD	INCIDENCES	MESURES COMPENSATOIRES
I. MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET URBAIN DE LA COMMUNE..... A. Un objectif de 170 habitants en 2015 B. Prendre en compte la vacance des logements du bourg et de Fondouce C. Prévoir les secteurs d'extension du bourg et de Fondouce	Prévision de terrains pour l'accueil des nouvelles populations : 4 ha soit en tenant compte des phénomènes de rétention : 8 ha	Les extensions sont prévues en extension des entités urbaines du bourg et de Fondouce.
II. FAVORISER UN ÉQUILIBRE SOCIAL DE LA COMMUNE..... A. Favoriser la diversité de l'offre en terrains à bâtir B. Développer l'offre en logements locatifs....		
III. SOUTENIR LE MAINTIEN ET L'ACCUEIL D'ACTIVITÉS..... A. Soutenir les services et activités de proximité B. Favoriser l'accueil d'entreprises artisanales..... C. Préserver l'activité agricole	Création d'un secteur spécifique pour l'accueil d'activités artisanales.	Localisation dans un secteur protégé par un ensemble boisé existant permettant son intégration vis à vis du bourg et des perceptions depuis la route.

	Prise en compte du principe de réciprocité	Pas de création de zones urbaines à proximité des installations d'élevage. Ouverture à l'urbanisation de certains secteurs conditionnés par la cessation de l'activité agricole.
IV. PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES ESPACES NATURELS ET DU PAYSAGE	Respect des zones inondables de la vallée de la Boutonne et du Vivier	Définition d'un secteur spécifique Ni
	Préservation des boisements significatifs et des haies majeures	Classement EBC
	Mise en valeur d'un cheminement piéton le long de la Boutonne.	Acquisition ou conventions : création d'un emplacement réservé
V. PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE	Repérage des entités urbaines et des qualités architecturales	Mise en place d'un règlement spécifique dans les secteurs anciens.
VI. PRENDRE EN COMPTE LES PROJETS PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF	Aménagement d'un espace de jeux dans le bourg.	
	Sécurisation des accès	

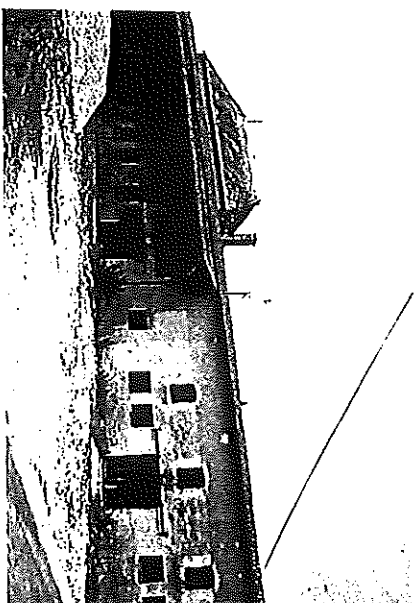
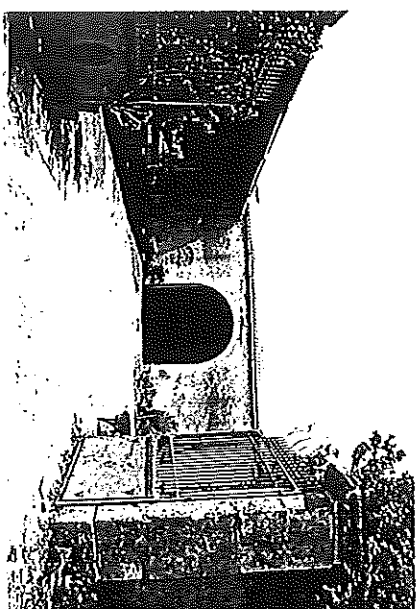


Un patrimoine bâti de qualité,
quelques détails remarquables
à mettre en valeur.

Les anciens bâtiments
agricoles: Un potentiel
important de réhabilitation.



Un traitement de l'alignement
associant clôtures, murs
aveugles d'annexes et
d'habitations pour un dessin
continu de la rue.



Chapitre 5 : Prise en compte du cadre législatif et réglementaire

A. Le respect des principes généraux du droit de l'urbanisme

Les articles L. 110, L. 121-1 et L. 123-1 du Code de l'urbanisme prescrivent les dispositions générales dont les plans locaux d'urbanisme doivent tenir compte. À travers ces articles, il s'agit de respecter les grands principes de la loi SRU.

