



## COMMUNE DE COZES

### PLAN LOCAL URBANISME

#### PIECE N° 1

### RAPPORT DE PRESENTATION

PLU	PRESCRIPTION	APPROBATION
Élaboration du Plan Local Urbanisme		23.11.2010
Révision du PLU	24 janvier 2015	12 décembre 2019
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 12/12/2019	Le Maire :	

<b>Concept Ingénierie</b> 347, Ave de Limoges B.P. 133 79 005 NIORT Cedex Tél. : 05.49.77.32.76 – Fax : 05.49.77.32.70 <a href="mailto:info@concept-ingenierie.com">info@concept-ingenierie.com</a> un service de la SAFER POITOU-CHARENTES	<b>Version</b>	<b>Date</b>	<b>Établi par</b>	<b>Vérifié par</b>
	Approbation	021219	NM	PJ

<b>A.</b>	<b>DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE</b>	<b>5</b>	B.1.3	Valoriser les ressources énergétiques renouvelables	60
<b>A.1</b>	<b>Démographie</b>	<b>5</b>	<b>B.2</b>	<b>Le patrimoine naturel</b>	<b>63</b>
A.1.1	Un accroissement de la population.	5	B.2.1	Les outils d'inventaire	64
A.1.2	Une population âgée	6	B.2.2	Les marais et coteaux de la Gironde	65
A.1.3	Un phénomène d'éviction des jeunes ménages	8	B.2.3	La Seudre	66
A.1.4	Les projections démographiques	9	B.2.4	Éléments principaux à prendre en compte pour la faune et la flore	68
			B.2.5	La trame verte et bleue	71
<b>A.2</b>	<b>Habitat</b>	<b>10</b>	<b>B.3</b>	<b>Le cadre de vie</b>	<b>75</b>
A.2.1	L'évolution du parc de logements	10	B.3.1	Le paysage	75
A.2.2	Le marché immobilier	15	B.3.2	LES UNITÉS PAYSAGÈRES : la place de Cozes dans sa région	83
A.2.3	La précarité énergétique	16	B.3.3	Les entités paysagères sur la commune : support des enjeux de développement	85
A.2.4	Le parc locatif	17	B.3.4	Le patrimoine	89
A.2.5	Logement et hébergement des publics à besoins spécifiques	20	<b>B.4</b>	<b>Analyse du fonctionnement urbain</b>	<b>92</b>
<b>A.3</b>	<b>Emploi et activités économiques.</b>	<b>21</b>	B.4.1	Analyse urbaine	92
A.3.1	L'emploi sur la commune.	21	B.4.2	Typologie du bâti	98
A.3.2	Les ressources	23	B.4.3	Analyse des capacités de densification et de mutation.	100
A.3.3	Une économie présentielle dominante.	24	B.4.4	La consommation foncière	101
A.3.4	L'industrie et l'artisanat	27	<b>B.5</b>	<b>La gestion des risques et des nuisances</b>	<b>104</b>
A.3.5	L'activité agricole	29	B.5.1	Les risques naturels	104
A.3.6	L'activité touristique	35	B.5.2	Les infrastructures routières	108
<b>A.4</b>	<b>Équipements et services</b>	<b>37</b>	B.5.3	Divers	109
A.4.1	Les équipements et services	37	B.5.4	Le risque incendie	110
<b>A.5</b>	<b>Les réseaux</b>	<b>38</b>	B.5.5	Les servitudes	111
A.5.1	Déplacement	38	<b>B.6</b>	<b>Synthèse du diagnostic</b>	<b>112</b>
A.5.2	Inventaire des aires de stationnement	42	<b>B.7</b>	<b>Bilan du PLU révisé</b>	<b>115</b>
A.5.3	L'assainissement	44	<b>C.</b>	<b>JUSTIFICATION DES CHOIX DU PLU</b>	<b>117</b>
A.5.4	Eau Potable	46	C.1	Le PADD	117
A.5.5	Les ordures ménagères	48	C.2	Les scénarii étudiés	120
A.5.6	La couverture numérique	49	C.2.1	Définition des besoins de développement	120
<b>B.</b>	<b>ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>50</b>	C.2.2	Projection démographique	121
<b>B.1</b>	<b>Les ressources naturelles</b>	<b>50</b>			
B.1.1	Milieu physique	50			
B.1.2	La ressource en eau	54			

<b>C.3</b>	<b>Les secteurs d'extension urbaine</b>	<b>123</b>	<b>D.1</b>	<b>Les sites susceptibles d'être touchés de manière notable par les effets du plan.</b>	<b>151</b>
C.3.1	Motifs des choix	123			
<b>C.4</b>	<b>EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS</b>	<b>125</b>	<b>D.2</b>	<b>Les incidences éventuelles du plan sur le patrimoine naturel</b>	<b>159</b>
C.4.1	Les changements généraux.	125	D.2.1	Les incidences du projet sur les objectifs de préservation de la ZPS et du SIC	159
C.4.2	Les zones urbaines	126	D.2.2	Les incidences sur l'environnement naturel et les paysages	160
C.4.3	Les zones à urbaniser	139	D.2.3	Les incidences sur l'eau	162
C.4.4	Les zones naturelles	140	<b>D.3</b>	<b>Incidences du PLU sur les activités anthropiques</b>	<b>163</b>
C.4.5	Les zones agricoles	142	D.3.1	Incidence sur l'agriculture	163
C.4.6	Bilan évolution du PLU	144	D.3.2	Les risques et nuisances et la vie quotidienne	166
<b>C.5</b>	<b>Justification des orientations d'aménagement et de programmation.</b>	<b>145</b>	<b>E.</b>	<b>INDICATEURS DE SUIVI</b>	<b>167</b>
<b>C.6</b>	<b>Justification des règles se superposant au zonage</b>	<b>148</b>	<b>F.</b>	<b>LA COMPATIBILITE ET LA PRISE EN COMPTE DES PLANS ET PROGRAMMES.</b>	<b>169</b>
<b>D.</b>	<b>ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLU</b>	<b>151</b>			

# Introduction

## Présentation générale

### A. Situation communale

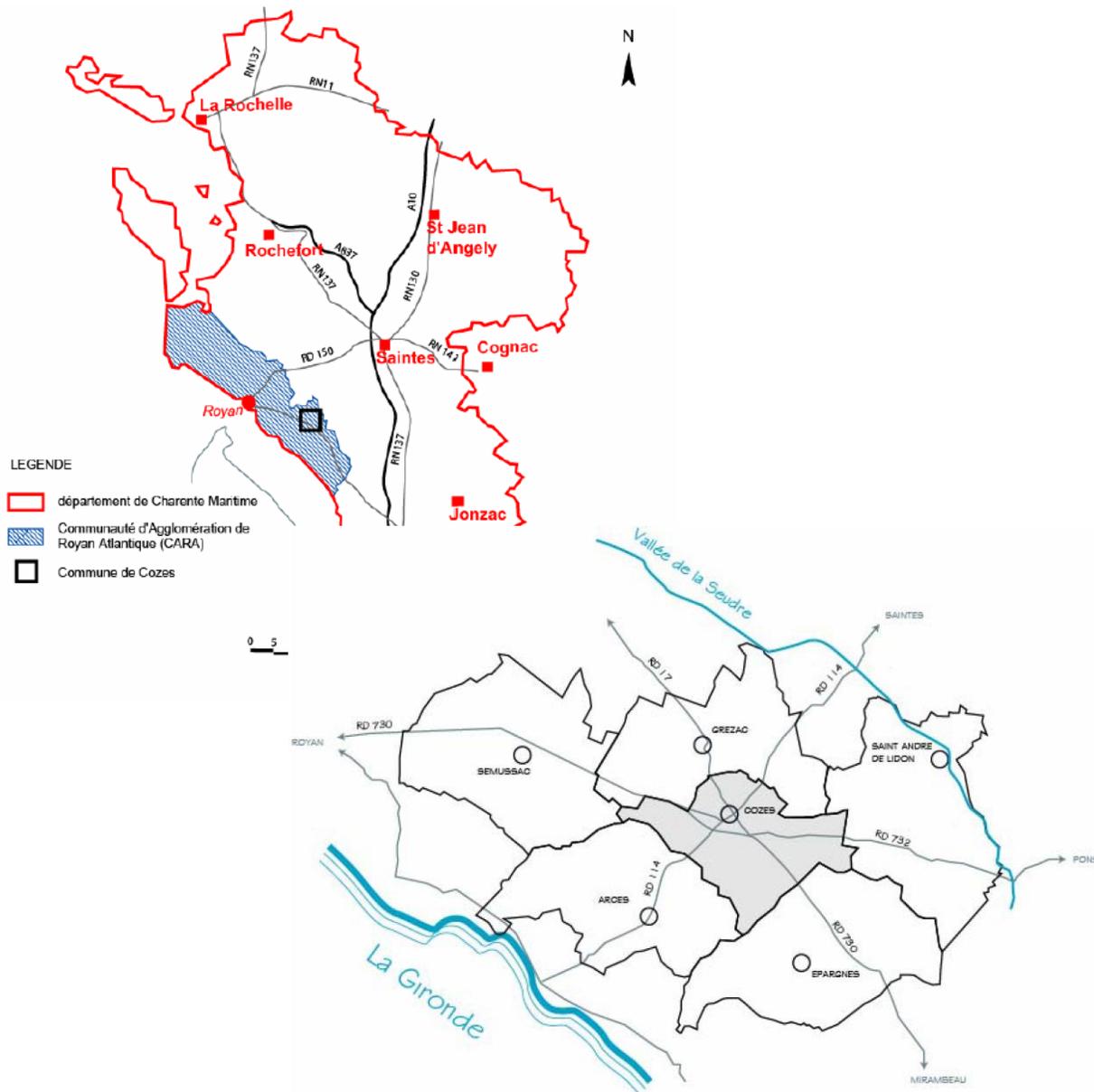
La commune de COZES se situe au Sud-Ouest du département de la Charente-Maritime.

Elle est en arrière-pays d'une zone touristique qui s'étend sur la presqu'île d'Arvert, entre l'estuaire de la Gironde à l'Ouest et les marais de la Seudre à l'Est : la Côte de Beauté.

Traversée par la RD 730, aménagée en déviation du centre-ville, le territoire communal bénéficie d'une desserte aisée vers Royan, pôle économique à l'échelle de la presqu'île ainsi que d'une bonne accessibilité de l'autoroute A10 (Paris-Bordeaux) grâce aux sorties de Mirambeau, de Pons ou de Saintes.

COZES est limitrophe avec 4 communes de son canton (Arces au Sud-Ouest, Epargnes au Sud-Est, Grezac au Nord, Semussac au Nord-Ouest) et Saint-André-de-Lidon à l'Est.

Le territoire communal s'étend sur 1656 ha. La commune comptait 2041 habitants lors du recensement de 2012 et 1925 habitants au recensement de la population en 2007.



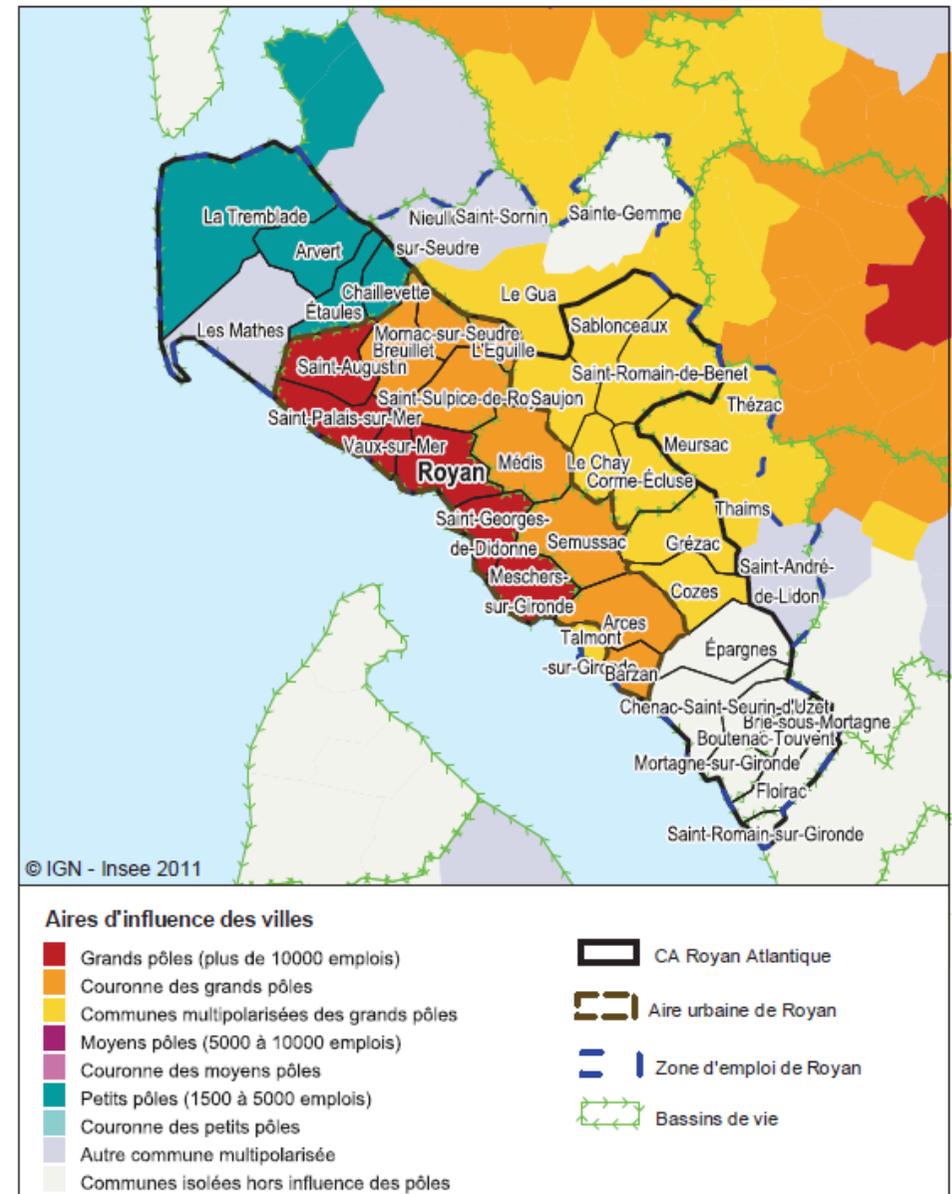
# Introduction

## Présentation générale

La CARA s'organise principalement autour du grand pôle urbain de la commune de Royan et de sa couronne. Elle comprend également le petit pôle urbain de La Tremblade. En outre, de nombreuses communes, comme Saujon ou Cozes, sont sous l'influence des pôles de Royan et de Saintes.

## Aires d'influence

Source Insee



# A. Diagnostic socio-économique

## A.1 Démographie

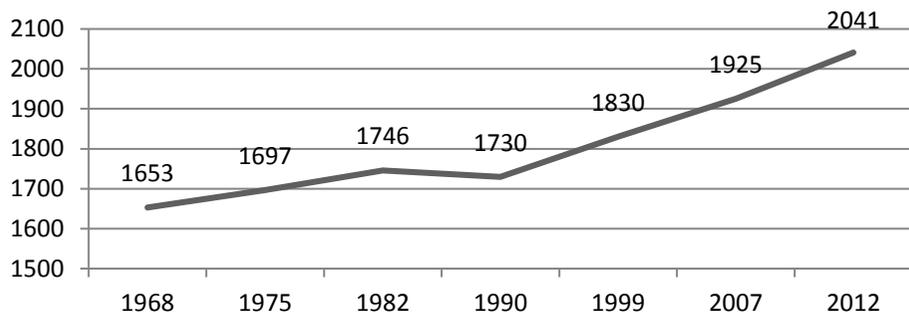
### A.1.1 Un accroissement de la population.

#### A. Évolution de la population

Cozes comptait 2041 habitants en 2012. Au regard des autres secteurs de l'agglomération royannaise, le développement de celui de Cozes / Mortagne sur Gironde intervient plus tardivement, la population diminuant jusqu'en 1990. Avec l'accroissement des prix du marché foncier et de l'immobilier, les ménages ont été amenés à s'éloigner du centre urbain et du littoral pour trouver des conditions d'accès au logement plus en rapport avec leurs ressources.<sup>1</sup>

#### Indicateurs démographiques

Insee, RGP 2012

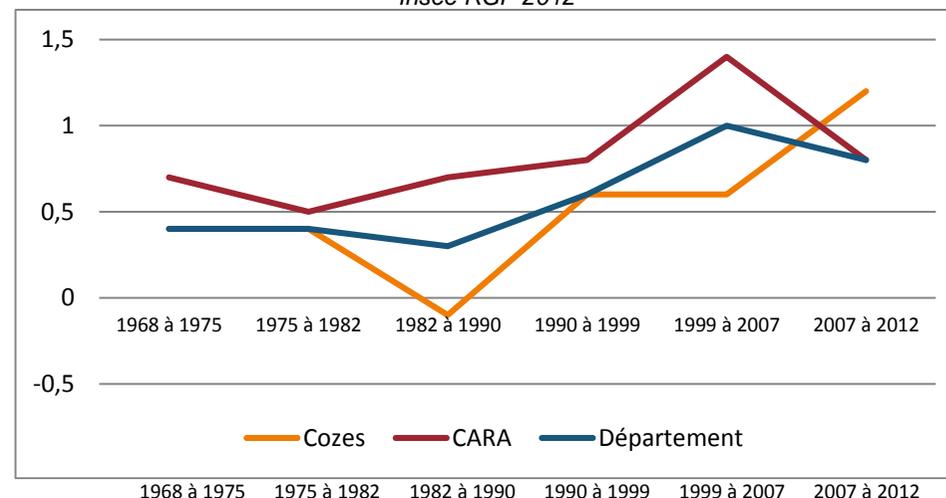


#### B. Le solde migratoire, moteur principal du dynamisme démographique

Le développement de la population à l'échelle communale et communautaire est lié aux **apports de populations venant de l'extérieur, alors que le solde naturel est déficitaire** : les naissances sont moins nombreuses que les décès. Le territoire communautaire comprend, en effet, une importante part de population âgée et de nombreuses structures d'hébergement pour les accueillir.<sup>2</sup>

#### Variation annuelle moyenne de la population

Insee RGP 2012



Département	Indicateur	Période					
		1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012
Département	VAM	0,4	0,4	0,3	0,6	1	0,8
	SN	0,4	0,1	0	-0,1	-0,1	-0,1
	SE	0	0,3	0,3	0,7	1,1	0,9
CARA	VAM	0,7	0,5	0,7	0,8	1,4	0,8
	SN	0,1	-0,3	-0,4	-0,5	-0,6	-0,6
	SE	0,6	0,8	1	1,3	2	1,4
COZES	VAM	0,4	0,4	-0,1	0,6	0,6	1,2
	SN	0,3	0	-0,3	-0,6	-0,6	-0,5
	SE	0,1	0,4	0,2	1,2	1,2	1,7

VAM : Variation annuelle moyenne de la population en %

SN : due au solde naturel en %

SE : due au solde apparent des entrées sorties en %

<sup>1</sup> 2<sup>ème</sup> Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique – Diagnostic – Janvier 2015 - G.T.C., p.10

<sup>2</sup> Idem p11

# Démographie

## A.1.2 Une population âgée

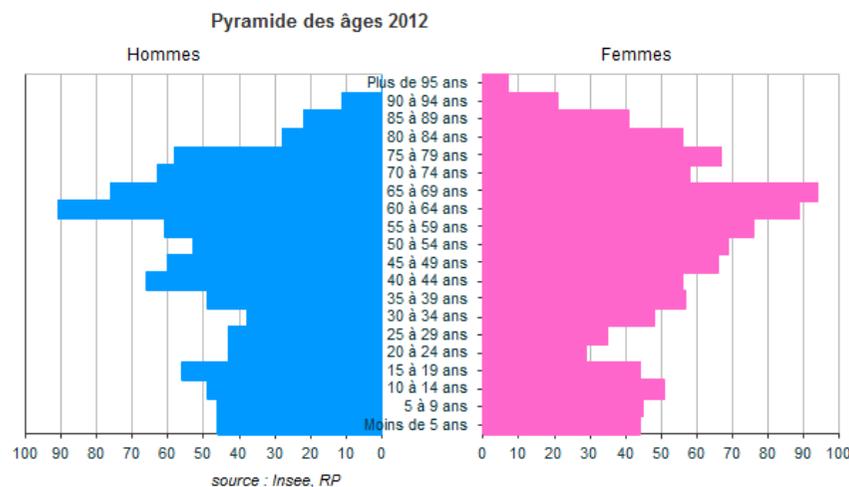
### C. Une population vieillissante.<sup>3</sup>

L'indice de jeunesse, qui est le rapport entre les personnes âgées de moins de 20 ans et les personnes âgées de 60 ans et plus, est de 0,50 en 2012 à Cozes. La moyenne française est de 1,06. Elle confirme **le caractère âgé du territoire. Le phénomène est général dans tous les secteurs de la CARA. L'agglomération de Royan est particulièrement concernée par toutes les problématiques liées au vieillissement**, également un mouvement migratoire des jeunes actifs et des actifs qui quittent le territoire de la CARA.

D'après les projections de l'INSEE, cette tendance devrait se poursuivre pour atteindre une moitié de la population âgée de 60 ans en 2040 et ¼ de la population aura plus de 75 ans.

#### Pyramide des âges, à Cozes, en 2012

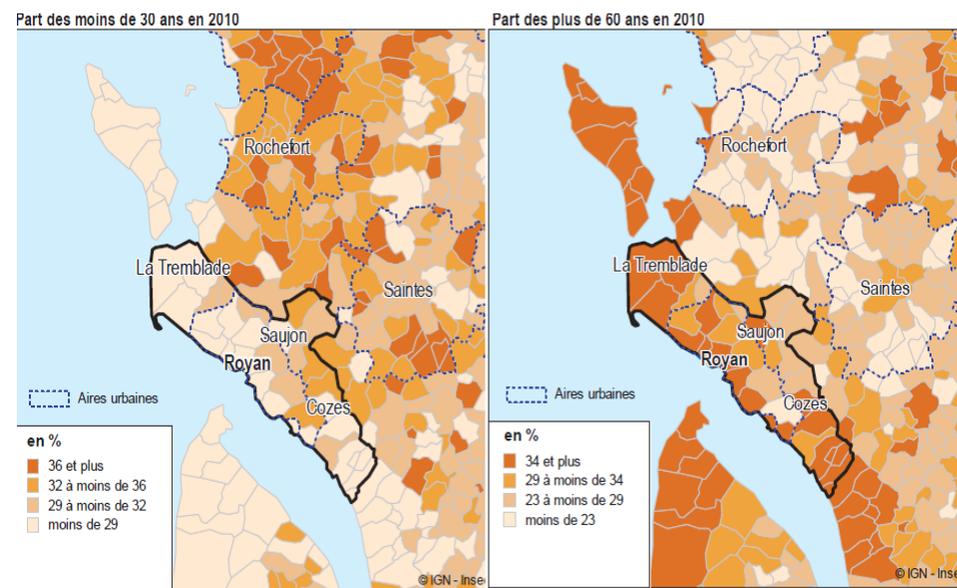
Source Observatoire de l'habitat, CG 17<sup>4</sup>



Les personnes de plus de 60 ans sont très présentes sur la côte, où les prix du foncier sont souvent plus élevés, les moins de 30 ans, peu nombreux dans le territoire de la CARA, sont davantage concentrés dans les terres. Ils ne représentent que 24 % de la population contre 32 % dans le référentiel littoral ou 36 % en province.<sup>5</sup>

#### Les jeunes de moins de 30 ans sont peu présents

Source Insee, decimal n°341



<sup>3</sup> SCOT, CARA, 16a diagnostic provisoire, p27

<sup>4</sup> CG 17, Observatoire de l'habitat, [en ligne] disponible sur [https://www.geoplateforme17.fr/geostats17/GC\\_preport.php?lang=fr&codgeo=17131&nivgeo=com&id\\_rep=r02](https://www.geoplateforme17.fr/geostats17/GC_preport.php?lang=fr&codgeo=17131&nivgeo=com&id_rep=r02) consulté le 28 septembre 2015.

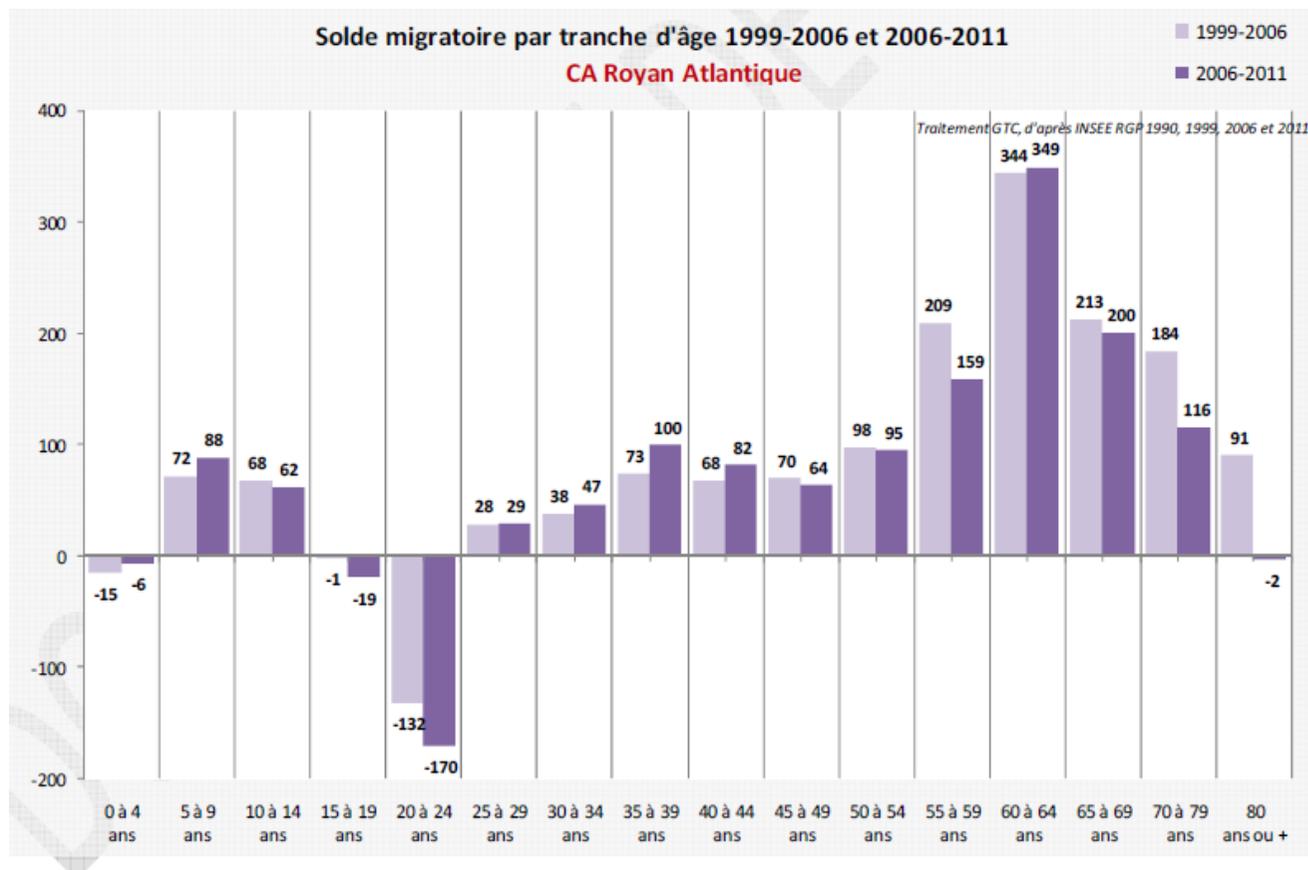
<sup>5</sup> Insee, decimal n°341

### D. Des migrations qui accentuent le vieillissement de la population. <sup>6</sup>

Au-delà du phénomène national du vieillissement de population, le caractère âgé de la population de la CARA s'accroît avec l'effet des migrations. En effet, au jeu des migrations, le territoire gagne surtout des habitants âgés de 55 à 65 ans. En revanche, il en perd chez les 18-24 ans. Ce phénomène est plus accentué dans la CARA que dans le référentiel littoral ou en Charente-Maritime.

Solde migratoire par tranche d'âge 1999-2006 et 2006-2011

Source CARA, PLH 2016-2021



<sup>6</sup> Insee, decimal n°341, p.12

# Démographie

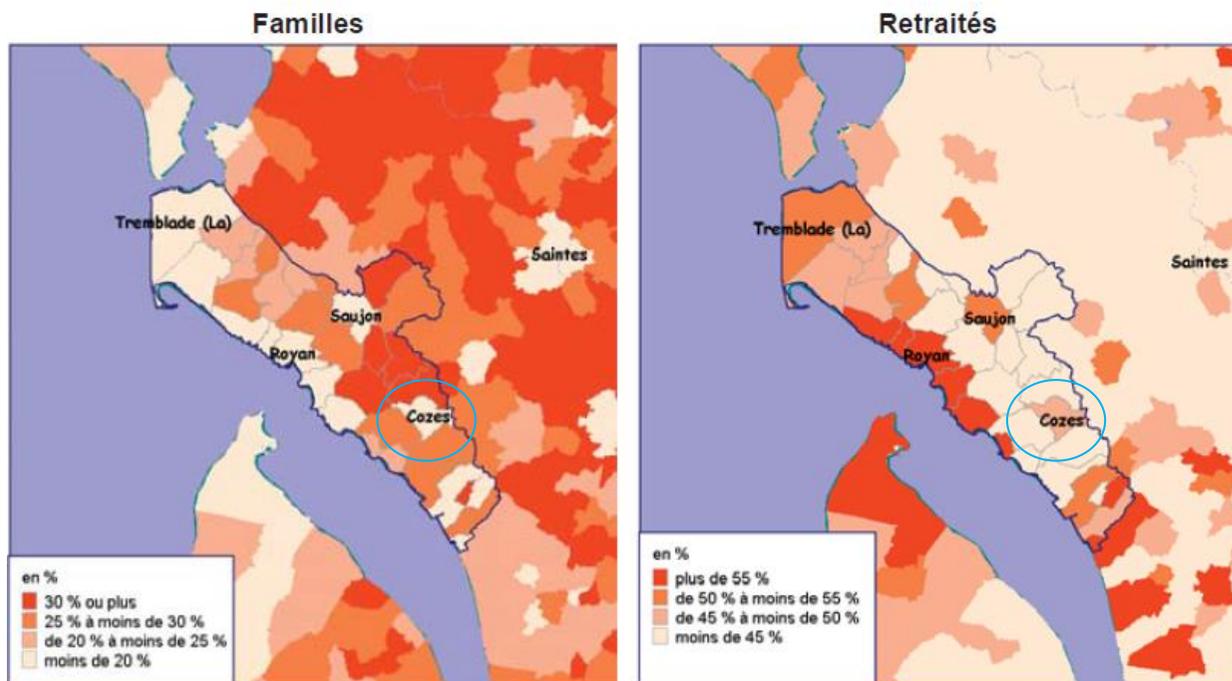
## A.1.3 Un phénomène d'éviction des jeunes ménages

### E. Les familles peinent à s'installer dans le territoire<sup>7</sup>.

Conséquence de ces flux migratoires, la part des ménages en couple avec enfant(s) a diminué entre 1999 et 2010, passant de 24 % à 18 % au niveau communautaire. En revanche, la part des ménages d'une personne a augmenté sur cette même période, passant de 31 % à 36 %. Les communes du littoral ainsi que Cozes et Saujon sont particulièrement marquées par cette tendance.

### Part des familles et des retraités dans l'ensemble des ménages en 2010

Source Insee, décimal n°341



<sup>7</sup> Insee, decimal n°341.

### A. L'étude diagnostic et prospective CARA,<sup>8</sup>

Les éléments de diagnostic montrent qu'un des enjeux forts pour la CARA est d'accueillir des jeunes et des familles, notamment à travers la création de nouveaux emplois. Un autre enjeu important est donc également de diversifier le tissu économique.

Concernant l'attractivité des ménages, la faible part de logements sociaux (voir paragraphe « Peu de logements sociaux ») et les prix du foncier élevés peuvent être un frein à l'installation de nouvelles familles. Cependant, l'offre en équipements est plutôt complète, hormis dans le domaine de l'enseignement. De plus, la fiscalité des ménages est plutôt attractive surtout vis-à-vis de la Gironde.

Concernant le dynamisme des entreprises, le territoire présente une faiblesse relative de la création d'entreprises, malgré une fiscalité des entreprises liée au foncier (CFE) attractive. La faible qualification de la population active rend difficile la mobilisation sur place des compétences nécessaires à l'implantation des entreprises, ce qui constitue sans doute un frein. Inversement, l'offre de formation (initiale et continue), si elle se diversifiait, ne permettrait pas aujourd'hui de proposer des débouchés sur place (voir paragraphe « Une main-d'œuvre moins souvent diplômée du supérieur »).

Par ailleurs, l'examen de l'occupation du sol montre que la CARA consacre moins d'espace aux entreprises que les référentiels. Les services aux entreprises sont moins présents, ce qui peut être également un frein à l'installation de nouvelles entreprises.

Cependant, l'arrivée du TGV et l'installation d'un réseau Très Haut Débit dans la région pourraient générer des opportunités dans les prochaines années. Le chiffre de 97000 habitants est exprimé pour 2040.

---

<sup>8</sup> INSEE, étude diagnostic et prospective sur la CARA, décimal n°341.

## A.2 Habitat

### A.2.1 L'évolution du parc de logements

Sur la période 2004-2013, 201 logements ont été commencés à Cozes, soit une moyenne de 20 logements par an.

Les logements commencés sont à 95 % des logements individuels. Les logements en résidence et les logements collectifs ne représentent que 5 % des logements construits sur la période.

#### Nombre de logements commencés sur la commune entre 2004 et 2013

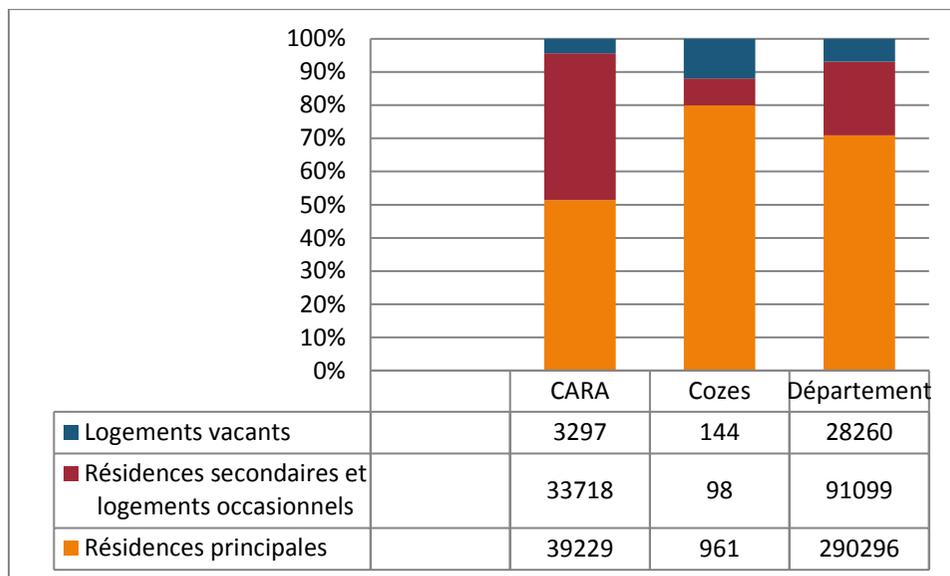
*Sitadel*

Période	Nombre de logements commencés individuels purs.	Nombre de logements commencés individuels groupés.	Nombre de logements commencés collectifs	Nombre de logements commencés en résidence.	Total	Surface en m <sup>2</sup> de logements commencés individuels purs.	Surface en m <sup>2</sup> de logements commencés individuels groupés	Surface en m <sup>2</sup> de logements commencés collectifs	Surface en m <sup>2</sup> de logements commencés en résidence	Total surface en m <sup>2</sup>
2004	8	4	0	0	12	1081	310	0	0	1391
2005	11	0	0	14	25	1433	0	0	497	1930
2006	33	0	3	0	36	3992	0	19	0	4011
2007	29	0	0	0	29	4105	0	0	0	4105
2008	23	6	0	0	29	2726	0	0	0	2726
2009	22	4	0	0	26	3108	334	0	0	3442
2010	12	5	0	0	17	1463	383	0	0	1846
2011	5	0	0	0	5	632	0	0	0	632
2012	9	0	0	0	9	967	0	0	0	967
2013	13	0	0	0	13	1282	0	0	0	1282
<b>Total</b>	165	19	3	14	201	20789	1027	19	497	22332
<b>Moyenne</b>	17	2	0	1	20	2079	103	2	50	2233

### A. Un parc important de résidences principales

Cozes accueille relativement peu de résidences secondaires par rapport aux territoires de référence.

**Le parc de logements en 2012**  
INSEE RGP 2012



**Evolution du parc de logements par catégorie**  
INSEE RGP 2012

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
<b>Ensemble</b>	<b>589</b>	<b>636</b>	<b>729</b>	<b>844</b>	<b>922</b>	<b>1 116</b>	<b>1 203</b>
Résidences principales	526	572	633	695	786	899	961
Résidences secondaires et logements occasionnels	42	34	62	65	99	171	98
Logements vacants	21	30	34	84	37	46	144

Ce tableau fournit une série longue.

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie communale en vigueur au 01/01/2014.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

### B. Une vacance importante

Les logements vacants ont fortement augmenté. Ils sont surreprésentés par rapport aux chiffres disponibles à l'échelle de la CARA (environ 4 % du parc). La forte variation interpelle par rapport aux chiffres exposés dans le PLH. L'analyse des logements vacants à partir des fichiers MAJIC de la DGFIP a permis d'identifier 66 locaux vacants (54 maisons, 4 appartements et 8 locaux commerciaux). Une partie de la vacance concerne des logements récents. Elle peut s'expliquer par un accroissement des transactions immobilières ou à la vacance entre deux périodes de location.

Un peu moins de la moitié des logements vacants concerne de vieux logements. Une part significative des logements construits avant 1946 sont vacants. Cette proportion de logements vacants est plus importante pour les appartements. 24 logements sur 81.

Parmi les appartements ce sont principalement les petits logements (2 et 3 pièces) qui sont vacants. Ils représentent 98 % de la vacance des appartements. Parmi les maisons, les grands logements de 5 pièces et plus, représentent 94 % des logements vacants.

**Type de logement, ensemble du parc**  
INSEE RGP 2012

**Type de logement : Ensemble**

	Résidences principales	Logements occasionnels	Résidences secondaires	Logements vacants	Ensemble
Avant 1946	335	0	44	66	444
De 1946 à 1990	342	0	34	52	427
De 1991 à 2009	227	0	19	20	266
Ensemble	904	0	97	137	1 138

**Type de logement, les appartements**  
INSEE RGP 2012

**Type de logement : Appartements**

	Résidences principales	Logements occasionnels	Résidences secondaires	Logements vacants	Ensemble
Avant 1946	57	0	0	24	81
De 1946 à 1990	35	0	1	11	47
De 1991 à 2009	33	0	0	8	41
Ensemble	124	0	1	43	168

# Habitat

## Le parc de logements

### C. Une proportion d'appartements importante par rapport aux communes environnantes.

En comparaison avec les communes environnantes, Cozes accueille une part importante d'appartements. Ces logements sont majoritairement loués à 93 %. Le parc de maisons est majoritairement occupé par le propriétaire à 82 %.

Les appartements représentent 46 % des logements loués alors qu'ils ne représentent que 13 % des résidences principales.

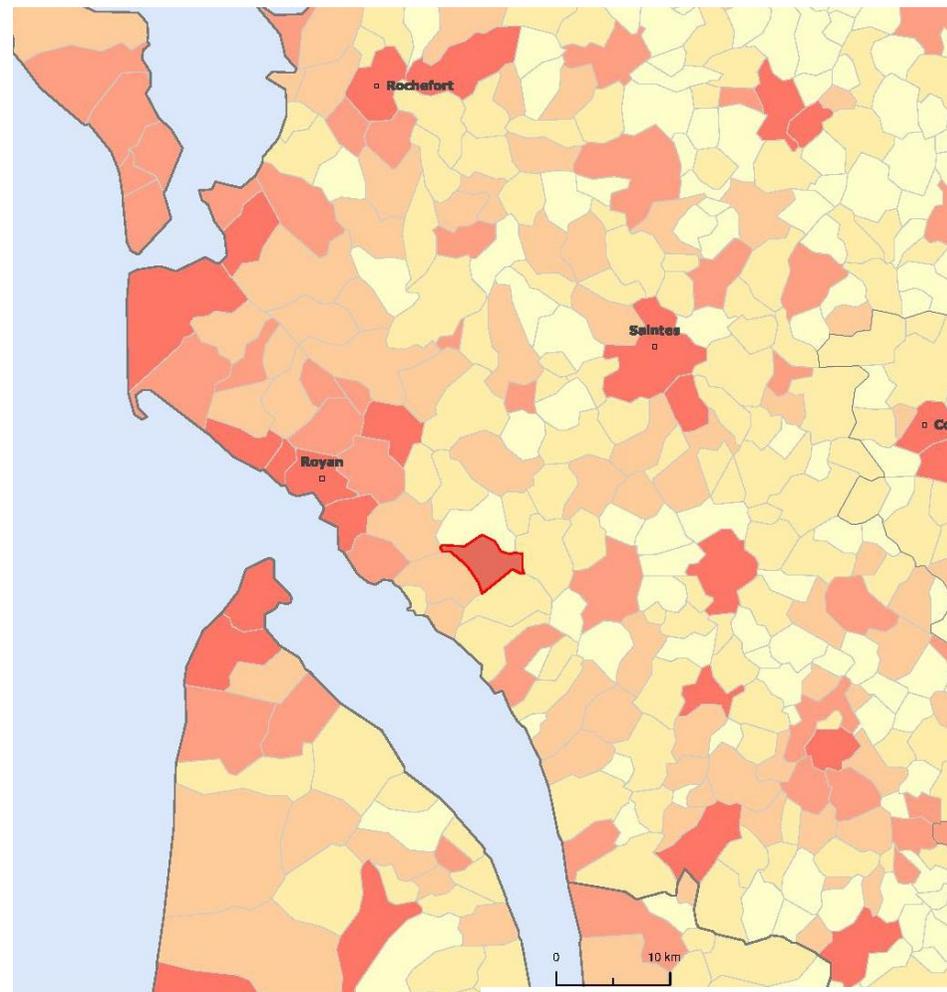
#### Caractérisation des logements parmi les résidences principales

INSEE RGP 2012, traitement Concept Ingénierie

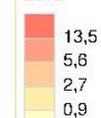
	Proportion parmi les résidences principales	Part des logements loués	Part des occupants propriétaires
Appartements	13%	93%	7%
Maisons	86%	18%	82%

### Part des appartements parmi les logements.

INSEE RGP 2012, GEOfla



Part des appartements parmi les logements (en %), 2012



source : Insee, RP2012 exploitation principale

# Habitat

## Le parc de logements

### D. Des logements de grande taille

#### Taille des logements INSEE RGP 2012

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces ou plus
Cozes	1.0	6.8	14.8	29.2	43.2
CARA	2.3	9.3	21.5	30.4	36.5

Les logements de 4 pièces et plus représentent 72,4 % du parc de logements en 2012.

Ces logements sont surreprésentés par rapport aux zones de comparaison. Néanmoins, ces chiffres sont courants en milieu rural. Cette donnée est à mettre en relation avec le vieillissement de la population observée à Cozes. En effet, l'étude sur la précarité énergétique, réalisée par l'AREC PC, montre que les personnes âgées vivant seules, dans de grands logements, sont sensibles à la précarité énergétique.

### E. Un parc ancien

Le parc de logements est plus ancien comparé aux territoires de référence.

#### Ancienneté du Parc INSEE RGP 2012

Résidences principales construites avant 2010	Cozes	CARA	Département
avant 1946	37.0%	18.2%	29.3%
De 1946 à 1990	37.8%	53.4%	43.4
De 1991 à 2009	25.1%	28.4%	27.4

### F. Un statut de propriétaire occupant

#### Résidences principales selon le statut d'occupation INSEE RGP 2012

	%	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)
Ensemble	100	16.3
Propriétaire	71.3	20.4
Locataire	27.2	5.5
dont d'un logement HLM loué vide	0.3	8.7
Logé gratuitement	1.4	17.9

Le statut d'occupation des résidences principales reflète l'importance de l'accession à la propriété sur le territoire.

Le statut de propriétaires-occupants est dominant sur le territoire avec 71 % de propriétaires dans la commune.

### G. Des propriétaires âgés

A Cozes, 70 % des propriétaires ont plus de 55 ans (RGP 2012). Au niveau communautaire<sup>9</sup>, le poids de la population âgée se traduit dans l'occupation du parc : près de 68 % des propriétaires occupants sont des personnes de 60 ans et plus, contre seulement 52 % en Poitou-Charentes. Compte tenu des caractéristiques du marché du logement, l'accession à la propriété pour les jeunes ménages est problématique. Et l'accès au parc locatif privé n'est guère plus facile (niveau de loyer, concurrence de la location touristique).

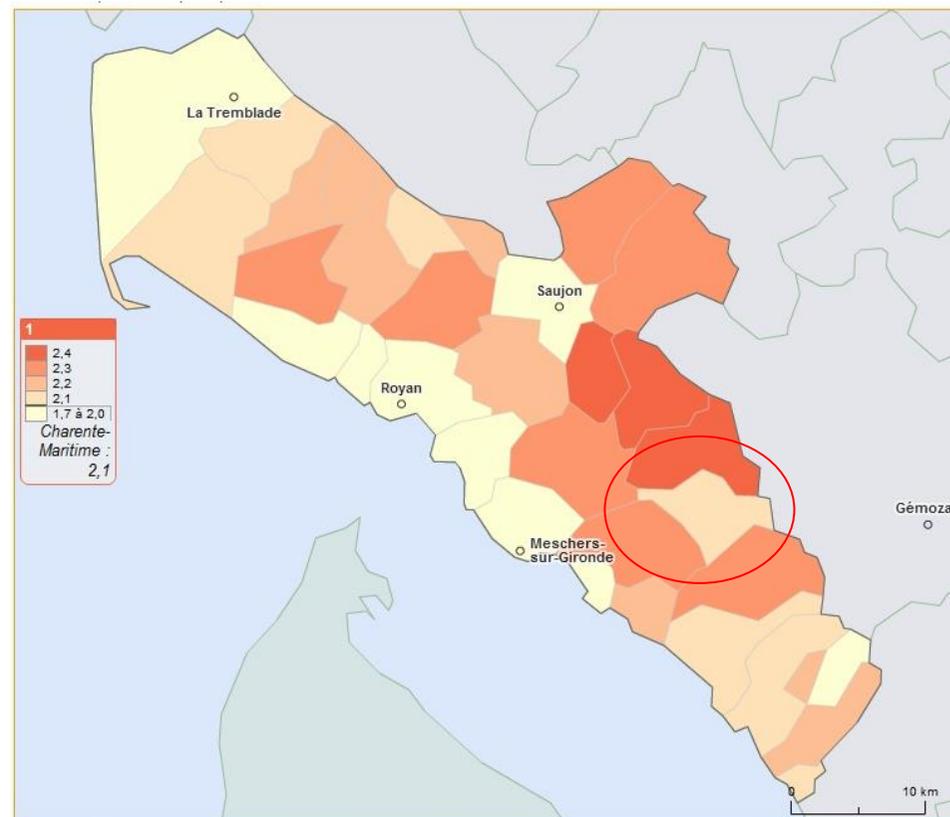
Les ménages originaires de la CARA, notamment les jeunes, les familles et globalement les ménages à ressources modestes (employés, ouvriers), accèdent à la propriété sur le territoire par le biais de la construction neuve individuelle et très peu dans le parc existant. Les maisons anciennes et encore plus les appartements anciens sont « consacrés » à l'installation de ménages âgés, retraités, originaires d'une autre région de France. Ce phénomène s'est amplifié entre 2008 et 2013, alors qu'une légère baisse des prix moyens de vente est observée.<sup>10</sup>

### H. Une baisse continue du nombre de personnes par ménage

Le nombre de personnes par ménage diminue. Il est de 2,1 en 2012, à Cozes. Au niveau communautaire, la taille moyenne des ménages s'est réduite entre 1999 et 2010. Ainsi en 2010, elle est de 2,01, sensiblement inférieure à celles des moyennes régionale et nationale (respectivement 2,17 et 2,26).