1. L'article L. 110

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

Le projet de PLU de Voissay, prenant en compte les besoins de la collectivité en matière d'habitat, de logements, d'activités, ne remet pas en cause les projets adoptés par d'autres collectivités territoriales. Il est ainsi compatible avec les dispositions de l'article L. 110.

L'article L. 121-1

« Les [...] plans locaux d'urbanisme [...] déterminent les conditions permettant d'assurer :

- 1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- 2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

- 3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et

du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

(a) Un développement urbain maîtrisé

Les zones retenues pour l'habitat sont proposées en continuité des zones urbanisées du bourg et de Fondouce.

(b) La préservation des espaces agricoles

Le maintien de conditions d'exploitation agricole viable passe par la prise en compte des sièges et bâtiments agricoles existants (principe de réciprocité énoncé par la loi d'orientation agricole n°99-754 du 9 juillet 1999) et par la préservation de zones agricoles suffisamment vastes et homogènes pour assurer la pérennité des exploitations et leur développement. Lorsque aucun tiers ne s'y est déjà implanté, un périmètre d'au moins 100 mètres autour des sièges d'exploitation est réservé à l'activité agricole, conformément aux principes énoncés dans la loi d'orientation agricole.

Lorsqu'il ne s'agit pas de zones naturelles à préserver, les terres cultivées de la commune ont été classées en zone A afin de permettre la construction de bâtiments nécessaires au développement des exploitations agricoles. Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont autorisées ainsi que des extensions mesurées des habitations existantes. Des secteurs Ap ont cependant été définis dans des secteurs paysagers à préserver (entre les bourgs et la RD 218), à l'intérieur desquels la construction de bâtiments et installations agricoles est interdite.

(c) La protection des espaces naturels et des paysages

Le projet d'élaboration a prévu une délimitation des espaces boisés classés tenant compte d'un état des lieux avant tempête de Décembre 1999. Cette démarche permet d'identifier de façon précise les parcelles qu'il est important de maintenir en boisement (y compris après nettoyage des dégâts).

L'ensemble de la vallée de la Boutonne en respect de l'atlas des zones inondables est protégée par un classement en zone naturelle Ni.

(d) La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale

Le PLU permet de développer une offre diversifiée en logements en veillant au développement du parc locatif dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

(e) La satisfaction des besoins présents et futurs

Le PLU permet de satisfaire les besoins présents et futurs des habitants de VOISSAY en matière d'habitat, d'activités économiques et d'équipements publics. En fonction des prévisions démographiques exposées dans le diagnostic, un objectif de 170 habitants en 2015 a été défini.

Besoins en logements

Cet objectif de population de 170 habitants implique un rythme de construction de 3 logements par an, ce qui est tout à fait cohérent avec les rythmes observés et les demandes de construction exprimées.

L'élaboration du PLU doit, sur ces bases, prévoir les surfaces correspondantes à urbaniser, soit à raison de 8 à 10 logements/ha des besoins de l'ordre de 4 ha pour la période 2003-2015. En prenant en compte les phénomènes de rétention sur la vente des terrains, il s'agit de prévoir une réserve en terrains urbanisables de l'ordre de 8 ha pour la même période.

L'ensemble des zones AU ouvertes à vocation principale d'habitat prévues dans le règlement représente une superficie totale de 3.75. hectares A ces zones s'ajoutent les zones UA et UC définies aux abords du bourg totalisant environ 1.2 ha.

L'ensemble de ces prévisions permettront de proposer une offre plus diversifiée en logements, en développant le secteur locatif, plus adaptée aux jeunes de Voissay et aux autres ménages souhaitant s'y installer. Se placer sur une telle dynamique permettra de proposer une offre suffisante et adéquate pour rétablir un équilibre démographique satisfaisant issu du retour d'une population.

Le parc de logements anciens constitue d'autre part une alternative à l'accueil de population tout en favorisant la conservation d'un bâti de qualité. Enfin, le changement de destination des anciens bâtiments agricoles et, ainsi, la création de quelques nouveaux logements est rendue possible par le règlement.

Besoins en activités économiques :

La commune prévoit la création d'une zone artisanale en vue d'accueillir de nouvelles entreprises.

Besoins en équipements publics :

La commune compte tenu de sa position géographique bénéficie de la proximité des équipements structurants de l'agglomération de Saint Jean d'Angely. La commune ne prévoit la création d'aucun équipement public.