### Nombre moyen d'occupants par résidence principale

INSEE RGP 2012, GEOfla



<sup>9</sup> 2<sup>ème</sup> Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique – Diagnostic – Janvier 2015 - G.T.C.p.34

<sup>10</sup> 2<sup>ème</sup> Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique – Diagnostic – Janvier 2015 - G.T.C., p51

## A.2.2 Le marché immobilier

### A. Synthèse du PLH

Le niveau des prix du marché immobilier rend très difficile pour les jeunes ménages à revenus modérés originaires de la CARA, l'accession à la propriété dans le parc existant : le prix moyen de vente des appartements anciens est de 135 900 € et de 216 300 € pour les maisons anciennes. Ce marché est dominé par les ménages âgés de 60 ans et plus, retraités, originaires d'une autre région de France.

La seule porte d'accès pour les ménages jeunes, les familles et les actifs, issus du territoire à ressources modérées est l'accession sociale grâce au Prêt à Taux Zéro : 1 100 PTZ ont été émis de 2008 à 2012.

Les difficultés de fixation des jeunes ménages contribuent fortement au vieillissement de la population, à l'exode des classes jeunes, des familles et des actifs vers d'autres territoires. Et ce phénomène tend à s'amplifier.

Les contrastes entre les différents bassins de vie sont encore importants : avec une Agglomération de Royan et une Presqu'île très attractives, où les prix peuvent être jusqu'à 3,6 fois supérieurs en matière de terrain à bâtir à ceux des bassins de vie de Saujon et surtout de Cozes.

Un tassement des prix moyens de vente est observé entre 2008 et 2013, la baisse est de l'ordre de 4,2 % pour les appartements anciens, 3,4 % pour les maisons anciennes et 6,9 % pour les terrains à bâtir.

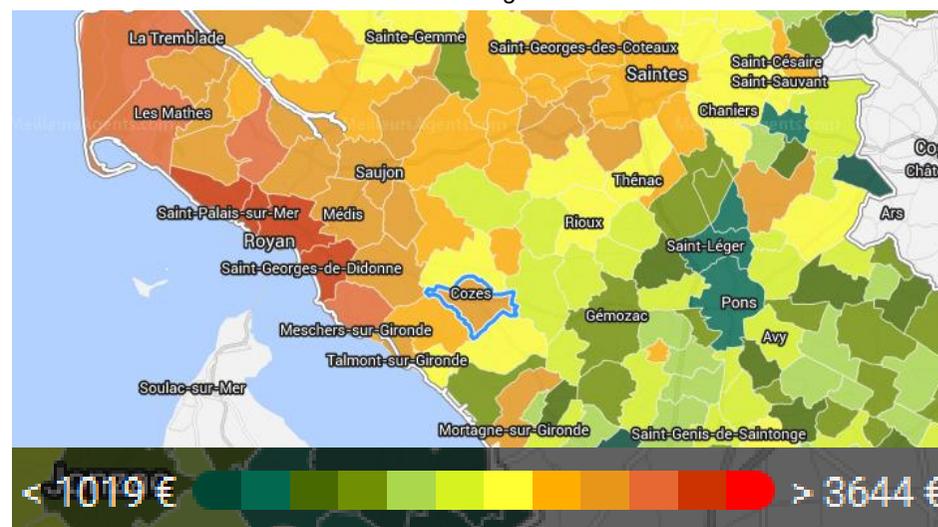
Une forte augmentation du niveau moyen des loyers du parc privé est enregistrée entre 2000 et mars 2014, pour atteindre 10,1 €/m<sup>2</sup>.

Dans les communes hors Royan, un sensible accroissement est noté début 2014.

Le maintien des jeunes ménages, des familles avec enfants et des actifs, constitue l'enjeu fondamental pour l'équilibre des structures d'âge, l'accompagnement de la vie économique du territoire, la pleine utilisation des équipements, notamment ceux destinés à l'enfance et à la petite enfance.

### Le marché de l'immobilier à Cozes

Meilleurs agents<sup>11</sup>



### Le marché de l'immobilier à Cozes

Meilleurs agents

	Prix m2 bas	Prix m2 moyen	Prix m2 haut
 Prix m2 appartement Indice de confiance : 5 sur 5	1 566 €	3 132 €	3 792 €
 Prix m2 maison Indice de confiance : 5 sur 5	750 €	1 501 €	1 818 €
 Loyer mensuel / m2 Indice de confiance : 5 sur 5	5,1 €	6,9 €	8,2 €

<sup>11</sup> Prix immobilier, Meilleurs agents [en ligne] disponible sur <http://www.meilleursagents.com/prix-immobilier/#estimates> consulté le 15/02/16

## A.2.3 La précarité énergétique

(Source Insee, décimal, n° 341).

Dans une région où 15 % des ménages seraient concernés par la précarité énergétique (le fait de dépenser plus de 10 % de ses revenus disponibles pour l'énergie de son logement), il semble que les habitants de la CARA fassent partie des moins exposés : 11 % des ménages sont concernés.

Les habitants âgés, propriétaires occupant des logements de grande taille, sont les plus concernés :

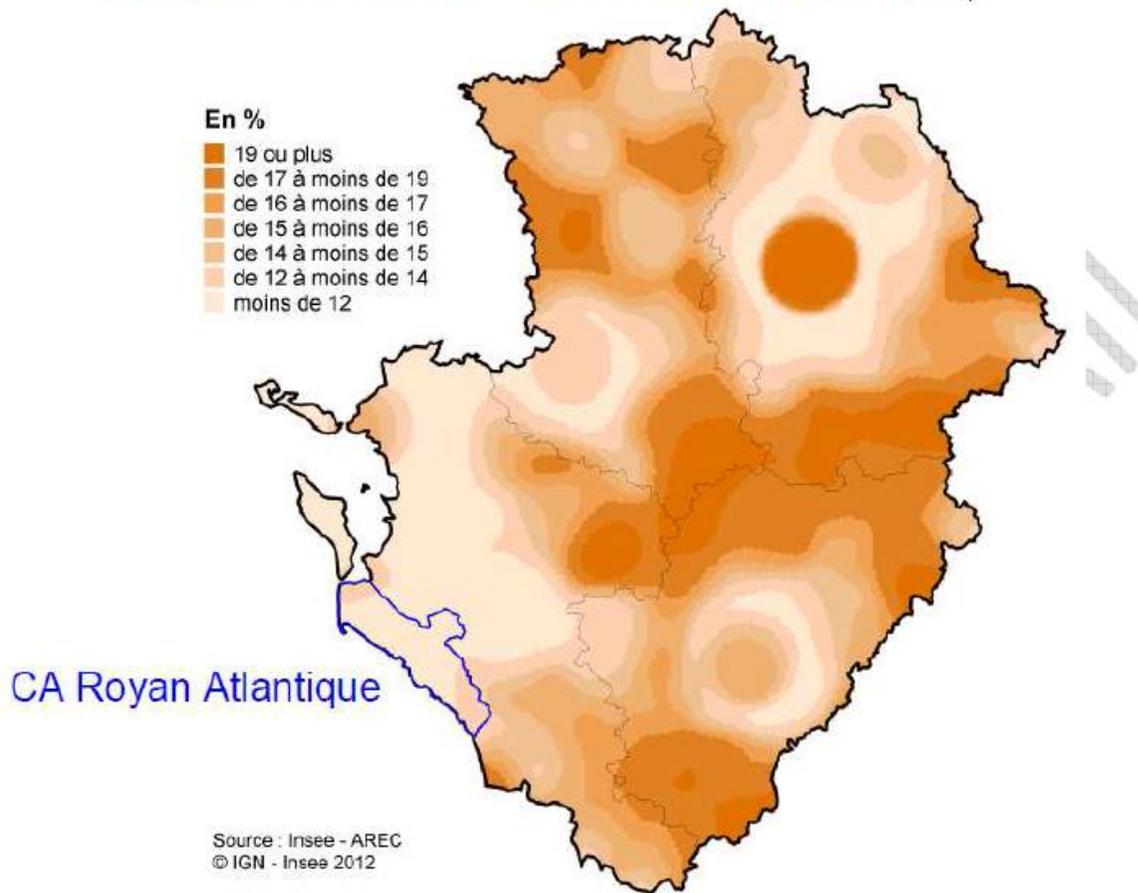
- 41 % des ménages exposés ont comme personne de référence une personne âgée de 75 ans et plus.
- 72 % des ménages sont des personnes seules, principalement des femmes âgées veuves.

C'est la qualité du logement, son inadaptation aux besoins du ménage et le niveau des ressources des ménages qui font qu'un certain nombre d'entre eux sont confrontés à des difficultés pour assurer les charges en matière énergétique.

Le PCET de la CARA a pour ambition de diagnostiquer la précarité énergétique à l'échelle du territoire et d'évaluer les risques à moyen terme (action 131).

### Part des ménages exposés à la précarité énergétique : part des ménages qui consacrent plus de 10% de leur revenu disponible pour l'énergie de leur logement

(Source : extrait de « Etude Diagnostic et Prospective de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique » - Juin 2014 – Insee – Dossier d'Etude du Décimal n°339)



## A.2.4 Le parc locatif

(Source 2ème Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique – Diagnostic – Janvier 2015 - G.T.C).

Le niveau des loyers des logements du parc privé et leur qualité (en matière énergétique notamment) contribuent à fragiliser les ménages à faibles ressources, alors que le parc locatif public est plus adapté. La production de logements conventionnés dans le parc privé est peu importante et l'offre locative sociale globale reste faible.

Fin février 2014, 1225 demandes locatives sociales sont enregistrées dans le fichier commun de la demande, dont 70 % proviennent de ménages habitant la CARA. 44 % des demandeurs sont sans activité et 21 % sont retraités. 47 % demandent un T1 ou un T2, alors que l'offre n'en comporte que 20 %.

Ce chiffre est à croiser avec la forte vacance des appartements sur la commune.

### A. La demande

Dans ce contexte, la CARA apparaît comme un secteur tendu comme le montre les indicateurs suivants :

- Taux de rotation élevé : 16,8 % au 31 mars 2012, alors que la moyenne régionale est de 14,2 % (le taux de rotation peut traduire plusieurs phénomènes : un taux de rotation faible peut signifier que les occupants sont captifs et ne peuvent poursuivre leur parcours résidentiel dans un parc privé inaccessible, et un taux de rotation élevé peut indiquer une désaffectation pour un parc qui a perdu de son attractivité ou qui comporte un niveau de loyer élevé). Mais les bailleurs ne confirment pas ce haut niveau de mobilité. Atlantic Aménagement, par exemple, indique plutôt un taux de l'ordre de 7 % - 8 %. Peu de mouvements sont observés dans les opérations récemment mises en service.
- Délai moyen d'attribution : compris entre 9 et 12 mois.
- Tension : 5,5 demandes pour 1 attribution, pour une moyenne régionale de 2,5.
- Pression : parmi les plus fortes de la région.

Ces résultats signifient qu'une tension existe sur le territoire face à une offre limitée constituée d'un parc ancien, sans doute peu attractif pour partie, mais aussi de programmes récents liés aux efforts de ces dernières années. Les bailleurs confirment le nombre élevé de candidats lors des mises en location des nouveaux programmes.

### B. Le profil des demandeurs<sup>12</sup>

#### *Des personnes à faibles niveaux de ressources.*

Au niveau régional, 80 % des attributions sont effectuées en direction de ménages dont le niveau de ressources est inférieur à 60 % des plafonds Hlm. Plus d'1/3 des attributions régionales (34,2 %) touchent les moins de 30 ans, 60 % les moins de 40 ans. Cette forte proportion de jeunes dans les attributions peut être mise en lien avec la part importante des attributions consacrées aux ménages déco habitants (38 %). En effet pour les moins de 30 ans, la demande de logement correspond pour partie au départ du domicile familial, première étape du parcours résidentiel.

#### *Des personnes seules.*

Les logements sont majoritairement attribués à des personnes seules (37,7 %), suivis des familles monoparentales (32,2 %).

#### *Typologie des logements recherchés.*

Si à l'échelle régionale, en mars 2012, 34 demandes pour 100 logements sociaux existants sont comptabilisées, la pression est variable selon le type de logement. Elle est importante pour le T2 : l'offre de T2 (17 % du parc) étant plus faible que la demande (29 %), le poids des attributions est restreint (20 %) ; inversement, le poids des T4 étant moins important dans la demande (20 %) que dans l'offre (33 %), la part des attributions est plus forte (28 %), la pression faible. Depuis 2009, à l'exception du T2 (qui reste stable) le taux de rotation augmenté sur l'ensemble des types de logement démontrant une fluidité accrue des parcours résidentiels.

<sup>12</sup> ORDA, les demandeurs de logement social en Poitou-Charentes, juin 2012.

### C. Spécificités de la demande sur le territoire communautaire

Par rapport à la situation régionale, la CARA se caractérise par une surreprésentation de la part de demandeurs :

- sans activité,
- en situation de familles monoparentales,
- âgés de 50 à 64 ans.

Ce qui signifie que les ménages demandeurs sont, pour partie d'entre eux, en situation fragile au moins financièrement.

### D. Peu de logements sociaux

Avec un taux de moins de 3 % de l'ensemble des résidences principales, la part de locatifs sociaux de la CARA est extrêmement faible, la plus basse de toutes les communautés d'agglomération de la région.

Cozes concentre **5 logements sociaux et 3 logements communaux** (anciens logements de fonction à réhabiliter) soit 0.3 % du parc de logements.

En fait, c'est la ville centre qui assume la grande majorité de l'offre du territoire, avec 694 logements, soit les 2/3 de l'offre de la CARA.

Deux types de parc caractérisent le territoire : un parc des années 1970- 1980, pour partie en perte d'attractivité et un parc récent correspondant plus aux attentes des ménages.

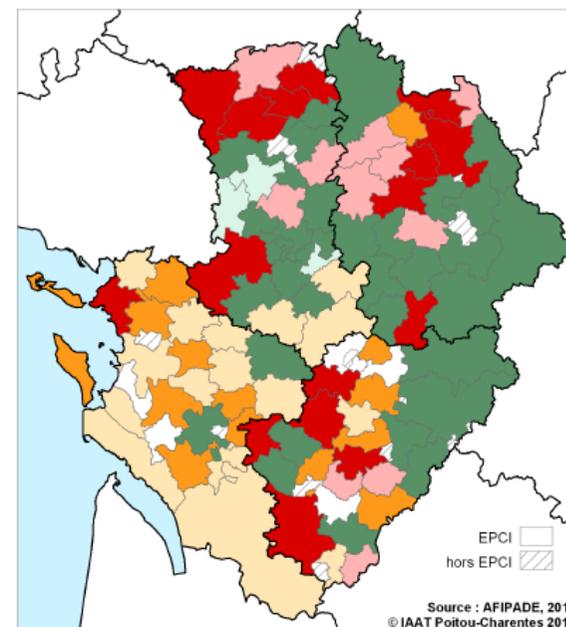
C'est un parc de logements collectifs (82 %), composé à 73 % de types 3 et 4, avec une faible part de logements de plus petite taille. Le niveau de loyer moyen est modéré, ce qui les rend très attractifs.

## Caractéristiques de la demande en logements

Source : Orda Poitou-Charentes

### Caractéristiques dominantes des EPCI

- Une sur-représentation de "couples avec enfants", de "familles monoparentales" et de "locataires du parc privé" dans les demandeurs et, pour un sous-ensemble d'EPCI, une sur-représentation du rapport nombre de demandes sur nombre de logements sociaux
- Une sur-représentation de demandeurs "sans activité autres que chômeur, retraité ou étudiant", de demandeurs de "50 à 64 ans" et de "locataires du parc privé" et pour un sous-ensemble d'EPCI, de "personnes seules"
- Une sur-représentation de demandeurs "en activité", de demandeurs de "moins de 30 ans", de "couples sans enfant"
- Une sur-représentation de "locataires du parc public" et selon les EPCI: de demandeurs "en activité" et/ou "d'étudiants" et/ou de "couples avec enfants" et/ou du "Taux de logement social"
- Une sur-représentation de "personnes seules", de "retraités" et de demandeurs de "65 ans et plus"
- Une sur-représentation de "personnes seules", de "retraités", de "demandeurs de 65 ans et plus" ou, pour la moitié des EPCI, au moins un de ces 3 critères et une sous-représentation du rapport nombre de demandes sur nombre de logements sociaux.
- Données non représentatives

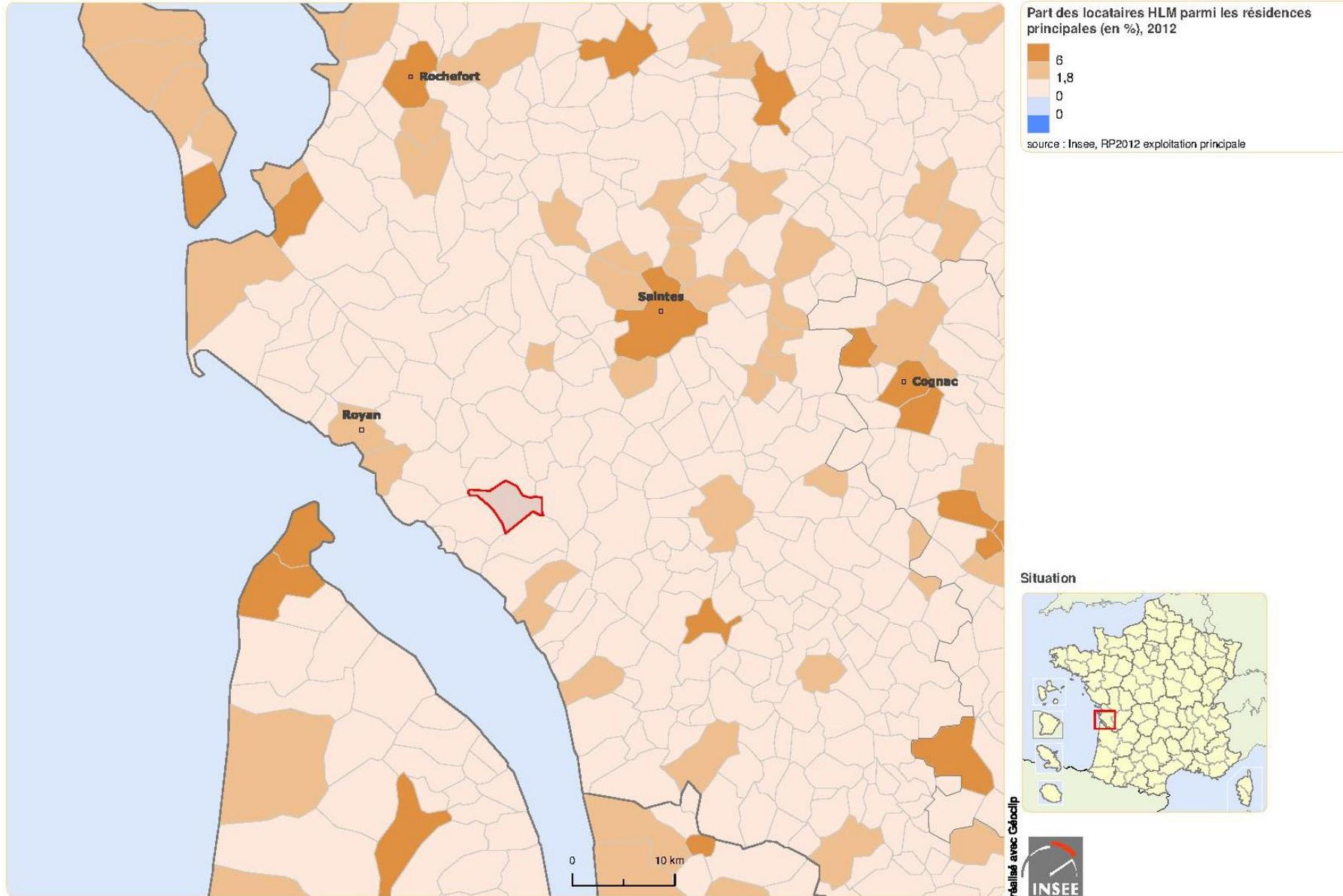


### A RETENIR

- ✓ **Une spécificité urbaine liée au volume du parc**  
Les communautés d'agglomération se distinguent logiquement des autres EPCI par une dominante de demandeurs actuellement locataires du parc public et un taux de logement social élevé.
- ✓ **Une particularité en Charente-Maritime liée à des phénomènes de tension**  
La Charente-Maritime présente deux profils d'EPCI cependant reliés par l'importance des demandeurs « actuellement logés dans le parc privé ».
- ✓ **Une vaste zone rurale en détente**  
Cette zone qui couvre l'extrémité nord et le sud de la Vienne, le nord-est de la Charente et le centre des Deux-Sèvres, est caractérisée par la présence de demandeurs « âgés de plus de 65 ans », « retraités », « seuls » ; la détente du marché locatif social complète ces caractéristiques pour la majeure partie des EPCI qui compose cette zone.

## Part des locataires HLM parmi les résidences principales

INSEE RGP 2012, GEOfla



## A.2.5 Logement et hébergement des publics à besoins spécifiques

### A. Logements saisonniers<sup>13</sup>

#### *Accueil des travailleurs saisonniers :*

Compte tenu des caractéristiques du marché locatif privé, et face aux besoins en accueil des travailleurs saisonniers, la Communauté d'Agglomération a lancé en 2005 un programme de construction d'hébergement sur trois sites d'accueil : La Tremblade (17 logements), Cozes (13) et Semussac (10).

Totalisant 40 logements, dont 2 adaptés aux personnes à mobilité réduite, ces meublés, comptent 80 places d'hébergement. Ouverts toute l'année, gérés en régie autonome et éligibles à l'allocation logement, ces logements ont un loyer mensuel (hors charges) de l'ordre de 400-420 €. En 2013, les taux de remplissage de 22 %, 29 % et 31 % selon les sites, apparaissent faibles sur l'année.

Mais ces logements sont pleinement occupés durant les 2 semaines de la saison ostréicole et surtout les 2 mois d'été. Les demandes sont alors beaucoup plus importantes que l'offre. Ces logements sont peu utilisés le restant de l'année, aussi, sont-ils désormais ouverts aux personnes en formation professionnelle.

A noter par ailleurs que le déplacement reste une difficulté majeure pour les saisonniers logés dans ces logements, les emplois étant essentiellement dans la restauration et l'hôtellerie. Le niveau de loyer peut également constituer un frein.

### B. Structures d'hébergement pour personnes âgées

La commune dispose de capacités d'hébergement pour personnes âgées en EHPAD. Les jardins de l'Iroise disposent d'une capacité d'accueil de 78 lits.

### C. Aires d'accueil :

Aucune aire n'est inventoriée sur la commune.

---

<sup>13</sup> PLH, p78

## A.3 Emploi et activités économiques.

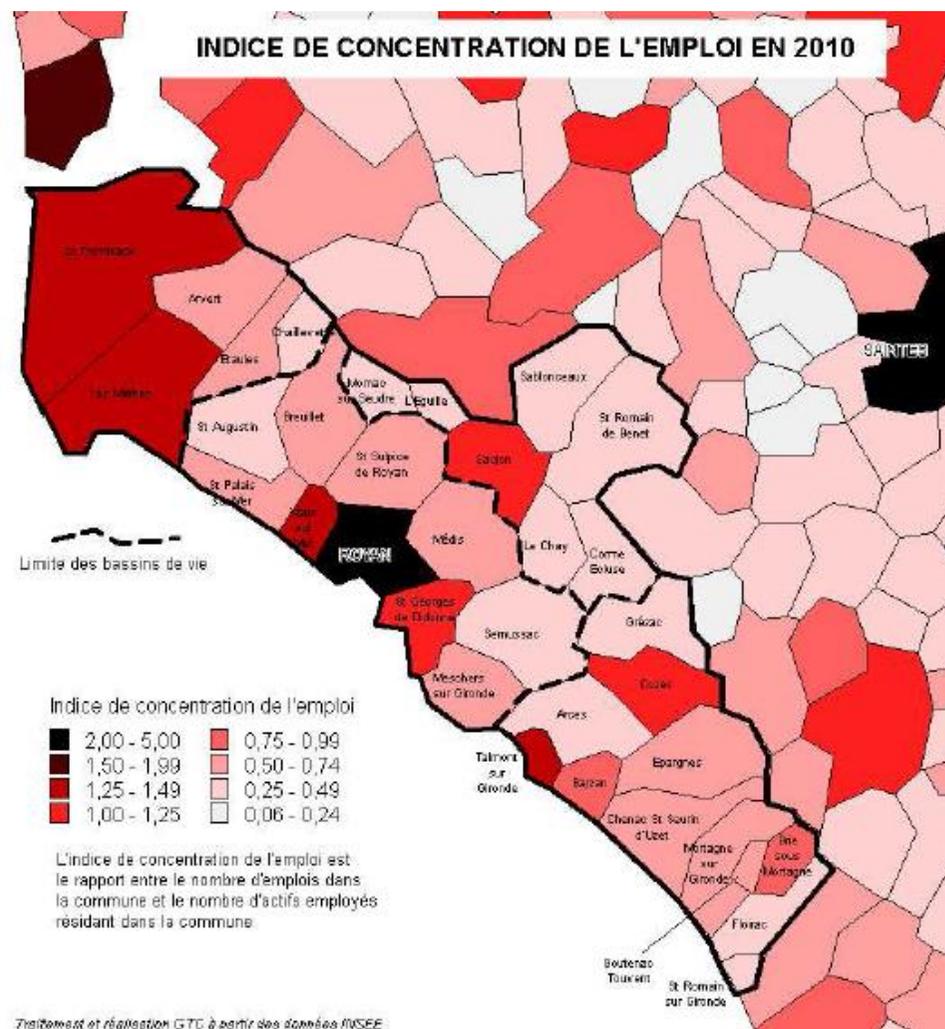
### A.3.1 L'emploi sur la commune.

L'indicateur de concentration d'emploi (rapport entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs sur un même territoire) est positif (supérieur à 100)<sup>14</sup> sur la commune, c'est-à-dire qu'il y a plus d'emplois que d'actifs sur le territoire. Cet élément témoigne du rôle de pôle de proximité de la commune.

Les zones d'emplois des actifs vivant à Cozes sont centrées principalement sur la zone d'emploi de Royan et de manière secondaire de Saintes.

En revanche, les actifs travaillant à Cozes ont leur lieu de résidence, moins centré sur Royan. Cette cartographie illustre les conclusions du SCoT et de l'Insee sur l'éloignement progressif des actifs du territoire de la CARA.

La part de la population au chômage est de 14,3% à Cozes contre 15,8 % à l'échelle de la CARA (Source, Insee 2015).



<sup>14</sup> 120 en 2012, source INSEE



## Emploi et activités économiques.

### A.3.2 Les ressources

Avec 17751 € par UC, Cozes bénéficie d'un revenu médian par unité de consommation inférieur à ceux des espaces de référence.<sup>15</sup>

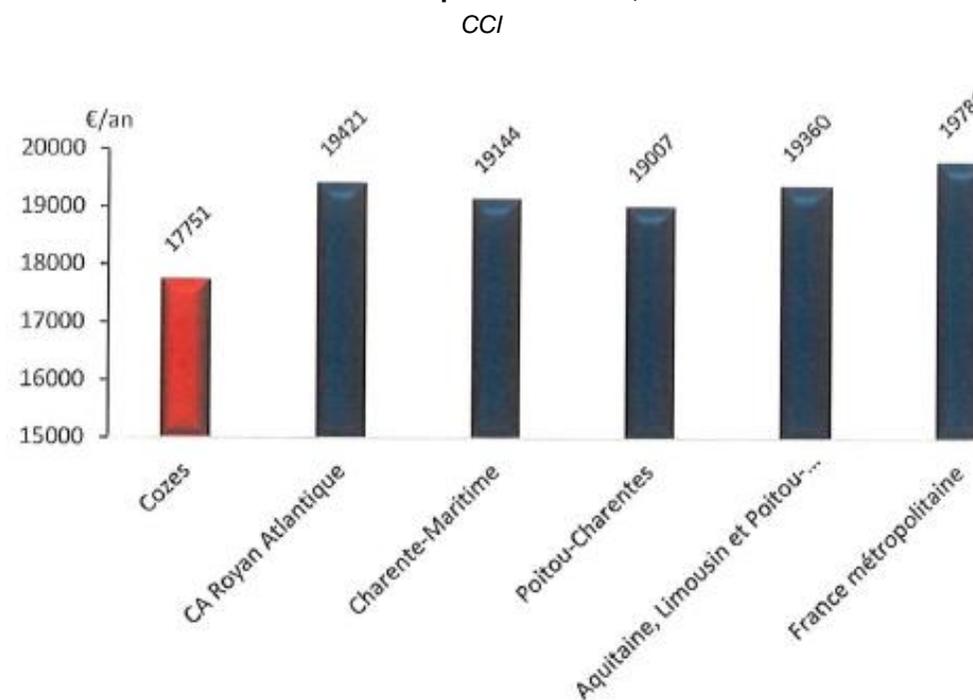
#### A. Des revenus dépendant principalement des pensions<sup>16</sup>

Les revenus des habitants de la CARA dépendent principalement des pensions, des retraites et des rentes (43,8 % des revenus), du fait du nombre important de retraités. Les revenus salariaux arrivent eux en second (38,9 % des revenus).

Sur la période récente, l'arrivée de nouveaux retraités d'Île-de-France contribue au relèvement du niveau moyen des revenus de la CARA. Ceci peut représenter un facteur positif pour l'économie, grâce au développement du commerce de proximité et des services à la personne. À plus long terme, et compte tenu de sa courbe démographique l'évolution du niveau des retraites et des pensions sera déterminante pour la CARA.

Les retraités ont des revenus plus élevés que les actifs.

Revenus médians par UC en 2012, à Cozes



<sup>15</sup> CCI, enquête auprès de la population, Cozes, septembre 2015

<sup>16</sup> Insee, décimal n°341, p 41

## Emplois, activités économiques.

### A.3.3 Une économie présentielle dominante.

#### A. Le contexte commercial au niveau communautaire<sup>17</sup>

L'économie de la CARA est tout particulièrement destinée à satisfaire les besoins de la population présente (résidents, touristes et excursionnistes). Elle est donc à dominante présentielle.

La forte orientation présentielle de l'économie se traduit par un poids plus faible du système productif, et en son sein, par une faible part de l'industrie : 6 % contre 10 % dans le référentiel littoral et 15 % en province. L'économie présentielle est un facteur de stabilité pour un territoire. Elle permet la captation de revenus extérieurs et n'est pas exposée au processus de compétition mondiale car elle n'est pas délocalisable.

Cependant, elle présente l'inconvénient d'offrir des emplois moins rémunérateurs et plus précaires que l'économie productive, principalement en raison de la saisonnalité du tourisme et de niveaux de qualification plus faibles.

**Commercialement, Royan est très attractive** pour ses communes limitrophes. Son attractivité rayonne sur l'ensemble des communes de son agglomération et dépasse même les limites communautaires.

L'armature commerciale du territoire est importante notamment en matière de volume d'activité. Le cœur d'agglomération au regard du nombre d'habitants présente deux fois plus de commerces que ce qui est observé traditionnellement sur d'autres territoires, cela s'explique en grande partie par son attrait touristique prégnant.<sup>18</sup>

L'aire d'attraction des zones d'activités notamment commerciales (hypermarché) situées sur le cœur d'agglomération est importante et polarise près de la moitié du territoire, voire la totalité pour les commerces non alimentaires

#### B. L'offre commerciale à Cozes<sup>19</sup>

Cozes représente depuis toujours un pôle de services pour le Sud du bassin royannais, notamment pour les services et achats quotidiens et réguliers. Le document d'aménagement commercial du SCOT souhaite conforter la commune dans ce rôle de relais de proximité.

Son aire de chalandise est constituée notamment par les petites communes situées en dehors de l'attraction de Royan en raison d'une distance plus importante (2ème couronne).

Ainsi, l'offre commerciale s'avère bien étoffée avec, au 1<sup>er</sup> janvier 2014, 168 établissements relevant du champ marchand non agricole. Sont particulièrement bien représentées les activités suivantes :

- Alimentation généraliste (épicerie, supermarché, etc. ...) et spécialisée (boulangerie-pâtisserie, boucherie, charcuterie, etc. ...).
- Équipements de la personne (habillement féminin, masculin, mixte, chaussures, bijouterie, etc. ...).
- Services aux personnes (salon de coiffure, salon d'esthétique, pressing, agence bancaire, activité immobilière, etc. ...).
- Culture loisirs, (librairie, photographie...).
- Santé (pharmacie, parapharmacie...). Ces services venant compléter une offre de services médicaux bien étoffée.
- Automobile (vente et réparation).

Le commerce se répartit entre deux zones reliées par une rue transverse (la rue de la Cité) : le centre-ville et la zone commerciale du Super U, distante de 200 mètres (*voir A.5.2 stationnement*).

<sup>17</sup> Insee, decimal n°341

<sup>18</sup> P.252, diagnostic scot en revision

<sup>19</sup> CCI, enquête auprès de la population, Cozes, septembre 2015

## Emplois, activités économiques.

### Une économie présentielle dominante.

En parallèle de cette offre, la commune dispose d'un marché hebdomadaire sous les halles, le mercredi, regroupant environ 15 commerçants l'hiver, 30 à 40 commerçants l'été. Il s'avère inadapté pour une fréquentation par les actifs. C'est pourquoi la commune a souhaité mettre en place un marché de producteurs locaux le samedi, mais qui se restreint finalement à un ostréiculteur. Un marché semi-nocturne le vendredi a également été tenté sans succès. À noter que le marché du 1<sup>ER</sup> mercredi du mois a lieu une foire et une couvre une partie de la Grande Rue.

Or, avec le changement des modes de vie et de consommation, l'évolution des attentes des consommateurs, la commune se trouve aujourd'hui dans une position de fragilisation commerciale. La première couronne autour de Royan se développe (Saint Georges de Didonne, Semussac, Saujon, ...), ses commerces se modernisent et tendent à « vider » progressivement les pôles de vie traditionnels de la 2<sup>ème</sup> couronne.

L'enquête sur les habitudes de consommation en centre-ville menée par la CCI en 2015 confirme les constats émis par les acteurs économiques et les élus eux-mêmes. A savoir que le centre bourg de la Commune renvoie une image peu moderne et peu attractive. Si l'offre commerciale s'avère intéressante au regard de la démographie au sein de l'aire de chalandise, les fermetures progressives démontrent la perte de dynamique et la menace qui pèse sur le maintien de tissu commercial. Consciente du risque induit.

Dans sa planification du devenir des pôles de vie, le SCOT ambitionne non seulement de conforter Cozes dans son rôle de pôle d'équilibre mais également de générer un développement qui passerait par une diversification des activités, c'est-à-dire l'installation de fonctions nouvelles.

Les axes définis par le SCOT sont en effet les suivants :

- « améliorer la desserte commerciale sur les achats réguliers et hebdomadaires en respectant les équilibres existants avec les commerces de centralité. »
- « Améliorer, voire renforcer la desserte commerciale sur les achats occasionnels lourds », par exemple le bricolage, le jardinage, le petit matériel, ...

La question qui se pose est : quelles sont les fonctions nouvelles dont Cozes a besoin ? Quelles sont celles pour lesquelles Cozes possède un potentiel d'installation/de développement ?

La CARA mobilise son nouveau projet économique de territoire sur le rééquilibrage entre l'agglomération royannaise et les zones rurales. La Commune de Cozes dispose donc de leviers pour relever le défi de la dynamisation de l'offre commerciale et plus généralement du renforcement de l'attractivité socio-économique.

## Emplois, activités économiques.

Une économie présentielle dominante.

### C. Le SCoT, l'affirmation d'une stratégie commerciale

L'organisation du développement commercial s'articule autour de deux localisations préférentielles. Afin de prendre en considération les objectifs en matière d'organisation territoriale du commerce, le SCoT distingue :

- Les centralités urbaines de Saujon, de La Tremblade et de Cozes pour lesquelles le projet politique affiche un objectif de consolidation de la fonction commerciale ;
  - Les **Zones d'Aménagement Commercial (ZACOM)** qui correspondent aux secteurs, situés en dehors des centralités (centres villes, centres bourgs et quartiers), dédiés à l'accueil d'équipements commerciaux dont l'importance est susceptible d'impacter l'organisation territoriale du SCoT. Ces secteurs permettent d'accueillir des équipements commerciaux qu'il est difficile d'implanter au sein des centralités (trafic de véhicules légers et lourds engendré, emprises foncières importantes...).
- Les ZACOM se définissent comme des zones accueillant des activités commerciales sur lesquelles des aménagements sont nécessaires ou envisagés. A ce titre, elles ne couvrent pas les zones d'activités accueillant des entreprises artisanales, industrielles ou de services.

**Une ZACOM de développement est programmée sur la commune.**

**Principes d'aménagement :**

Améliorer la desserte commerciale de proximité à destination de la clientèle résidente en complémentarité avec la centralité et développer des cheminements doux sécurisés depuis le centre bourg.

**Niveau de polarité :** secondaire.

**Vocation :** achats hebdomadaires principalement et ponctuellement des achats occasionnels lourds et légers

**Formats :** commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente (400 m<sup>2</sup> de surface de plancher).

**Délimitation de la ZACOM :**

La ZACOM « La Croix du Sourdon » à Cozes définit 2 ha de foncier nu mobilisable pour du commerce. Ce foncier correspond aux espaces libres qui ne sont pas aujourd'hui utilisés par « Super U ».

**Délimitation ZACOM de la Croix Sorbon (illustration DAC du ScoT)**



# Emploi et activités économiques

## A.3.4 L'industrie et l'artisanat

### A. Industrie

Le territoire de la CARA recense environ une vingtaine d'entreprises de plus de 50 salariés (Leclerc, Intermarché, Clinique, Hôpital, Casino, ZOO...)

L'activité de production est essentiellement représentée par le secteur de la construction (44 % des entreprises). Ce secteur est composé en premier lieu d'entreprises de maçonnerie, en second lieu de plombiers, peintres et d'électriciens. Ce secteur du BTP est marqué par une forte proportion de petites entreprises qui restent fragiles économiquement.

Les activités manufacturières sont peu nombreuses et concernent essentiellement les secteurs de l'imprimerie et de l'industrie alimentaire (boulangerie, confiserie, industrie fruits et légumes). Le territoire de la CARA ne compte presque pas d'activités industrielles (EcoFrance, Presto qui emploient à eux deux 300 personnes).

La commune dispose d'un important tissu d'entreprises du bâtiment ou des travaux publics :

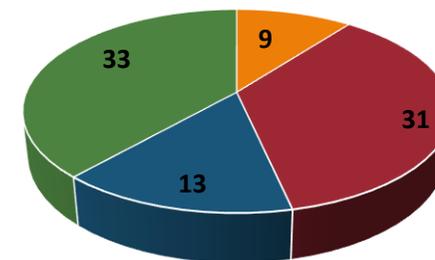
- 7 entreprises dans les domaines : électricité – plomberie – chauffage - zinguerie – assainissement,
- 2 carreleurs,
- 3 peintres,
- 6 entreprises de maçonnerie,
- 4 entreprises de menuiserie,
- 2 entreprises de ferronnerie.

### B. Artisanat

Cozes possède environ 85 entreprises artisanales, réparties entre secteurs d'activité de la façon suivante :

Nb de dirigeants par secteur d'activité

INSEE RGP 2012



■ Alimentation ■ Bâtiment ■ Production ■ Services

Les plus grosses entreprises en termes d'effectifs salariés sont :

- Ambulances : 34 salariés,
- Travaux publics : 24 salariés,
- Maçonnerie : une entreprise de 10 salariés, une autre de 9,
- Garage automobile : 8 salariés,
- Enseignes : 6 salariés,
- Restaurant-traiteur : 5 salariés.

49 autres entreprises ont moins de 5 salariés et 30 un ou aucun salarié.

Le taux de pérennité des entreprises inscrites au registre de l'artisanat à Cozes s'avère très bon, même si plus fragile pour les entreprises plus récentes, du fait du contexte plus difficile ces dernières années. 3 sociétés ont été créées en 2015 (1 dans le bâtiment et 3 dans les services) et une seule radiée (en production).

Par contre, comme pour beaucoup de communes rurales, l'âge des chefs d'entreprises constitue une préoccupation importante. Si la moyenne d'âge est de 47 ans, il est à noter que 10 artisans ont 60 ans et plus et 24 ont entre 50 et 59 ans. La Chambre des métiers et de l'artisanat n'a de contact qu'avec l'un d'entre eux pour préparer la vente de son activité.

#### C. Les zones d'activités communautaires<sup>20</sup>

Les zones d'activités communautaires sont au nombre de 24. La vocation principale de ces zones d'activités concerne les entreprises commerciales artisanales ou de services. Environ 15 ha d'extension ont été programmés pour les années à venir sur les communes de Saujon, Médis (secteur Est) et Cozes, sur le parc d'activités des Groies. Ce projet semble aujourd'hui abandonné.

La zone d'activités des Groies, propriété de la CARA, est aujourd'hui totalement lotie. Par ailleurs, la CARA gère sur la zone des ateliers relais, qui permettent à des entrepreneurs locaux de se lancer (pendant 3 ans). Faute d'accompagnement, les entreprises artisanales (mais aussi commerciales) manquent de recul pour repenser leur offre, innover dans les services apportés, prendre de la hauteur sur l'évolution de leur métiers et des attentes des clients.

**Le projet de Bel Air : Il s'agit d'une réserve foncière dédiée à de l'activité économique sur la commune de Grézac.**

---

<sup>20</sup> P288 diagnostic provisoire du scot.

# Emploi et activités économiques

## A.3.5 L'activité agricole

Les données exploitées dans le cadre du diagnostic agricole sont issues du RGA 2010, du RPG 2014 et des entretiens réalisés lors de la réunion agricole du 21 octobre 2015.

La SAU des exploitants installés à Cozes est de 1228 ha. En 2010, on recense 22 exploitations.

### A. Les documents de références

#### Le SCoT

*Orientations du PADD (projet)<sup>21</sup>*

« La production agricole et viticole joue un rôle important notamment dans les parties centrale et sud du territoire.

*Localement, l'activité agricole et viticole contribue à l'image du territoire par ses produits et par les paysages cultivés. Ainsi, la consommation et le morcellement des espaces agricoles devront être limités en concentrant le développement dans les pôles et les bourgs et en recherchant la compacité des formes urbaines.*

*Il s'agira de pérenniser les activités agricoles dans toutes les parties du territoire, de favoriser la valorisation locale des produits et d'intégrer les synergies entre espaces agricoles, continuités écologiques et patrimoine naturel.*

*Notamment, il s'agira de préserver les espaces agricoles périurbains (limites d'agglomération, coupures d'urbanisation : PEAN (Périmètres de Protection des Espaces Agricoles et Naturels) ».*

#### Charte départementale Agriculture, urbanisme et territoires

La démarche d'élaboration d'une charte départementale Agriculture, urbanisme et territoires a été lancée le 29 novembre 2010, l'objectif étant une présentation du document achevé avec les principales fiches outils pour une signature premier semestre 2012. Les principaux enjeux identifiés sont les suivants :

- Inscrire l'activité agricole au cœur des territoires,
- Relever les défis alimentaires et énergétiques,
- Contribuer aux objectifs environnementaux et aux paysages.

## Projet Économique de Territoire de la CARA .

La CARA a la volonté de soutenir une agriculture durable et d'accompagner le développement des circuits courts de proximité.

### B. Orientations économiques

**Orientation technico-économique** : production dominante de l'exploitation, déterminée selon la contribution de chaque surface ou cheptel à la production brute standard (voir rubrique méthodologie)

#### Orientation technico-économique

RGA 2010

	2000		2010	
	Nombre d'exploitations en ayant	Superficie (ha)	Nombre d'exploitations en ayant	Superficie (ha)
<b>Toutes orientations</b>	<b>19</b>	<b>782</b>	<b>22</b>	<b>1228</b>
dont Grandes cultures (15,16)	6	226	6	334
dont Viticulture ( 35)	6	325	4	189
dont Bovins lait (45)	s	s	s	S
dont Bovins viande (46)	s	s	s	s
dont Bovins mixte (47)				
dont Ovins et Autres herbivores (48)			5	17
dont Polyculture, Polyélevage (61, 73, 83, 84	4	198	4	469

<sup>21</sup> CARA, PADD (projet) SCOT, p31

### C. Les exploitations de Cozes

**Exploitation agricole** : unité économique qui participe à la production agricole, qui atteint une certaine dimension (1 hectare de superficie agricole utilisée ou 20 ares de cultures spécialisées ou 1 vache ou 6 brebis-mères ou une production supérieure à 5 veaux de batterie...) et de gestion courante indépendante.

Les productions sont le plus souvent des céréales et des vignes, parfois des oléagineux (ex : tournesol). En matière d'élevage, on note :

- un élevage de volailles au lieu-dit le Bois du Pin, route de Bordeaux mais l'exploitant n'a pas répondu au questionnaire.
- un élevage de bovins, route de Saintes, inférieur à 50 Unités Gros Bétail (UGB) et donc uniquement soumis au Règlement Départemental Sanitaire (RDS).
- un élevage de bovins « sur prairie ». Le jeune exploitant exerçant cette activité, prévoit de construire un bâtiment d'élevage au lieu-dit « La Christine ».
- Un élevage de chevaux, écurie et enseignement aux Trois Moulins.
- Un centre équestre au Moulin de la Gite.

On compte 8 installations d'alcool de bouche sur le territoire communal dont 4 installations de plus de 200 m<sup>2</sup>. Il conviendra de vérifier le statut de ces installations et de vérifier qu'il ne s'agit pas d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) susceptibles de générer des périmètres d'éloignement liés au risque d'explosion.

### D. Les projets<sup>22</sup>

Au lieu-dit La Christine, un éleveur prévoit d'implanter un bâtiment d'élevage. La création d'un nouveau bâtiment de stockage est envisagée au lieu-dit « Le Vignaud ».

### Âge des chefs d'exploitations

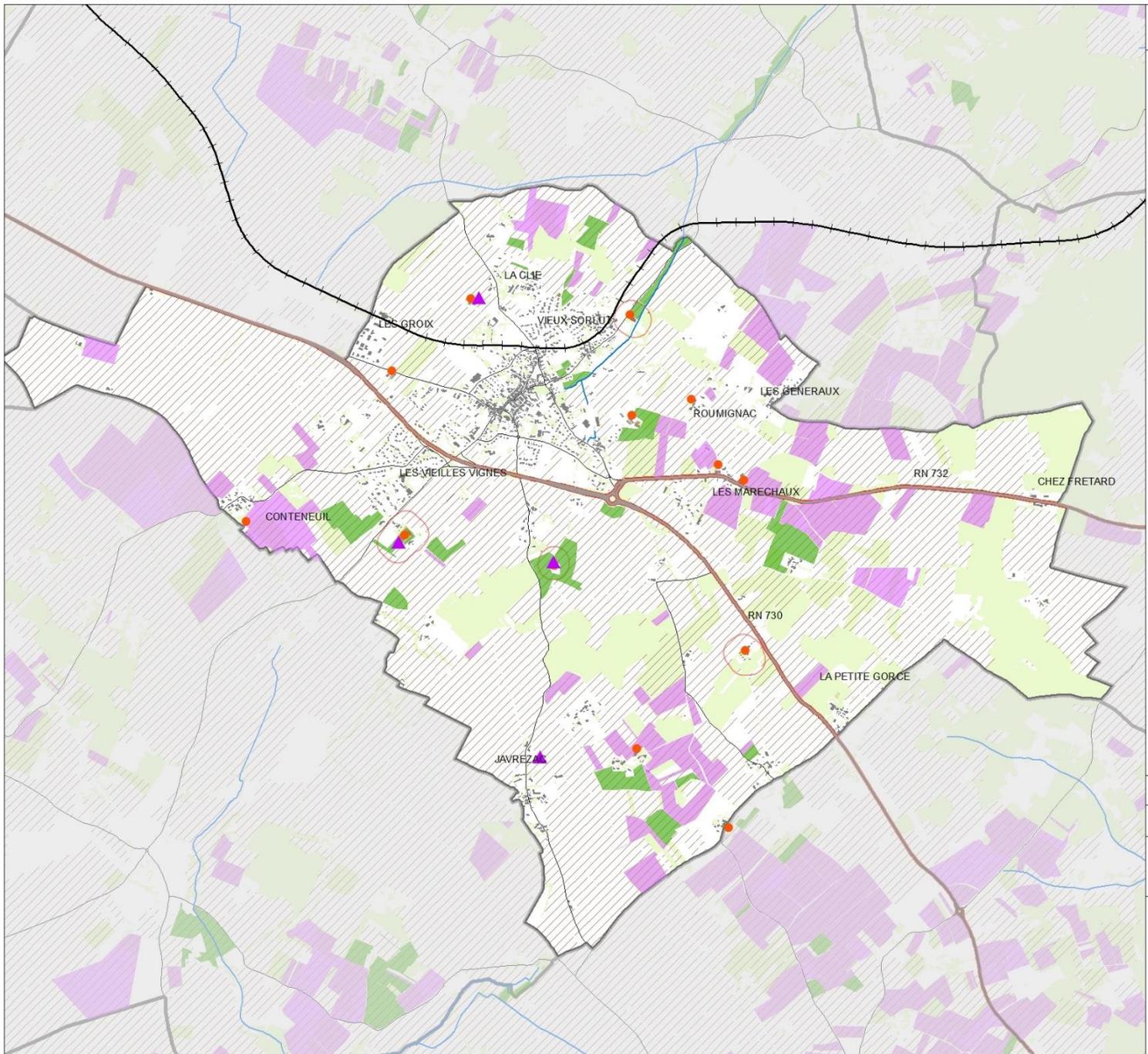
RPG 2014

	Exploitations				
	Ensemble	Moins de 40 ans (A)	40 à moins de 50 ans (B)	50 à moins de 60 ans (C)	60 ans ou plus (D)
<b>Age du chef d'exploitation</b>	22	s	s	10	5
<b>Superficie agricole utilisée en ha</b>	1228	s	2247	583	58

(s) secret statistique

<sup>22</sup> La localisation des projets est possible sur le plan d'ensemble et sur les vues détaillées.