(f) La sauvegarde du patrimoine bâti

Dans un souci de sauvegarde du patrimoine bâti, en milieu agricole, les bâtiments occupés par des tiers et ceux dont la qualité architecturale peut permettre une réhabilitation complète ou un changement d'affectation afin de les transformer en logements ont été extraits de la zone A pour être intégrés dans des secteurs Nr.

D'autre part, afin de préserver la qualité des bâtiments traditionnels :

- le permis de démolir est institué sur les bâtiments en pierre sur tout le territoire
- La réglementation précise dans l'article 11 de toutes les zones les dispositions particulières concernant la réhabilitation du bâti

(g) La prévention des risques et nuisances

Le territoire est concerné par la présence de zones inondables le long de la vallée de La Boutonne inscrites sur l'Atlas des zones inondables. Ces surfaces inondables connues ont été identifiées sur le plan de zonage et classées en Ni.

L'article L. 123-1

« Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ils présentent le projet d'aménagement et de développement durable retenu, qui peut caractériser les îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou réhabiliter, identifier les espaces ayant une fonction de centralité existants, à créer ou à développer, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment en ce qui concerne le traitement des espaces et voies publics, les entrées de villes, les

paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers et, le cas échéant, le renouvellement urbain.

Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire d'une ou de plusieurs communes [...].

Ils fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. [...]

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. [...] »

Le PLU de VOISSAY répond à ces obligations en définissant un ensemble de zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles tenant compte des servitudes d'utilité publiques, des risques naturels et technologiques tout en préservant la qualité des paysages.

Il comporte un projet d'aménagement et de développement durable qui explicite les objectifs de la municipalité en terme de développement urbain. Ce projet a été élaboré en tenant compte des contraintes d'urbanisation existant sur le territoire et des potentialités de développement à long terme ; il ménage ainsi le caractère durable du développement.

Il prévoit d'autre part la définition d'un ensemble de règles définissant les conditions d'implantation des constructions en fonction des contextes et des caractéristiques urbaines ou paysagères à préserver.

La commune est concernée par un schéma de cohérence territoriale, le SCOT du Pays des Vals de Saintonge en cours d'élaboration.

B. Le respect des réglementations particulières

Le PLU se doit de respecter :

- la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- la loi du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages.

La loi sur l'eau

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a été codifiée dans les articles L. 210-1 et suivants du Code de l'environnement. Le PLU de BIGNAY se doit de respecter ces dispositions et notamment l'article L. 211-1 :

« I - Les dispositions [de la loi sur l'eau] ont pour objet une gestion équilibrée de la ressource en eau ; cette gestion équilibrée vise à assurer :

- 1° La préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ; on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ;
- 2° La protection des eaux et la lutte contre toute pollution par déversements, écoulements, rejets, dépôts directs ou indirects de matières de toute nature et plus généralement par tout fait susceptible de provoquer ou d'accroître la dégradation des eaux en modifiant leurs caractéristiques physiques, chimiques, biologiques ou bactériologiques, qu'il s'agisse des eaux superficielles, souterraines ou des eaux de la mer dans la limite des eaux territoriales ;
- 3° La restauration de la qualité de ces eaux et leur régénération ;
- 4° Le développement et la protection de la ressource en eau ;
- 5° La valorisation de l'eau comme ressource économique et la répartition de cette ressource.

II - La gestion équilibrée doit permettre de satisfaire ou concilier, lors des différents usages, activités ou travaux, les exigences :

- 1° De la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable de la population ;
- 2° De la vie biologique du milieu récepteur, et spécialement de la faune piscicole ;
- 3° De la conservation et du libre écoulement des eaux et de la protection contre les inondations ;
- 4° De l'agriculture, des pêches et des cultures marines, de la pêche en eau douce, de l'industrie, de la production d'énergie, des transports, du tourisme, de la protection des sites, des loisirs et des sports nautiques ainsi que de toutes autres activités humaines légalement exercées. »

Les actions de la commune pour atteindre ces objectifs s'inscrivent dans une démarche globale de gestion de l'eau en :

- en protégeant les abords des cours d'eau et des zones humides par un classement en zone Ni.

La loi Paysage

La loi n°93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages a été codifiée dans le Code de l'urbanisme, notamment au 7° de l'article L. 132-1 : « *Les plans locaux d'urbanisme peuvent [...] identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;* »

Le document graphique du règlement n'identifie aucun élément de ce type mais le plan classe l'ensemble des espaces paysagers de qualité en secteur N ou Ap et notamment la vallée de la Boutonne et les abords de la RD 218. L'ensemble des boisements existant ou à planter est d'autre part inscrit en Espace Boisé Classé.