Identifiant	Siège sur la commune	Orientation	Âge	Surface	Perspective/ investissement	Succession	Impact
017-66430	Oui	Viticulture et céréaliculture	B	50,37			
017-64678	Non	Polyculture et élevage	A	198,33	Création bâtiment hors commune	RAS	Le PLU de Meschers (une vingtaine d'hectares).
017-62899	Oui		C	8,57	Projet de poney-club		
017-67091	Non	Viticulture et céréaliculture	A	322,26	Création élevage loisirs - déménagement des bâtiments agricoles hors commune		
017-66512	Oui	Viticulture et céréaliculture		152,40	RAS	Cadre familial	RAS
017-64555	Oui	Viticulture et céréaliculture	C	196,76	Non		
017-67776	Oui	Viticulture et céréaliculture	C	75,51			
017-65541	Oui	Éleveur 60 vaches allaitantes	D	93,00	Non	Cadre familial	
017-66554	Oui	Céréaliculture	A	56,61	Agrandissement Nouveau bâtiment de stockage.		
017-63785	Oui	Viticulture et céréaliculture	C	58,82		Hors cadre familial	
017-65394	Non	Céréaliculture	D	42,18	Non	Cadre familial	
017-67341	Non (Epargnes)	Viticulture	A	79,00	Non		
017-66509	Oui	Éleveur (15 vaches allaitantes).	A	73,89	Création d'une stabulation au lieu-dit Chez Christine		
017-68086	Oui	Viticulture et céréaliculture	B	51,90	Non		
	Oui	Viticulteur et céréaliculture	D	13,00		Oui, projet petit fils.	
	Oui	Plus d'usage agricole	D	Non déclaré		Transformation des bâtiments	



Charente-Maritime

Cozes

Diagnostic agricole

Diagnostic agricole

- ▲ Projet agricole
- Siège d'exploitation
- Batiments agricoles
- Chais
- Batiments avec animaux
- Habitations
- Marge recul 100m
- Terres agricoles
- Vignes
- Prairies



Echelle

Etabli par :

Date : 14/09/2015

Commentaires :

500 m

**Concept Ingénierie**

347, Ave de Limoges B.P. 133  
79 005 NIORT Cedex  
Tél. : 05.49.77.32.76 – Fax : 05.49.77.32.70

[info@concept-ingenierie.com](mailto:info@concept-ingenierie.com)

un service de la SAFER POITOU-CHARENTES

## Emploi et activités économiques

### L'activité agricole

#### E. Les cultures

Voir tableau ci-joint.

#### F. La consommation d'eau<sup>23</sup>

La satisfaction de l'ensemble des usages de l'eau sur le bassin de la Seudre mobilise en moyenne 17,6 hm<sup>3</sup> /an. Environ 69 % des prélèvements sont destinés à l'agriculture, 28 % à la production d'eau potable et 3 % à l'industrie. Près de 13,6 hm<sup>3</sup> (77 %) sont captés principalement dans les aquifères des étages coniacien, turonien et cénomanien. Ces formations constituent la nappe dite d'accompagnement de la rivière. A la faveur des affleurements de ces niveaux, la Seudre capte une partie de leur flux souterrain en période de hautes eaux et alimente la nappe par une fraction issue du ruissellement sur les versants en période de basses-eaux.

	2000		2010	
	Nombre d'exploitations en ayant	Superficie (ha)	Nombre d'exploitations en ayant	Superficie (ha)
<b>Superficie agricole utilisée</b>	18	782	22	1228
<b>Surface en terres labourables</b>		594		848
<b>Surface en céréales</b>	14	358	13	517
dont blé tendre	11	102	12	183
dont orges	11	103	09	122
dont maïs grain et maïs semence	5	s	4	148
<b>Surface en oléagineux</b>	13	178	12	249
dont surface en tournesol	13	157	12	218
dont surface en colza et navette	3	21	4	31
<b>Jachères</b>	9	45	8	59
<b>Superficie toujours en herbe (STH)</b>	7	50	11	244
<b>Surface en vigne</b>	10	146	10	144
	<b>Nombre d'exploitations en ayant</b>	<b>Nombre de têtes</b>	<b>Nombre d'exploitations en ayant</b>	<b>Nombre de têtes</b>
Bovins	s	s	3	s
Vaches	s	s	s	S
Vaches allaitantes	s	S	s	S
Vaches laitières	s	s	3	58
Brebis	s	s	s	S

<sup>23</sup> SAGE Seudre, diagnostic approuvé [en ligne] disponible sur <http://www.sageseudre.fr/documents/10156/30688371-0510-4b50-aba8-61c62a5a3dfe> consulté le 29 septembre 2015.

# Emploi et activités économiques.

## L'activité agricole

### G. Signes d'identification de la qualité et de l'origine (INAO)

La commune est concernée sur son territoire par un certain nombre de Signes D'Identification de la Qualité et de l'Origine :

LIBELLE	PRODUIT
AOC AOP	Beurre Charentais-Poitou
AOC AOP	Beurre des Charentes
AOC AOP	Beurre des Deux-Sèvres
AOP	Chabichou du Poitou
IGP	Jambon de Bayonne
IGP	Agneau du Poitou-Charentes
IGP	Atlantique blanc IGP
IGP	Atlantique primeur ou nouveau blanc
IGP	Atlantique primeur ou nouveau rosé IGP
IGP	Atlantique primeur ou nouveau rouge
IGP	Atlantique rosé
IGP	Atlantique rouge
IGP	Charentais blanc
IGP	Charentais blanc primeur ou nouveau
IGP	Charentais rosé
IGP	Charentais rosé primeur ou nouveau
IGP	Charentais rouge
	Charentais rouge primeur ou nouveau
AOC - IGP	Cognac Bois ordinaires ou Bois à terroirs
AOC - IGP	Cognac Bons Bois
AOC - IGP	Cognac ou Eau-de-vie de Cognac ou Eau-de-vie des Charentes
AOC - IGP	Esprit de cognac
AOC - AOP	Pineau des Charentes blanc
AOC - AOP	Pineau des Charentes rosé ou rouge

AOP - Appellation d'origine protégée

IGP - Indication géographique protégée

Les IGP et AOP citées ci-dessus ne font pas l'objet de délimitation à l'échelle de parcelles ou de sections cadastrales. Ainsi, tout le territoire de la commune est concerné par ces appellations.

Activité agricole	
Atouts	Faiblesses
Une activité agricole diversifiée	Des bâtiments agricoles à proximité de zones habitées.
Opportunités	Menaces
	Un classement en zone sensible et en zone de répartition des eaux nécessitant une adaptation des pratiques agricoles.  Un développement urbain fortement consommateur de terres agricoles.
Enjeux	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Préserver l'activité agricole sur la commune.</b></li> <li>➤ Prendre en compte les <b>élevages et les chais situés à proximité des zones habitées.</b></li> <li>➤ <b>Protéger les terres agricoles</b> en favorisant le regroupement de l'habitat autour des noyaux urbains existants.</li> <li>➤ <b>Aménager des zones tampons entre frange urbaine et frange agricole.</b></li> </ul>	

# Emploi et activités économiques

## A.3.6 L'activité touristique

### A. La CARA un territoire attractif<sup>24</sup>.

La CARA est un territoire très touristique. Ainsi, l'emploi de la CARA est soumis à une forte saisonnalité au cours de l'année : en 2011, il varie de 22 000 en janvier à 28 700 en août.

Les principaux sites touristiques, sur le territoire communautaire, sont localisés sur le trait de côte.

Le SCoT approuvé en 2007 avait pour ambition de développer le tourisme de l'arrière pays en captant la population présente sur la côte. Ce développement pourrait se réaliser par la mise en place de circuits touristiques : route des huîtres maison de pinéau.

### B. Le tourisme à Cozes

L'activité touristique est principalement concentrée sur le trait de côte. La commune est donc moins attractive que ses voisines. Un office du tourisme est néanmoins implanté à Cozes. Il regroupe et fédère 12 communes adhérentes : Barzan, Boutenac-Touvent, Brieus-Mortagne, Chenac-Saint Seurin d'Uzet, Cozes, Epargnes, Floirac, Grezac, Saint André de Lidon, Semussac, Talmont et Thaims ».

Les communes rétro littorales du Sud du territoire mettent en avant leur côté rural avec notamment la culture de la vigne (ex : Cozes,<sup>25</sup>)

#### L'offre en hébergement

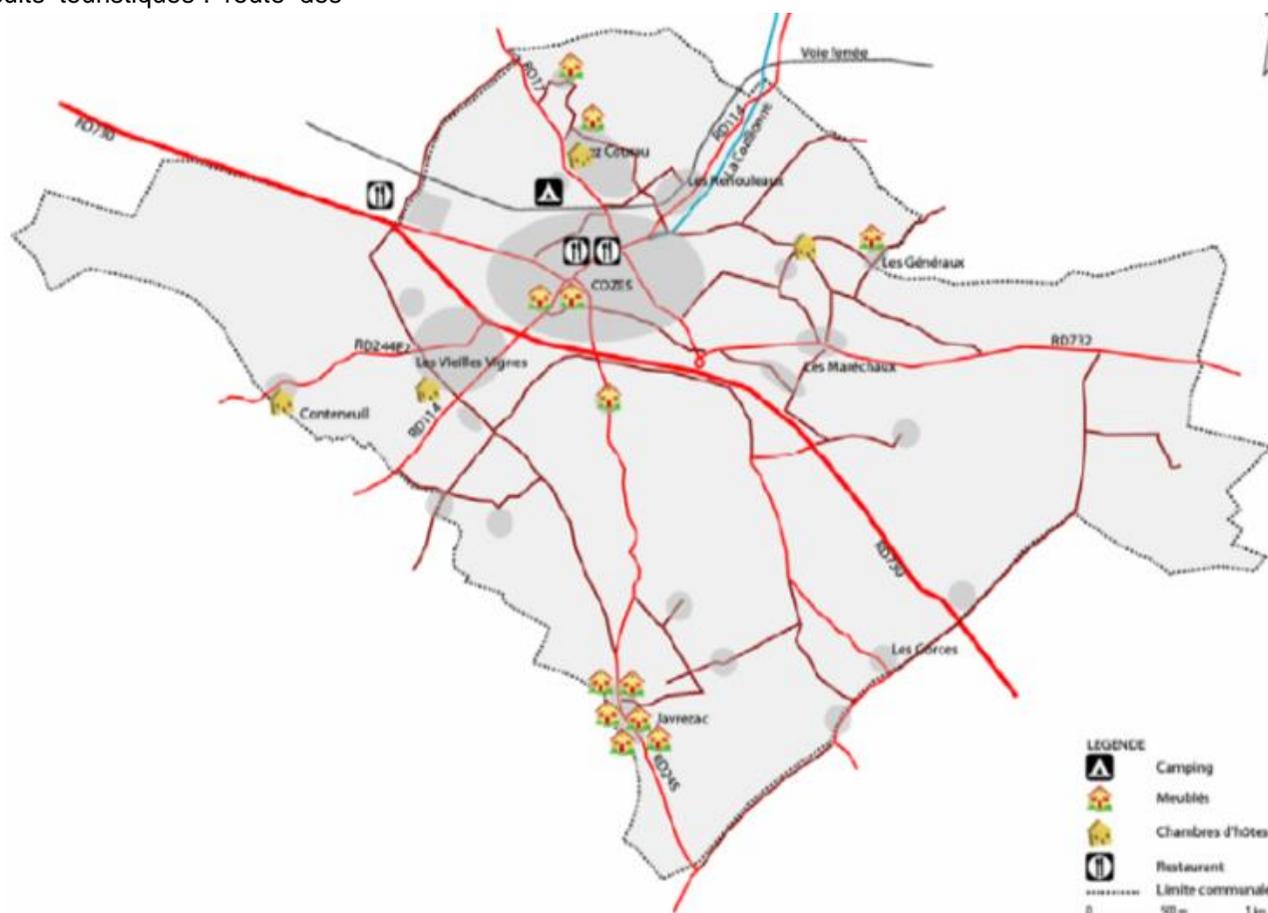
Le camping municipal le SORLUT a une capacité d'accueil de 150 emplacements. 8 chalets sont également proposés. Le camping est ouvert du 15 avril au 15 octobre.

En matière d'hébergement, on compte une douzaine de meublés recensés en 2009 par

l'Office du Tourisme et 9 chambres d'hôtes réparties sur 4 sites. Les meublés de la commune représentent 1/3 des meublés inscrits à l'Office du tourisme au niveau du canton et les chambres d'hôtes la moitié. Ces éléments caractérisent la commune dans sa vocation de tourisme vert.

#### Hébergements touristiques et restauration

*Donnée communale*



<sup>24</sup> Insee, Etude diagnostic et prospective CARA, d

<sup>25</sup> P237, SCOT.

### Tableau des équipements sportifs,

A proximité immédiate du camping, quelques équipements sportifs et de loisirs sont proposés :

- Piscine extérieure (période estivale),
- Installation de jeux,
- 2 courts de tennis,
- Mini-golf,
- Vélo rail.

### Les circuits pédestres et de randonnées.

Parmi ses compétences facultatives, la CARA exerce la gestion et l'aménagement des chemins de randonnées, et ainsi élabore le schéma de développement des itinéraires de randonnée. La compétence est partagée avec les communes qui sont maître d'ouvrage. Le schéma de développement a été réalisé en 2007 pour le nord et en 2009 pour le sud (au sud de Meschers/Gironde).

Le territoire de COZES est traversé par le GR de pays qui rejoint le chemin de grande randonnée n° 36 (GR36). Des liaisons piétonnes existent autour du centre-ville et dans les quartiers nouveaux au Nord de la voie ferrée.

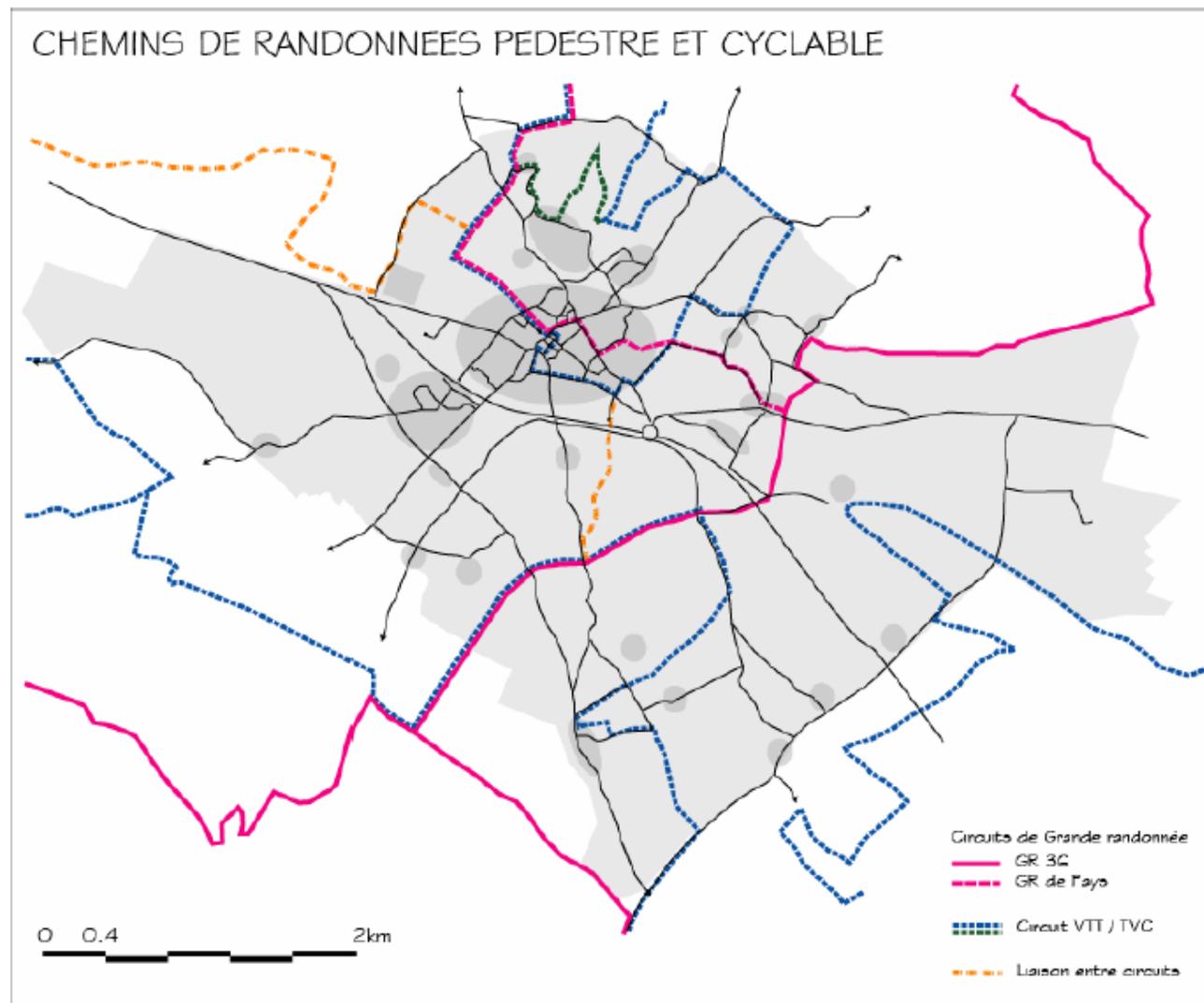
### Les itinéraires cyclables

Les pistes cyclables sont peu aménagées dans le sud car les voies communales sont considérées comme peu fréquentées et donc sécurisées pour les cyclistes. En revanche, les jointures entre espace rural et urbain sont dangereuses d'où une procédure d'acquisition de foncier pour améliorer le fonctionnement.

La Communauté d'Agglomération du Pays Royennais a identifié des circuits de randonnée VTT/VTC ainsi que des chemins de liaisons.

### L'ancienne voie ferrée

Le territoire communal est traversé par une ancienne voie ferrée, aujourd'hui non utilisée. Une partie du tronçon est mise en valeur pour l'activité de vélo rail. Une autre partie n'est pas mise en valeur. L'enfrichement du site a un intérêt environnemental car il constitue une continuité.



## A.4 Équipements et services

### A.4.1 Les équipements et services

#### A. Orientations du SCoT

Le SCoT 2007 a dressé un constat général qui reste valable dans les grandes lignes qu'il a définies. Ainsi, le Pays de Royan est bien équipé, mais le développement démographique, économique et la répartition spécifique de la population engendrent des besoins nouveaux. Sur les quatre pôles de services que sont La Tremblade, Cozes, Saujon et Royan, ce dernier reste le principal pôle et rayonne sur toute la presqu'île et en dehors dans la région.

Il concentre les établissements scolaires, de santé, de centre d'accueil, de loisirs. Les autres pôles servent d'équilibre et de proximité, notamment Cozes qui compense la faiblesse d'offre de la zone sud du Pays.

Le SCoT préconise de ce fait le maintien de Cozes comme pôle relais compte tenu de la faiblesse d'offre dans le sud du territoire, le développement des services de proximité sur le Sud

#### B. Équipements et services à Cozes

*Les équipements sont localisés sur le plan (A.5.2 Inventaire des aires de stationnement en page 42).*

##### **Équipements scolaires**

Deux groupes scolaires sont implantés à Cozes. L'offre de formation va de la maternelle au collège. Les lycées se situent tous à Royan.

##### **Équipements de santé**

Une maison de retraite est implantée à Cozes (36 places).

En matière santé, la commune est assez bien pourvue avec :

- Un cabinet médical,
- Deux dentistes,
- Un cabinet d'infirmiers,
- Kinésithérapeutes,
- Deux pharmacies,
- Un opticien,
- Un Ostéopathe,
- Un orthophoniste,
- Un psychologue,
- Une sage-femme.

##### **Équipements sportifs**

- Piscine,
- Salle de sport,
- Terrains de tennis,
- Stade de football,
- Terrain de pétanque,
- Minigolf,
- Salle de sport,
- Salle des arts martiaux.

##### **Équipements publics**

- Centre social,
- Office du tourisme,
- Trésor Public,
- Centre de secours,
- Gendarmerie,
- Jardins publics.

## A.5 Les réseaux

### A.5.1 Déplacement

#### A. Les voies routières

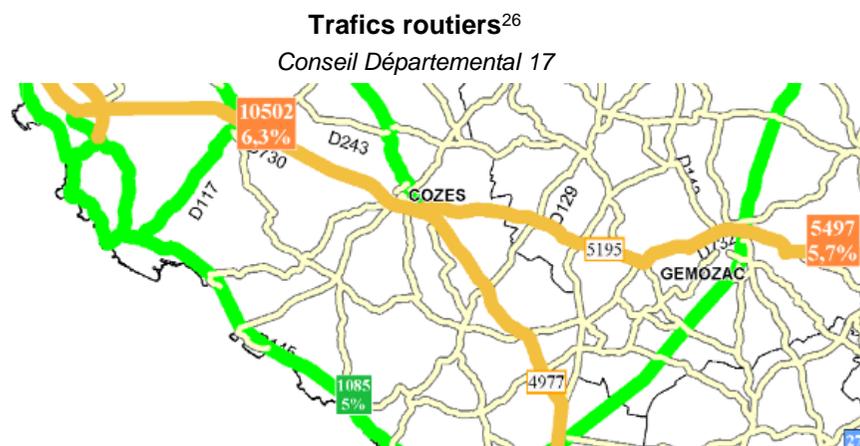
Au niveau de la CARA, l'axe majeur du territoire est l'axe Royan-Saujon matérialisé par la RN 150 qui se poursuit vers Saintes et l'échangeur Nord de Cozes. Une mise en compatibilité du PLU en vigueur est en cours. Voir carte page suivante.

La commune de Cozes est concernée par la RD 730 qui joint Royan à l'échangeur sud de l'A10 en direction de Bordeaux.

#### Les transports de marchandises

Le transport de marchandises cause des problèmes ponctuels car l'activité du Pays Royannais ne génère pas de trafic poids lourds importants : (RD 730 entre Royan et Cozes : 5 % de PL.)

#### Les comptages routiers



En matière de circulation, la moyenne journalière annuelle constatée sur la RD 730 en 2014, dans les 2 sens de circulation, est de 10502 véhicules par jour, à l'ouest de la commune. A l'est le flux de circulation sur la RD 730 est de 5195 véhicules par jour.

<sup>26</sup> CG17, Carte des comptages routiers [en ligne] disponible sur [http://charente-maritime.fr/CG17/upload/docs/application/pdf/2015-03/trafic\\_journalier\\_2014.pdf](http://charente-maritime.fr/CG17/upload/docs/application/pdf/2015-03/trafic_journalier_2014.pdf) consulté le 16/09/2015

#### Le projet de contournement Nord de Cozes

Le conseil départemental a un projet de contournement nord du bourg de Cozes. Une mise en compatibilité du PLU en vigueur est en cours. Voir carte page suivante.

#### B. Les transports ferrés<sup>27</sup>

##### Desserte régionale

Le réseau ferroviaire actuel dans la CARA est constitué d'une seule ligne TER « Royan – Saujon – Saintes ». Les gares de Royan et Saujon sont les deux gares ouvertes au trafic de voyageurs avec le niveau de service suivant :

- Royan : 10 allers-retours / jr vers Saintes pour un temps de parcours de 28 min.
- Saujon : 10 allers-retours / jr avec un temps de parcours de 9 min pour rejoindre Royan.

Le territoire ne possède pas de liaison de type TGV et de Grande Ligne (GL). L'accès à ces liaisons est freiné par les correspondances obligatoires à effectuer en gare de Saintes. Cette situation pénalise fortement l'attractivité du train pour l'accès aux grandes métropoles : Bordeaux, Nantes, Paris...

##### Ligne Locale<sup>28</sup>

La CARA est également desservie par une ancienne voie ferrée « La Tremblade Saujon – Cozes – Gémozac – Pons ». Celle-ci n'est plus exploitée. Aujourd'hui cette ligne a une vocation uniquement touristique avec des usages différents selon les tronçons.

La section « La Tremblade – Saujon » (propriété du département) accueille le « Train des Mouettes », exploité par une association.

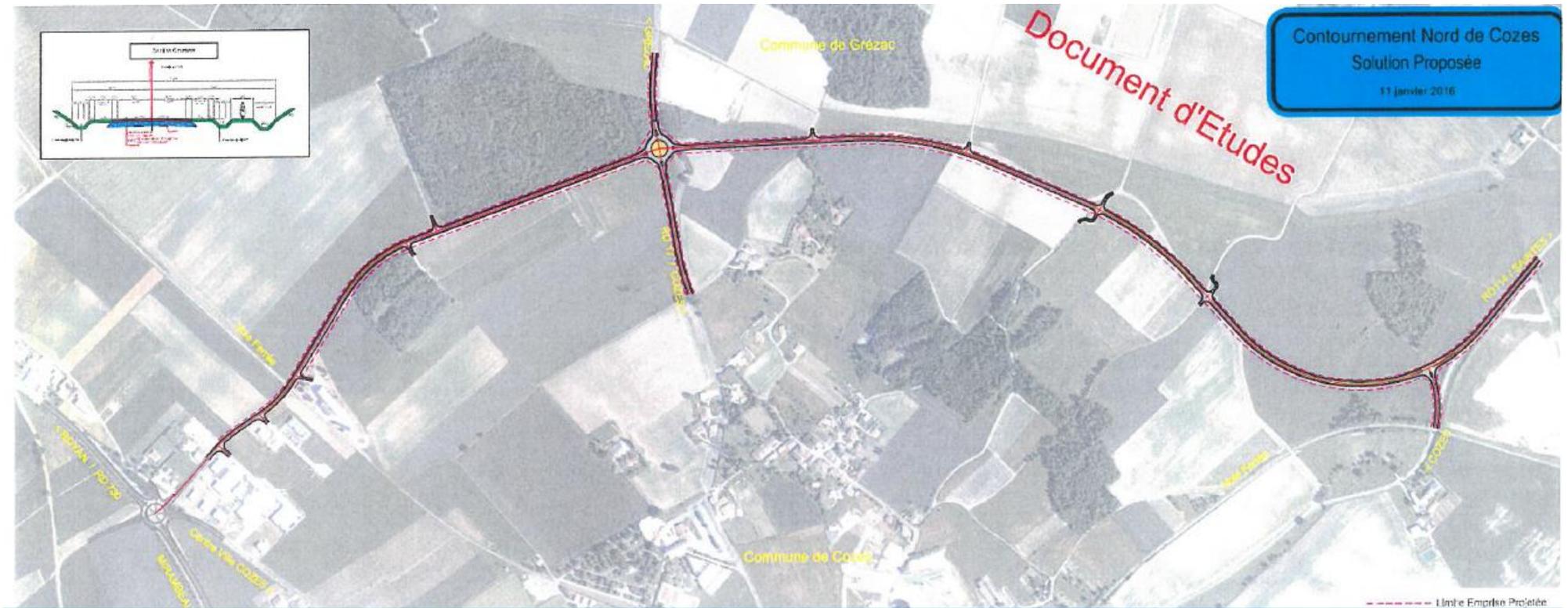
La section « Cozes – Saint André de Lidon » est utilisée par des vélos-rails.

<sup>27</sup> PDU, p42

<sup>28</sup> PDU, p43

# Contournement nord de Cozes

Conseil Départemental 17



### C. Les transports interurbains

#### Les lignes

Les transports interurbains des « Mouettes » sont gérés par le Conseil Général de la Charente-Maritime. Le département a la responsabilité d'organiser les transports collectifs non urbains (TCNU) ainsi que le transport scolaire, hors desserte interne à la CARA.

La ligne 24 dessert le territoire. Elle dessert Cozes, Semussac, Saint-Georges de Didonne à Royan (gare intermodale) 14 trajets sont proposés (6 bus par jour au départ de Cozes et 8<sup>29</sup> au départ de Royan).

La ligne 41 relie Cozes à Ronce Les Bains via Saujon. Il s'agit d'un itinéraire de transport à la demande. Elle s'inscrit dans le mode de développement défini par le SCOT avec la desserte des pôles d'équilibre : Cozes, Saujon et La Tremblade.<sup>30</sup>

La commune dispose du service de transport à la demande Cara'Bus. Elle permet aux usagers du réseau d'être acheminés depuis leur domicile jusqu'à l'arrêt de bus le plus proche.

Ce service assure les déplacements du lundi au vendredi de 8h à 18h.

Les lignes scolaires sont également accessibles par le public.

#### La fréquentation

##### Fréquentation annuelle par arrêt et par ligne

CARA, rapport activités 2014 CARA Bus

Ligne	Arrêt	Fréquentation annuelle
24	Ancienne gare	8288
24	Centre commercial	2075
<b>TAD de rabattement</b>		301
41		206

<sup>29</sup> Variable en fonction des jours.

<sup>30</sup> PDU, p 49

### D. Les circulations douces

Si la marche à pied représente une part modale non négligeable du fait de sa complémentarité évidente avec d'autres modes, le vélo n'est quant à lui, que faiblement utilisé.

Le développement de ces modes présente un triple enjeu :

- maîtrise des flux VP quotidiens, en particulier sur des trajets courts inférieurs à 2-3 km.

Le réseau cyclable tend à se développer sur la commune. Il est aujourd'hui peu adapté à la pratique régulière. Les principales lacunes du réseau actuel qui sont un frein à la pratique régulière du vélo sont :

- Nombreuses discontinuités,
- Offre développée en faveur d'un usage touristique,
- Absence de pénétrante,
- Manque d'entretien des aménagements,
- Réseau de voirie conçu avant tout pour l'automobile générant l'insécurité pour les cyclistes,
- Manque de stationnement pour les vélos,
- Réseau de voirie conçu avant tout pour l'automobile générant de l'insécurité pour les cyclistes,
- Sécurisation des trottoirs<sup>31</sup>
- La piétonnisation du centre bourg.

### E. Les infrastructures aéroportuaires

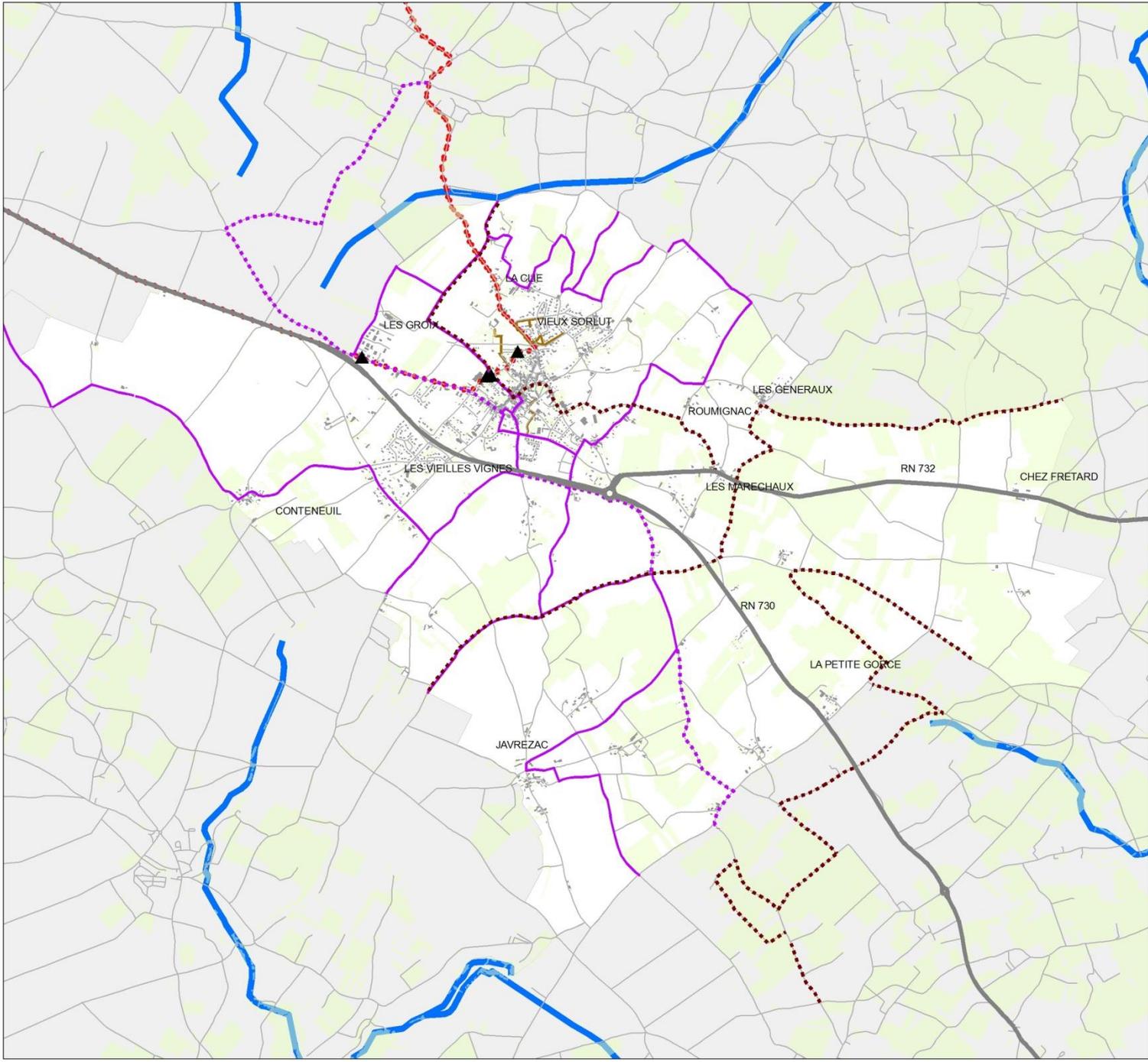
La CARA est équipée de l'aérodrome de Royan-Médis qui abrite un club de parachutisme. La vocation de cet équipement n'est pas le transport de voyageurs.

L'aéroport le plus proche est celui de la Rochelle à une heure environ.

### F. Le covoiturage

Le covoiturage se développe également au niveau communautaire. Une aire de covoiturage existe au niveau communal.

<sup>31</sup> CCI, enquête auprès de la population, Cozes, septembre 2015



**Les cheminements doux**

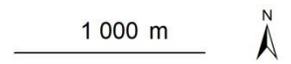
- Itinéraires cyclables
- - - Itinéraires pédestres
- - - Projets d'itinéraire cyclable CARA
- Cheminements doux aménagés

**Repères**

- Principales voies de circulation
- Bois et haies
- Cours d'eau

**Lignes CARA Bus**

- - - Ligne de bus
- ▲ Arrêts de bus



Echelle 1:25 000

Etabli par :	Date : 18/09/2015
--------------	-------------------

Commentaires :

**Concept Ingénierie**

347, Ave de Limoges B.P. 133  
 79 005 NIORT Cedex  
 Tél. : 05.49.77.32.76 – Fax : 05.49.77.32.70

[info@concept-ingenierie.com](mailto:info@concept-ingenierie.com)

un service de la SAFER POITOU-CHARENTES

# Les réseaux

## A.5.2 Inventaire des aires de stationnement

### A. Orientations du PDU.

Il est proposé de réglementer le stationnement dans les centres villes du coeur d'agglomération (Meschers, St Georges de D, Royan, Vaux-sur-Mer, St Palais) et dans les 3 pôles d'équilibre (La Tremblade, Saujon, Cozes).

Les réglementations varieront d'un endroit à l'autre, en fonction du contexte, et les actions possibles sont :

- Zone bleue,
- Stationnement payant avec une période de gratuité,
- Tarification préférentielle pour les résidents et professionnels mobiles,
- Organisation du stationnement des deux roues motorisées,
- Contrôle du respect de la réglementation.

### B. La mobilité durable

Aucune borne de recharge électrique n'est localisée à Cozes<sup>32</sup>. La création d'une borne est prévue.

### C. Inventorier les stationnements pour vélos.

Trois stationnements existent à Cozes, à proximité de la Poste et aux halles.

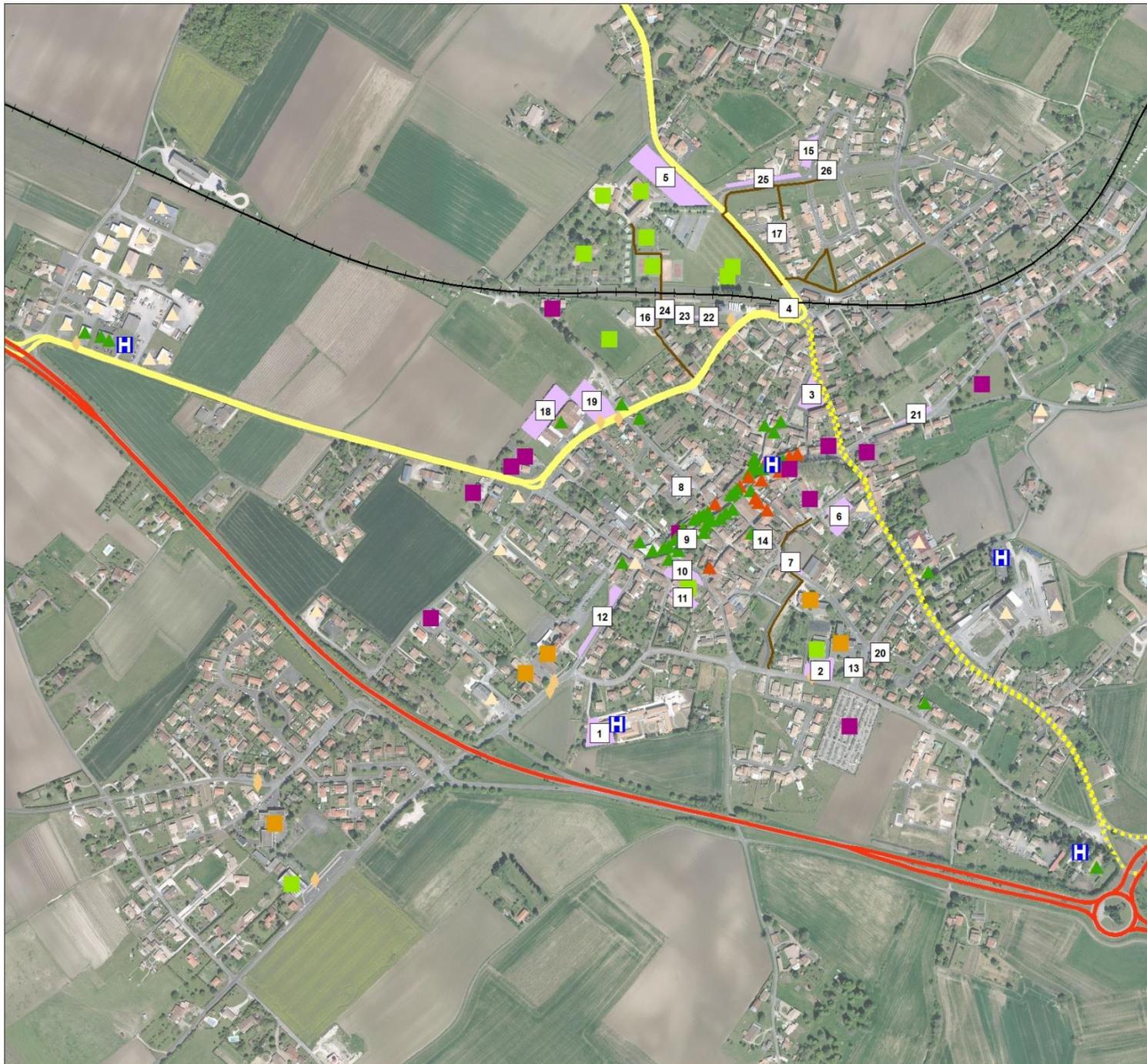
### D. Les principales zones de stationnement du bourg

#### Inventaire des stationnements à Cozes

*Commune de Cozes*

Numéro	Objet	Places
1	Maison de retraite	30
2	Gymnase	15
3	Place du Souvenir	60
4	Parking du passage à niveau	15
5	Parking de Sorlut	80
6	Parking des Soupirs	50
7	Stationnement en épi, rue des Ecoles	7
8	Parking de la Cité	20
9	Stationnement en épi -grand rue	20
10	Place de l'Eglise	25
11	L'église	25
12	Stationnement en épi - ND de Nazareth	45
13	L'école	5
14	Rue des Halles	8
15	Rue du Noah	16
16	Terrain de foot	7
17	Place impasse de Cabernet	24
18	Super U	71
19	Super U	45
20	Stationnement en épi - Rue des Sables	8
21	Stationnement en épi -routes de Saintes	25
22	Stationnement à la gare	10
23	Aire camping cars	5
24	Aire camping cars	4
25	Avenue du Logis	38
26	Avenue du Logis	8
	<b>Total</b>	<b>666</b>

<sup>32</sup> Avem, Les bornes de recharge pour véhicules électriques [en ligne] disponible sur <http://www.avem.fr/?page=bornes&cat=local> consulté le 21/09/15.



Charente -Maritime

Cozes

**Déplacement**

- Services publics; Services publics
- Equipements scolaire
- Loisirs
- ▲ Commerces libres
- ▲ Commerces
- ▲ Artisans
- H Services médicaux

**Ligne de bus**

- ⋯ Autres lignes
- ligne 24; ligne 41
- ◆ Arrêts\_bus\_Cozes

**Autres**

- ▭ Stationnement
- Cheminements doux



Echelle 1:6 000

Etabli par :

Date : 18/09/2015

Commentaires :

**Concept Ingénierie**

347, Ave de Limoges B.P. 133  
79 005 NIORT Cedex  
Tél. : 05.49.77.32.76 – Fax : 05.49.77.32.70

[info@concept-ingenierie.com](mailto:info@concept-ingenierie.com)

un service de la SAFER POITOU-CHARENTES

## A.5.3 L'assainissement

Les éléments présentés ci-dessous sont extraits de la notice sanitaire annexée au projet de PLU. La collecte et le traitement des eaux usées sont assurés par l'Agglomération Royan Atlantique.

La CARA a adopté en octobre 1997 un schéma directeur de l'assainissement. La révision de ce schéma directeur devrait être lancée prochainement pour tenir compte de l'évolution du territoire.

### A. L'assainissement collectif

#### Le réseau de collecte des eaux usées

Le réseau d'assainissement de la commune de Cozes (comme sur l'ensemble de l'Agglomération Royan Atlantique) est de type séparatif, c'est-à-dire destiné à ne recevoir que des eaux usées domestiques et en aucun cas des eaux pluviales.

La commune compte 1372 abonnés AEP et 1027 abonnés au service assainissement, soit un taux de desserte de 75 %. Un linéaire de 12,6 km de canalisations gravitaires, 1,7 km de refoulement et 5 postes de relèvement permettent de collecter et d'acheminer les eaux usées de la commune vers la station d'épuration.

#### Les équipements de traitement

L'ensemble des eaux usées collectées sur le bourg de Cozes est dirigé vers la station d'épuration située au lieu-dit « le Pré Rond », Route de Saintes.

La station d'épuration d'une capacité de 3000 équivalents habitants, est de type « boues activées – aération prolongée ». Elle a été créée en 1975 (1400 équivalents habitants) et refaite entièrement en 2011.

Le rejet des eaux traitées et désinfectées est effectué dans le ruisseau nommé « la Cozillonne ».

Les boues issues de l'épuration (223 tonnes en 2014) sont stockées dans un silo et font l'objet d'un programme d'épandage agricole autorisé par arrêté préfectoral. La Chambre d'Agriculture de la Charente-Maritime, l'ARS, l'Agglomération Royan Atlantique, la Compagnie des Eaux de Royan et les agriculteurs sont associés dans cette action et un suivi rigoureux de la qualité des boues et des sols est réalisé chaque année.

Le hameau situé au lieu-dit « aux Bretons » est équipé d'un réseau de collecte (270 ml de canalisations) relié à un système d'épuration du type lagunage naturel d'une capacité de 50 équivalents habitants.

**L'étude de l'assainissement de Javrezac** ; situé en zone d'assainissement collectif selon le zonage des techniques d'assainissement de la commune, ce village doit être équipé d'un système d'assainissement « semi-collectif ». L'étude engagée pour la desserte du village et le traitement des eaux usées localement se heurte à certaines difficultés d'acquisition foncière pour implanter l'unité de traitement envisagée (110 à 160 équivalents habitants).

### Évolutions du système d'assainissement la commune

Le schéma directeur de l'Agglomération Royan Atlantique réalisé en 1997, indique dans ses principales orientations l'extension de la station d'épuration de la commune. Il est actuellement en révision.

### B. L'assainissement individuel

25 % des habitations de la commune sont concernées par l'assainissement individuel.

L'étude réalisée en 1995 par la société SESAER dans le cadre du zonage des techniques d'assainissement de la commune détermine globalement pour les terrains 4 classes d'aptitude à l'assainissement individuel (la carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel de la commune est insérée au présent dossier en pièce n°6-8-1.) :

### C. Schéma directeur des eaux pluviales

L'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales précise que les communes ou leurs établissements publics de coopération délimitent, après enquête publique :

- les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
- les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Ainsi pour une meilleure gestion des eaux pluviales du point de vue qualitatif et quantitatif, la CARA prévoit la réalisation d'un schéma communautaire dans les années à venir (appel d'offres lancé en 2019).

# Les réseaux

## A.5.4 Eau Potable

Le 14 septembre 2011, la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique adoptait par délibération de son conseil la compétence « eau potable ». Compétente pour l'assainissement depuis sa création, la CARA a ainsi en charge depuis le 1er janvier 2014, l'ensemble du cycle de l'eau depuis l'approvisionnement en eau potable jusqu'au traitement des eaux usées.

La CARA adhère au Syndicat des Eaux de Charente-Maritime, qui assure pour son compte la production la gestion et le transfert de l'eau potable.

### A. Schéma directeur pour l'alimentation en eau potable

La planification de la production et de la distribution de l'eau potable est organisée depuis 1995 par un Schéma Départemental pour l'Alimentation en Eau Potable (SDAEP) en Charente-Maritime, qui devait répondre aux problèmes de qualité de la ressource en eaux exploitée pour la production d'eau potable (rivières et nappes libres) et aux problèmes de quantité liés aux pics estivaux de consommation.

Ce schéma départemental a été révisé en 2005, pour faire face à de nouvelles problématiques liées notamment à la contamination des eaux par les produits phytosanitaires et à l'augmentation des besoins à satisfaire (augmentation de la population).

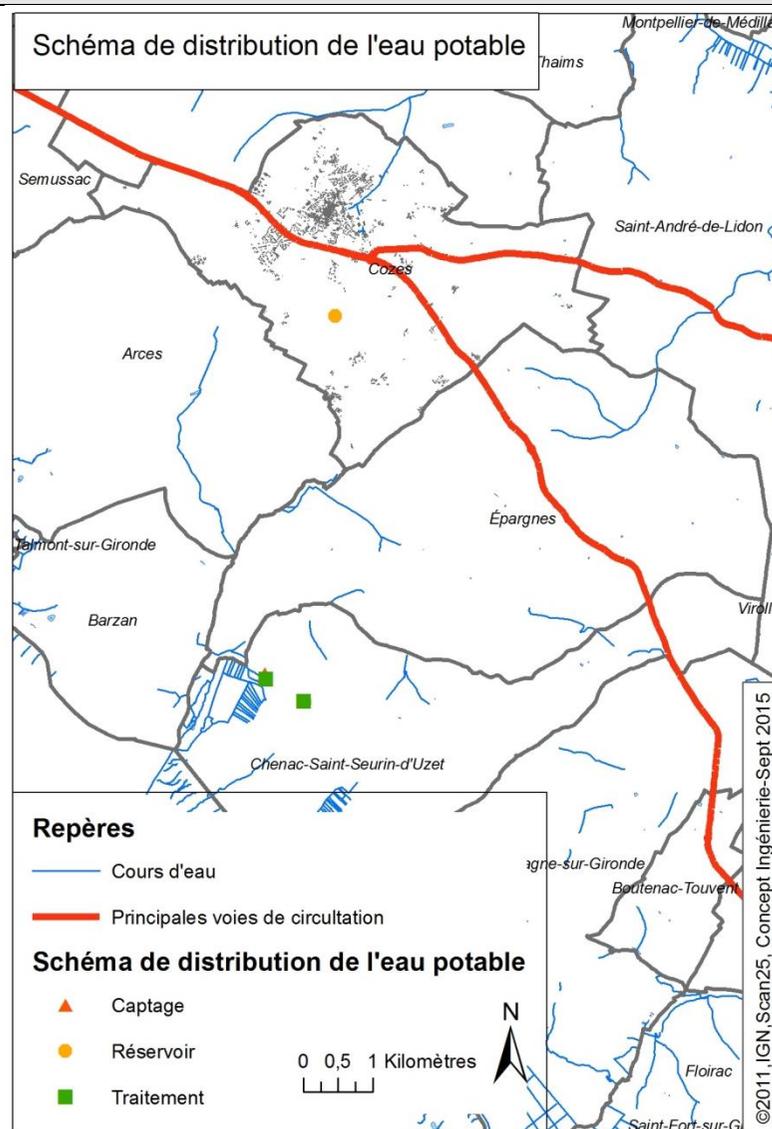
L'objectif du SDAEP est d'assurer à la population tant locale que touristique, une eau en quantité et en qualité suffisantes pour subvenir à ses besoins, tout en assurant la disponibilité de la ressource pour d'autres usages (irrigation, réalimentation des marais à l'étiage).

Le SDAEP prévoyait ainsi une augmentation des besoins entre + 12% à + 15% entre 1995 et 2015 sur le territoire du SCOT.

### B. Organisation de la distribution d'eau<sup>33</sup>

L'ex SIAEP de Chenac est alimenté par l'usine de Chauvignac et le forage de Grattechat à Chenac.

L'usine de traitement de l'eau se situe sur la commune de Chenac, à proximité de la source de Chauvignac qu'elle traite, à côté du château d'eau voisin, sur Chenac, servant de stockage après pompage puis traitement.



<sup>33</sup> M. Daudens, CER

### C. Qualité de l'eau distribuée.

**Bactériologie** : En 2014, l'eau distribuée est d'excellente qualité bactériologique pour l'ensemble des analyses effectuées sur le réseau.

**Nitrates** : La concentration moyenne en nitrates est de 27 mg/l. Elle demeure acceptable.

La valeur maximale mesurée est de 32 mg/l. Elle est inférieure à la limite de qualité fixée à 50 mg/l.

**Pesticides** : Les recherches effectuées sur les différentes familles de pesticides montrent des valeurs conformes à la limite de qualité (0,1 µg par litre et par substance) ou inférieures au seuil de détection analytique.

### D. Qualité de service à Cozes

Il n'y a pas de secteur sur Cozes où la capacité AEP est limitée.

### E. Périmètre de protection

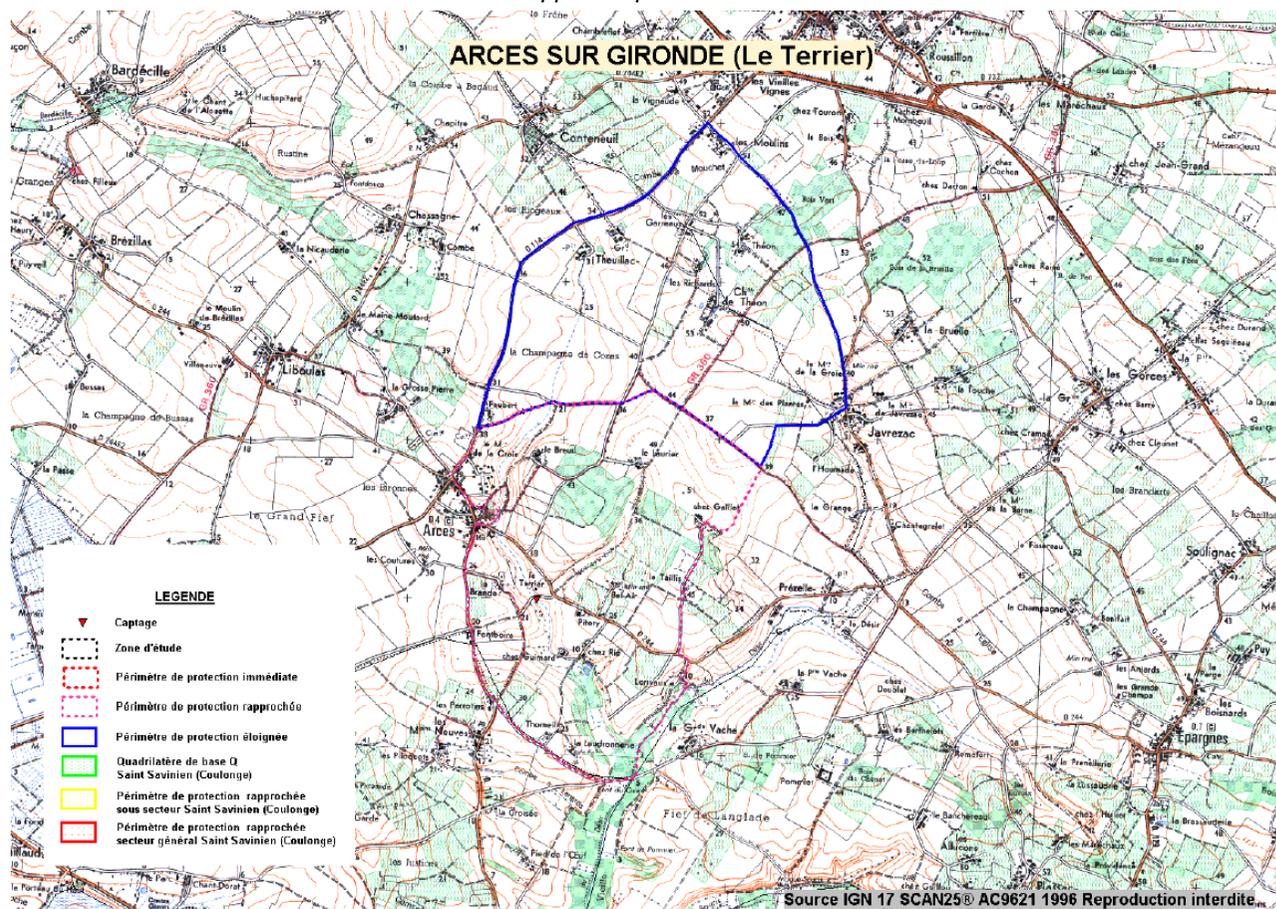
Le sud du territoire communal est concerné par le périmètre de protection éloignée du captage AEP Le Terrier à Arces-sur-Gironde.

Le secteur concerné est délimité par la route d'Arces (RD 114) et la rue des Trois Moulins qui se prolonge jusqu'à Javrezac.

Le captage d'Arces est protégé par des périmètres (arrêté préfectoral ci-joint), mais il n'alimente pas Cozes, mais Royan et les communes directement voisines. Il est exploité.

### Périmètre de protection du captage du terrier à Arces sur Gironde

Extrait du rapport de présentation de 2009



### A.5.5 Les ordures ménagères

La CARA est compétente en matière d'élimination et valorisation des déchets ménagers et déchets assimilés (collecte et traitement). Elle a délégué au Syndicat intercommunautaire du littoral, le traitement et la valorisation des déchets ménagers et assimilés après tri.

La notice sanitaire présente les moyens de collecte et de gestion des déchets au niveau du territoire.

## Les réseaux

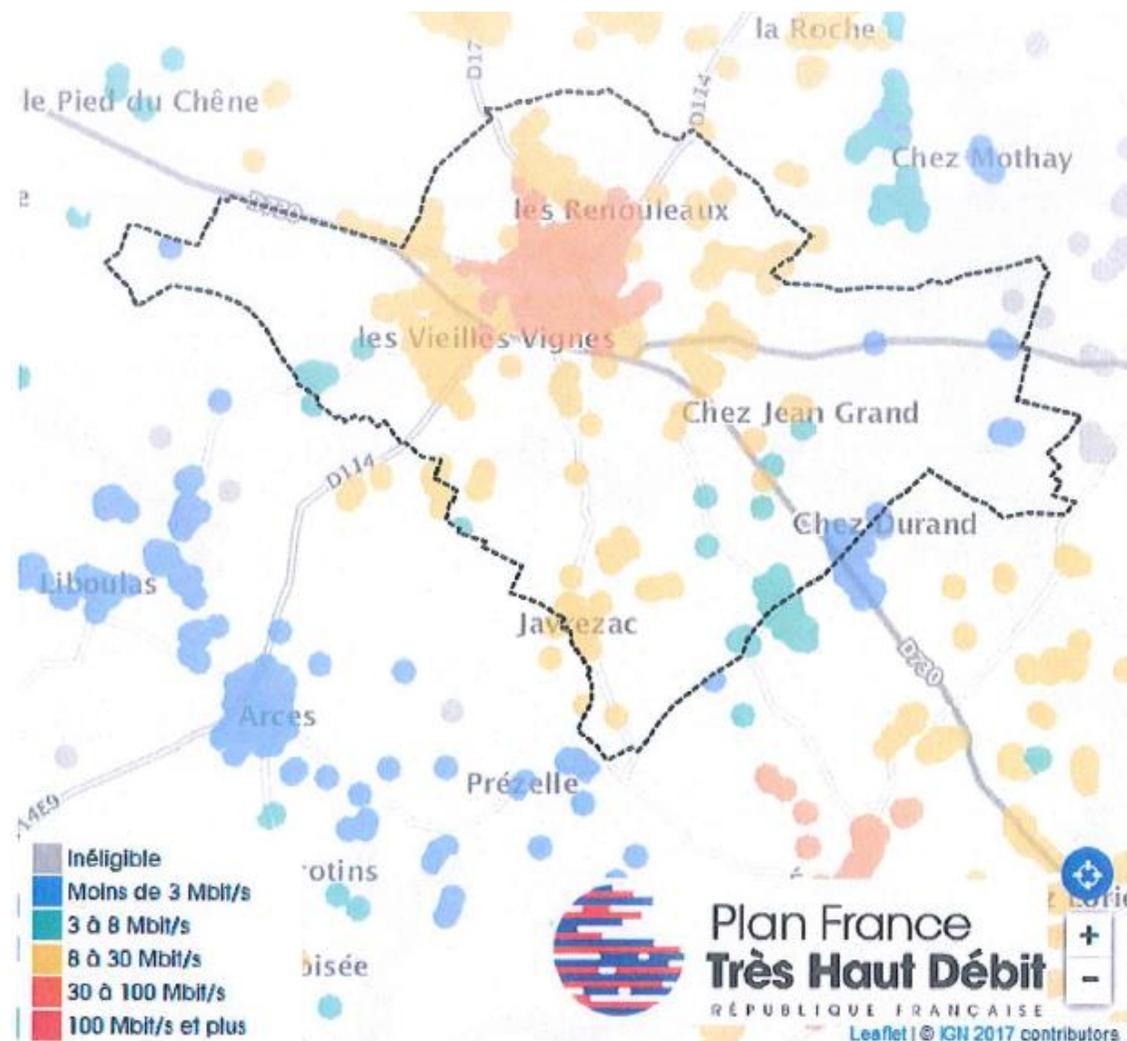
### A.5.6 La couverture numérique

La desserte ADSL de la commune de Cozes est intégralement réalisée par un nœud de raccordement des abonnés implanté dans la commune, dégroupé et fibré par 17- numérique. En termes de débits disponibles, ces infrastructures permettent une très bonne desserte de la plupart des logements de la commune. Certains logements, au limite du territoire communal, souffrent d'un ADSL dégradé.

Le déploiement de la fibre optique est prévu par le département à partir de 2021.

### Données sur le haut débit en 2017

Observatoire France très haut débit.



## B. État initial de l'environnement

### B.1 Les ressources naturelles

#### B.1.1 Milieu physique

##### A. Climatologie<sup>34</sup>

Le secteur d'étude correspond à un climat océanique marqué par des températures douces (13° C en moyenne sur l'année) et une pluviométrie moyenne (763 mm par an). Les données météorologiques suivantes font référence à la station Météo-France de LA ROCHELLE pour les températures entre 1971 à 2000 et à la station météorologique de ROYAN entre 2003 et 2011 pour les précipitations.

Ces dernières années, les précipitations annuelles relevées à la station météorologique de ROYAN ont fluctué entre 601 mm (2005) et 917 mm (2008). L'année 2011 est restée relativement sèche avec 652 mm cumulés, situation se poursuivant sur le début d'année 2012.

La rose des vents de la station de LA ROCHELLE (cf. graphique ci-après) montre une fréquence majeure des vents d'ouest et nord-ouest. Pour les vents faibles inférieurs à 4,5 m/s, les vents en provenance du nord-est sont prépondérants.

##### B. L'air

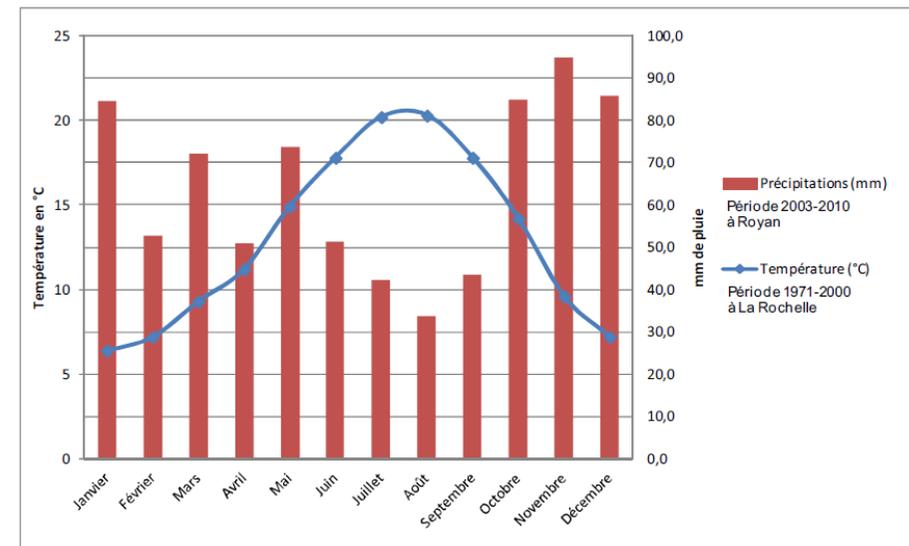
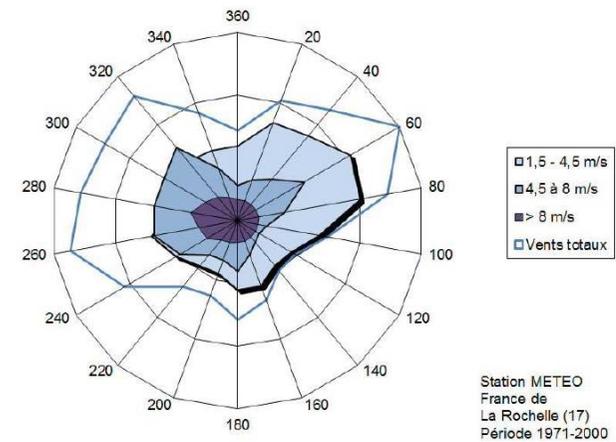
Le réseau de surveillance de la qualité de l'air en Poitou-Charentes (ATMO) ne dispose d'aucune station de mesures à proximité de Cozes. Les seules données ponctuelles proches concernent la qualité de l'air au coeur de la Ville de ROYAN et ne sont pas représentatives de la situation du secteur rural étudié.

La commune de Cozes, localisée dans un environnement rural et ventilé, doit être caractérisée par une bonne qualité de l'air. Très peu d'industries sont situées dans ce secteur géographique à dominante agricole.

L'origine éventuelle des pollutions de l'air sur Cozes provient de la consommation des énergies fossiles liées au transport routier (essentiellement sur la RD 730 : 3 000 à 6 000 véhicules/jour), au chauffage des constructions et habitations (densité de population : 36,4 hab/km<sup>2</sup>) et aux traitements agricoles (pesticides notamment).

#### Données climatiques

Météo France



<sup>34</sup> Extrait de l'étude d'impact Carrière du « Fief de Long Champ » ! Commune de GRÉ-ZAC, 2013

### C. Topographie

COZES constitue la pointe extrême Sud-Est d'une micro-région, la Presqu'île d'Arvert, circonscrite au Nord par la Seudre, au Nord-Ouest par l'Océan Atlantique et au Sud-Est par l'estuaire de la Gironde.

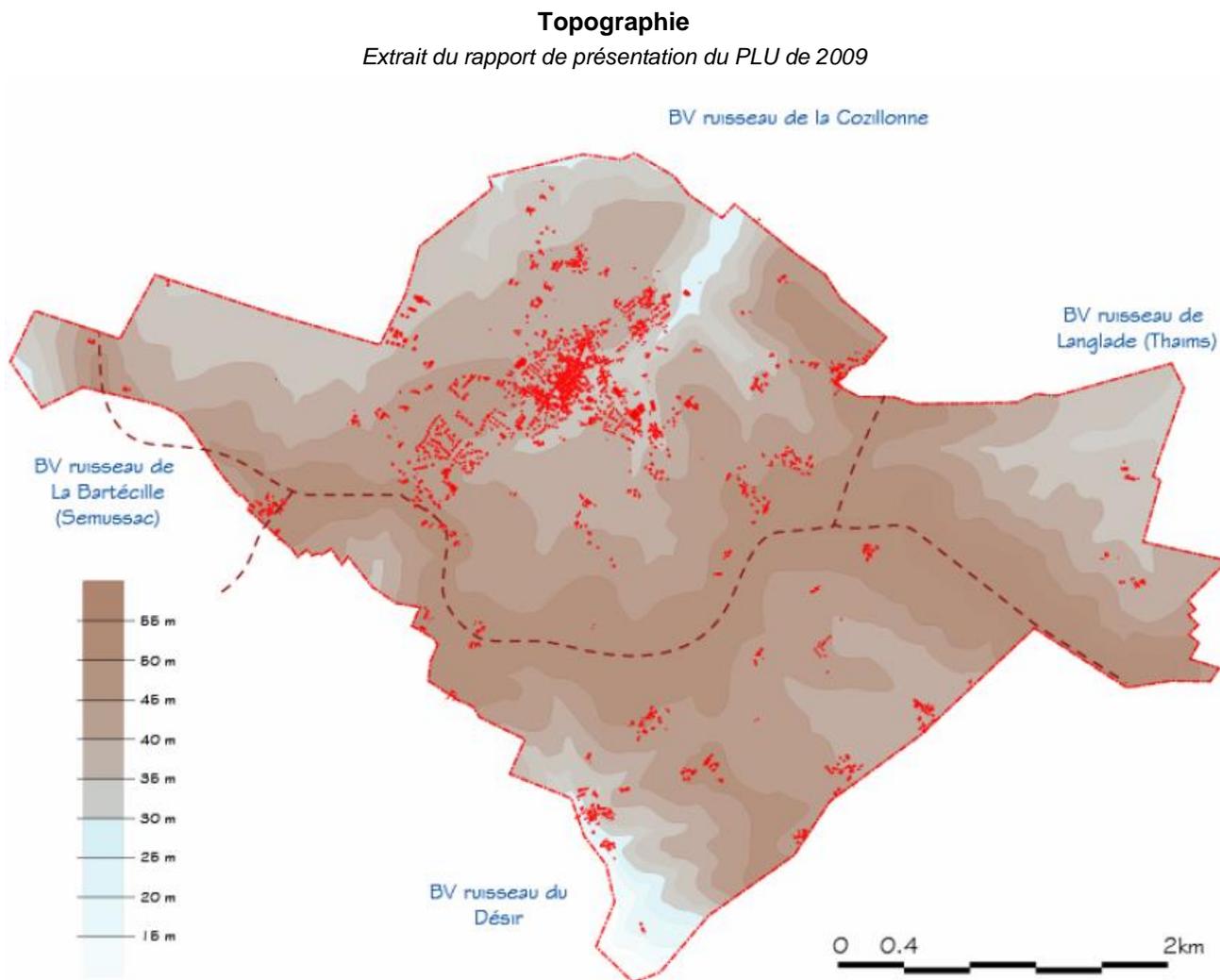
Alors qu'à l'Ouest, ce pays est dominé par une géographie mouvante marquée par les progressions du rivage et par l'atterrissement de vastes zones aujourd'hui en marais, la partie Sud correspond au plateau crétacé au relief de « molles ondulations ».

La topographie développée sur le territoire communal est peu accidentée, générant une faible amplitude entre le point le plus bas situé en fond du talweg de la Cozillonne (25 à 30 m NGF) et les points les plus hauts vers Fief de Malvan en limite communale Est (58 m NGF).

D'une manière schématique, la topographie communale s'articule autour du petit talweg de la Cozillonne et s'encaisse jusqu'à la place du foirail selon un axe Nord-Est / Sud-Ouest.

Cette combe accueille une grande partie des eaux de ruissellement du secteur nord de la commune. La station d'épuration y a été implantée.

Le reste du territoire communal développe une série de « molles ondulations » des terres de champagne.



### D. La géologie

L'ensemble de la presqu'île obéit à la géologie de la fin du secondaire dont les anticlinaux et les synclinaux suivent une orientation parfaite et régulière, selon un axe Nord-Ouest / Sud-Est. Se distribuent selon cette direction les différentes formations constitutives du sous-sol de la presqu'île : Coniacien, Santonien, Campanien, Maastrichien et formations fluviatiles en bordure océane.

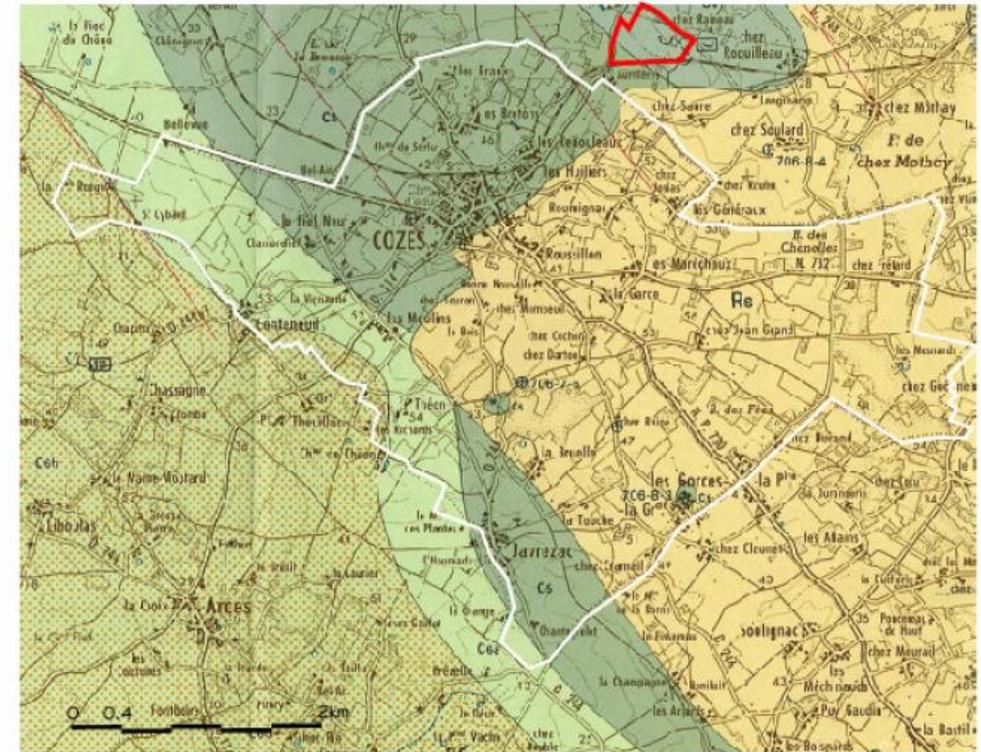
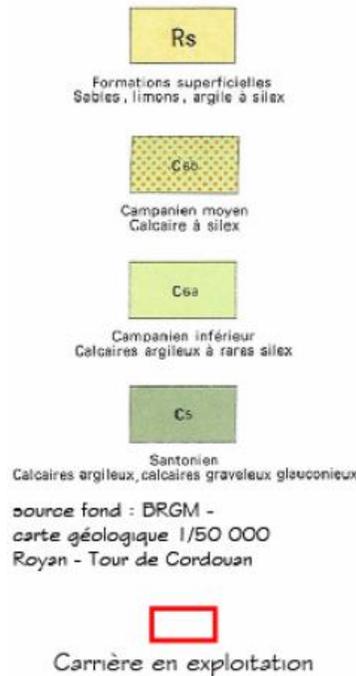
En ce qui concerne le territoire communal de Cozes, il s'étend sur deux grands types de formations :

- **Des formations calcaires du Crétacé** constituées de calcaires argileux tendres alternant avec des calcaires durs dans toute la partie Nord-Ouest (Santonien C5), de calcaires argileux très tendres faisant « pâte à l'eau » dans la dépression de Javrezac (Campanien inférieur C6a) et des calcaires crayeux blancs à silex (Campanien moyen, C6b) pour une partie infime du territoire à l'Ouest (Maison Rouge et Combe à Mouchet).
- **Des formations superficielles hétérogènes (Rs)** constituées d'argiles à silex, de sables et limons sur 5 à 10 m d'épaisseur, qui recouvrent toute la partie Sud-Est de la commune.

La géologie est intéressante à rapprocher de l'aptitude des sols à l'assainissement autonome.

### La géologie

Extrait du rapport de présentation du PLU de 2009

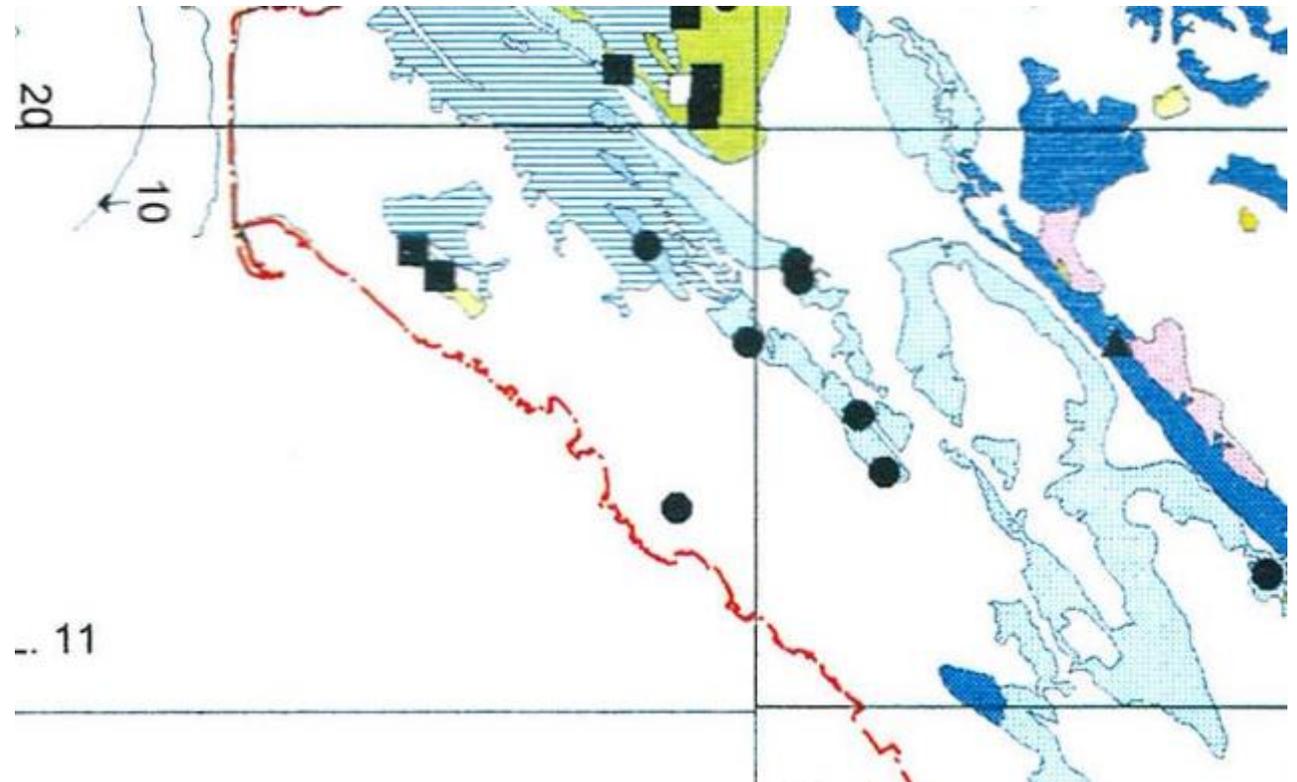


## E. Les ressources minérales

A noter la présence d'une carrière sur le territoire de la commune voisine de Grézac : Granulats de Charente-Maritime (GCM). Il s'agit d'une exploitation à ciel ouvert de calcaire pour granulats.

### Les ressources minérales

Schéma directeur des carrières de la Charente-Maritime



# Les ressources naturelles

## B.1.2 La ressource en eau

### A. Les eaux superficielles :

Le réseau hydrographique sur le territoire de Cozes se trouve très restreint, compte tenu de la situation géographique de la commune, entre deux bassins versants : celui de la Seudre au Nord-Ouest et celui de l'estuaire de la Gironde au Sud-Est. La limite entre les deux bassins versants suit un axe Nord-Ouest/Sud-Est, qui épouse pratiquement la limite communale Sud-Ouest. Il en résulte que les eaux de surface qui ruissellent sur le territoire communal se trouvent en tête de bassin versant et donc d'ampleur très modeste.

Les eaux ruisselées en tête du bassin versant de l'estuaire de la Gironde sont repérables en période hivernale au creux du talweg de Javrezac que souligne un alignement d'essences hygrophiles ; elles constituent plus en aval le ruisseau le Désir en limite de la commune de Barzan.

Les eaux drainées par le bassin versant de la Seudre prennent la direction inverse et s'écoulent vers le Nord-Est. Elles aussi sont de faible débit, mais constituent sur le territoire de Cozes un ruisseau, la Cozillone.

#### **Bassin versant et réseau hydrographique :**

Le ruisseau appelé localement « La Cozillonne » (pas de nom indiqué sur la carte IGN au 1/25 000e ni sur le site de l'Agence de l'Eau Adour-Garonne Masse d'eau rivière FRFR12-6). Ce ruisseau, de 7 km de long, prend naissance entre GRÉZAC et COZES et draine un bassin versant de 21 km<sup>2</sup>.

Ce ruisseau s'apparente en fait davantage à un talweg qui recueille les eaux de ruissellements, car de faible débit.

Il reçoit près de la carrière GCM (commune de GREZAC), un fossé en rive droite. Ce dernier prend naissance dans le bourg de COZES (fossé temporaire alimenté par la STEP, non référencé sur le site de l'Agence de l'Eau). Juste après cette confluence, le ruisseau reçoit l'exhaure de la carrière. À ce point, son bassin versant représente une superficie de 12 km<sup>2</sup>.

Ce cours d'eau, non cadastré, traverse tout d'abord des terrains cultivés avec les caractéristiques d'un fossé. Il est enherbé et souvent sec (Toutefois, en période hivernale, la Cozillone qui draine les eaux de pluies, provoque parfois en centre bourg des inondations sur les terrains présentant une certaine dépression (Font Rolland, Quartier du Calvaire). Il longe ensuite la RD 114 dans un environnement de pâtures et s'écoule dans un lit naturel sur fonds sableux.

On relève la présence d'autres talwegs moins marqués, mais qui drainent également des eaux de ruissellement comme la Combe de Roumignac (cf photo ci-

dessous) qui traverse perpendiculairement la VC de la Fosse du Loup au Moulin de la Gîte et rejoint la Cozillone.



#### **Régime hydraulique :**

Dans l'étude HYDRO-INVEST de 1996<sup>35</sup>, en dehors des zones amont sèches en période de faible pluviométrie, les observations réalisées sur ce cours d'eau en 2011 n'ont pas permis de constater des pertes du ruisseau vers les formations calcaires sous-jacentes.

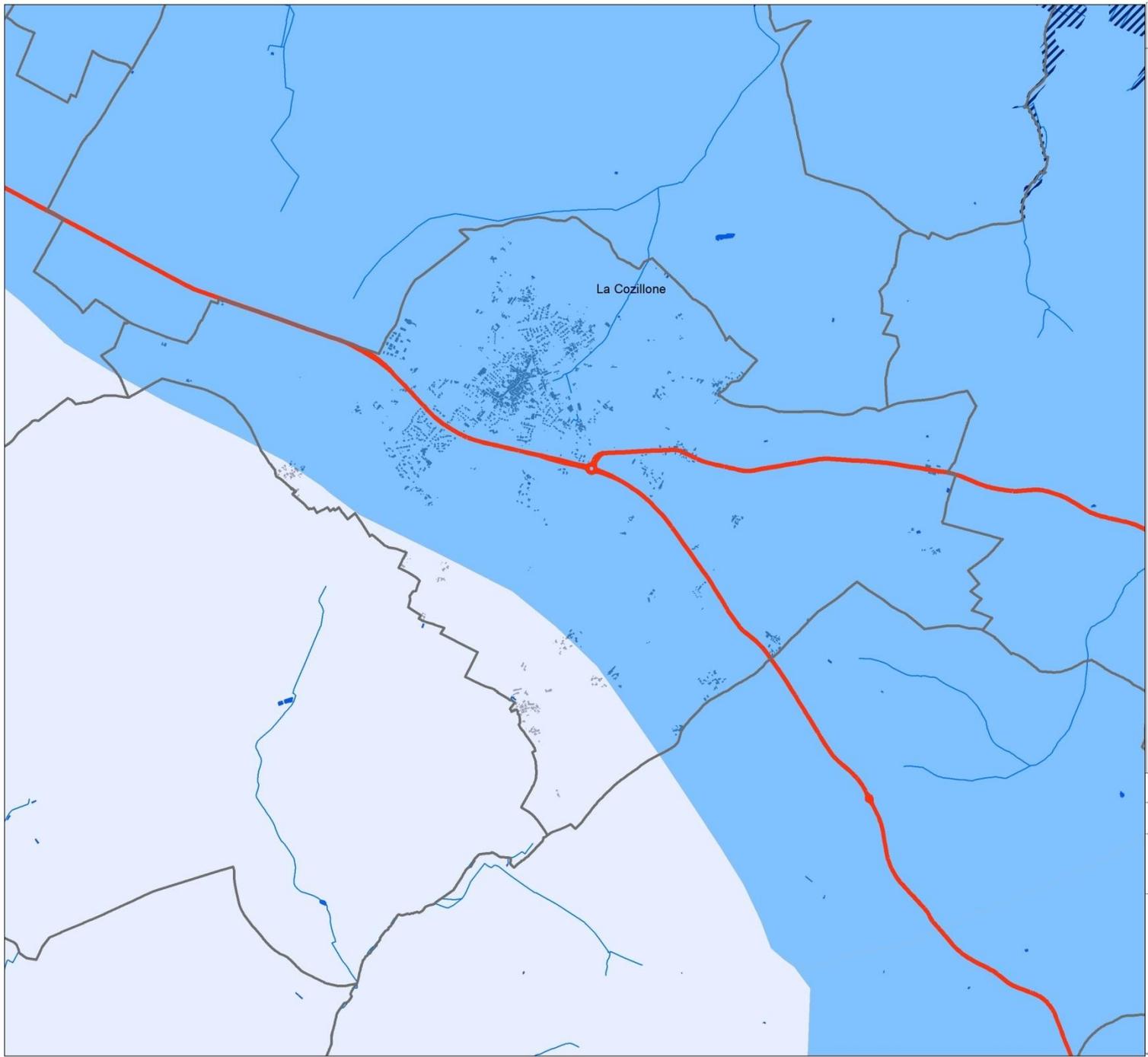
Rappelons que ce ruisseau est naturellement perché par rapport à la nappe phréatique du Coniacien.

Le cours d'eau fait, d'autre part, l'objet de recharges artificielles. Il est en effet :

- l'exutoire des eaux de rejet de la station d'épuration de GRÉZAC. Le débit moyen du rejet en 2010 était de 51 m<sup>3</sup>/jour, soit environ 2 m<sup>3</sup>/h,
- il est rejoint par le fossé collecteur de la station d'épuration de COZES. Le débit moyen du rejet en 2010 était de 170 m<sup>3</sup>/jour, soit environ 7 m<sup>3</sup>/h,
- le fossé d'exhaure des eaux de la carrière (110 m<sup>3</sup>/h en moyenne).

Le cours d'eau et les différents ouvrages de franchissement (traversées de routes busées) sont largement dimensionnés pour la libre circulation des volumes d'eau sans débordement.

<sup>35</sup> Carrière du « Fief de Long Champ, étude d'impact, p51



CHARENTE-MARITIME

Cozes

Réseau hydrographique

**Les entités hydrographiques**

-  Les zones humides
-  Les plans d'eau
-  Cours d'eau

**Les bassins versants**

-  La Seudre
-  Les côtiers

**Repères**

-  Principales voies de circulation
-  Le bâti



1 000 m

BD TOPO, BD CARTHAGE @IGN, Concept-Ingénierie,

Etabli par : Date : 14/09/15

Commentaires :

**Concept Ingénierie**

347, Ave de Limoges B.P. 133  
79 005 NIORT Cedex  
Tél. : 05.49.77.32.76 – Fax : 05.49.77.32.70

[info@concept-ingenierie.com](mailto:info@concept-ingenierie.com)

un service de la SAFER POITOU-CHARENTES

### État qualitatif :

D'un point de vue qualitatif, il n'existe pas de station de mesure de la qualité des eaux sur ce cours d'eau. La qualité du ruisseau de la Cozillonne est dépendante :

- de l'occupation des sols du bassin drainé : il s'agit de terrains essentiellement agricoles : pâtures, cultures et quelques vignes et boisements. En fonction de l'intensité des épisodes pluvieux et de la couverture saisonnière des sols, le cours d'eau est susceptible ponctuellement de se charger en matières en suspension (lessivage par les pluies des sols labourés en particulier en hiver : sols nus),
- de la qualité du rejet des STEP de GRÉZAC et de COZES. Les bilans d'assainissement (consultables en ligne - Réf. : SIE Adour-Garonne) donnent des valeurs de rejets respectant les normes de qualité (conformité avec l'arrêté du 22 juin 2007),



2- Point de rejet de la STEP de COZES dans le fossé affluent

### B. Hydrogéologie

Au même titre que les eaux de surface, les eaux souterraines se trouvent drainées au Nord-Est par la nappe d'accompagnement de la Seudre et au Sud-Ouest par la nappe d'accompagnement de la Gironde. L'aquifère est constitué de calcaires argileux tendres, de calcaires crayeux avec des intercalations de silex ainsi que de marnes. L'eau de la nappe circule dans des petites fissures provenant de l'altération de la partie superficielle des affleurements, sur une vingtaine de mètres environ.

Les terrains géologiques du territoire de la Communauté d'Agglomération abritent une succession verticale d'aquifères libres ou captifs, au potentiel aquifère inégal.

Les aquifères du Cénomaniens (sables et calcaires) et du Turonien-Coniacien (calcaires et sables) constituent les ressources souterraines les plus intéressantes du territoire. Ils sont ainsi intensément exploités pour la production d'eau destinée à la consommation humaine (Alimentation en Eau Potable - AEP) et pour l'irrigation des terrains agricoles.

Les nappes souterraines du territoire présentent une forte vulnérabilité vis-à-vis des pollutions de surface. C'est en particulier le cas des principaux aquifères libres. Les aquifères captifs deviennent vulnérables dans leur zone d'affleurement, où ils sont alimentés par les eaux météoriques (aquifère du Turonien-Coniacien notamment) et peuvent être également contaminés dans le cas d'échanges verticaux avec des nappes libres soumises à des pressions polluantes.

Les aquifères libres sont ainsi dégradés ; ils présentent en particulier des concentrations significatives en nitrates et peuvent montrer une contamination vis-à-vis des produits phytosanitaires.

Les aquifères captifs présentent une bonne qualité chimique de leurs eaux, avec notamment des teneurs en pesticides et en nitrates faibles à très faibles. La qualité de leurs eaux se dégrade néanmoins lorsqu'ils montrent un caractère libre sur le territoire.

### La nappe libre du Santonien :

Cette nappe se développe à faible profondeur, dans la frange altérée des calcaires marneux du Santonien qui, en profondeur, deviennent très peu ou pas perméables.

Elle est alimentée par les pluies efficaces dans les zones d'affleurement du Santonien, soit localement au sud de la carrière actuelle.

Plusieurs puits atteignent cette nappe<sup>36</sup>. Il s'agit de puits peu productifs, à usage domestique. Cette nappe n'est pas utilisable pour des besoins d'irrigation ou d'eau collective.

Cette nappe s'écoule du sud vers le nord et, au regard de ses niveaux (+ 26 à + 30 m NGF), elle est drainée par le réseau hydrographique. Vers l'aval, en limite des affleurements santonien-coniacien, une partie des eaux peut également transiter vers l'aquifère du Coniacien. Vu la faible perméabilité des calcaires marneux du Santonien, cela représente de très faibles volumes.

Cette nappe est classée dans la masse d'eau FRFG094 (calcaires et calcaires marneux du Santonien-Campanien du Bassin Versant Charente-Gironde) dont l'état qualitatif et quantitatif est classé « mauvais », avec pour objectifs bon état quantitatif en 2013 et bon état qualitatif en 2027.

<sup>36</sup> Carrière du « Fief de Long Champ, étude d'impact, p38



### La nappe libre du Coniacien-Turonien :

Les calcaires du Coniacien-Turonien forment un aquifère d'importance régionale, fortement développé et sollicité en Charente-Maritime. La nappe est classée en masse d'eau FRFG093 (calcaires, grès et sables du Turonien-Coniacien libre du Bassin Versant Charente-Gironde), avec un état chimique et quantitatif « mauvais ».

Le développement de cette nappe phréatique est fonction de la fissuration et de l'éventuelle karstification des calcaires. La productivité peut donc être très variable.

Les sondages, piézomètres et mesures, réalisés sur et autour de la carrière, montrent de fortes variabilités dans la perméabilité de ces calcaires, notamment depuis la surface jusqu'en profondeur, avec :

- une partie supérieure formée par des calcaires graveleux, détritiques et vacuolaires, largement fracturés, où la perméabilité varie de  $1.10^{-5}$  à  $1.10^{-6}$  m/s,
- une partie inférieure (front inférieur et fond de la carrière) correspondant à des calcaires graveleux, blancs, homogènes, peu fissurés, où la perméabilité est faible à  $1.10^{-7}$  m/s.

### C. Les zones humides

Aucune zone humide n'a été inventoriée sur la commune. (voir cartographie page suivante extraite du SAGE Seudre).

### D. Les zones réglementaires

La commune se situe :

- En zone vulnérable par rapport à la protection des eaux contre la pollution, les nitrates d'origine agricole.
- En zone de répartition (ZRE) des Eaux du Bassin de la Seudre et des ruisseaux côtiers (arrêté du 2 décembre 2003). c'est-à-dire dans des zones présentant une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins.

Une **zone vulnérable** est une partie du territoire où la pollution des eaux par le rejet direct ou indirect de nitrates d'origine agricole et d'autres composés azotés susceptibles de se transformer en nitrates, menace à court terme la qualité des milieux aquatiques et plus particulièrement l'alimentation en eau potable. Sont désignées comme zones vulnérables les zones où :

- les eaux douces superficielles et souterraines, notamment celles destinées à l'alimentation en eau potable, ont ou risquent d'avoir une teneur en nitrates supérieure à 50 mg/l,
- les eaux des estuaires, les eaux côtières ou marines et les eaux douces superficielles qui ont subi ou montrent une tendance à l'eutrophisation susceptible d'être combattue de manière efficace par une réduction des apports en azote.

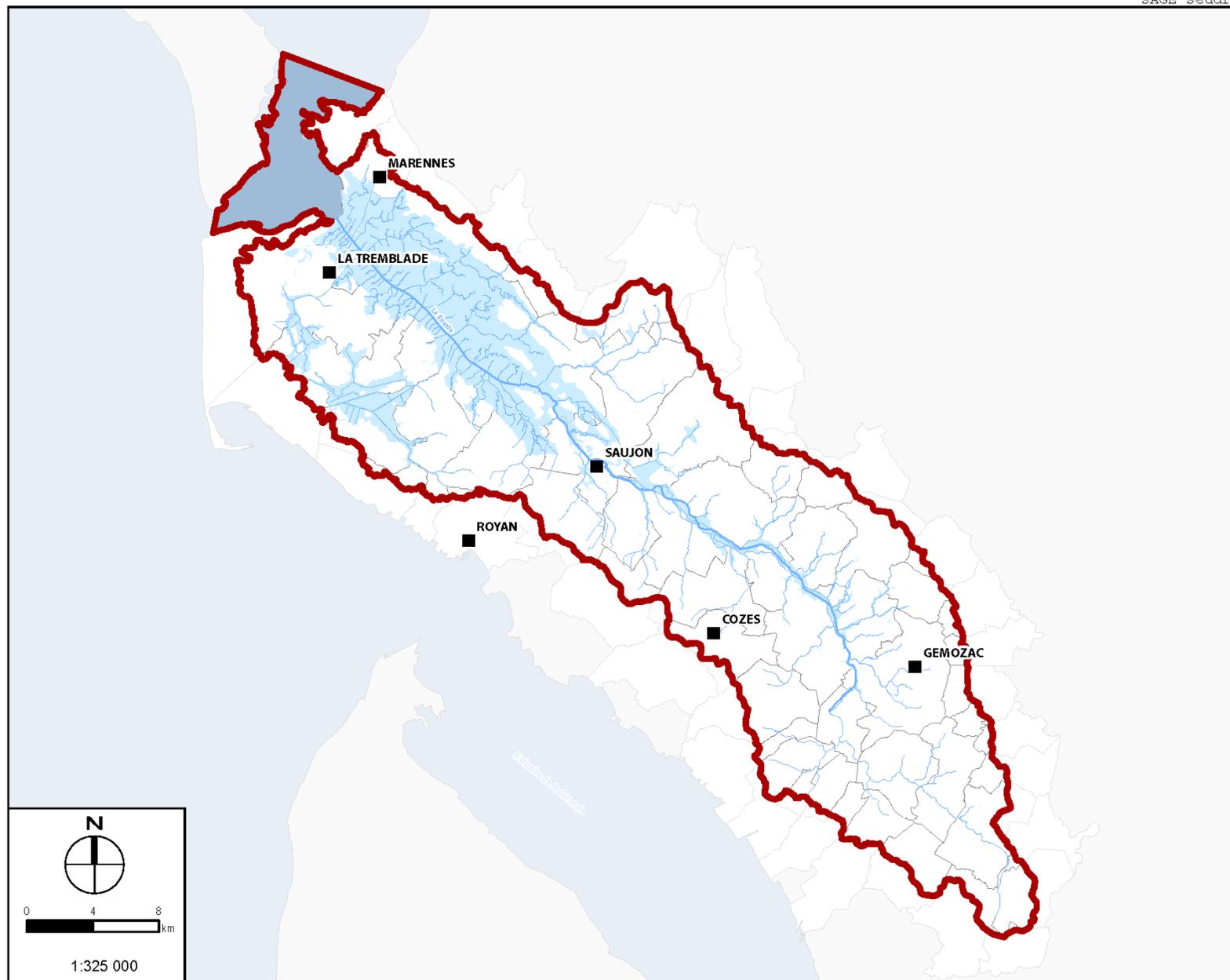
**Enfin, le classement en zone de répartition** des eaux revient à abaisser les seuils d'autorisation et de déclaration, mais aussi à étendre le champ d'application de la réglementation aux prélèvements dans les eaux de ruissellement.

Dans les ZRE, les nouveaux prélèvements ne doivent plus être autorisés, sauf pour motif d'intérêt général.

## SAGE Seudre

Zones humides  
actuellement  
recensées dans  
le périmètre du  
SAGE

-  Périmètre du SAGE
-  Limites communales
-  Villes principales
-  Cours d'eau
-  Zones humides



Sources, références :  
BD Carto, BD Carthage, DREAL,  
SMASS



0 4 8  
km

1:325 000

SCE/2016

MAU\_150053\_6\_ZonesHumides / Avril 2016

# Les ressources naturelles

## B.1.3 Valoriser les ressources énergétiques renouvelables

La gestion des énergies et la lutte contre le changement climatique sont des problématiques prenant une place de plus en plus importantes au sein des documents d'urbanisme.

La loi du 13 décembre 2000 a souligné la nécessité de mieux gérer les énergies au niveau local, notamment afin de contribuer à la lutte contre le changement climatique. Ces objectifs ont été renforcés par les lois du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 qui se sont traduites par une avancée significative au regard de la problématique de la gestion de l'énergie dans les documents d'urbanisme.

### Déclinaison territoriale du Schéma Régional Climat, Air, Energie

Le Schéma Régional Climat, Air, Energie (SRCAE), créé la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, est un outil de planification élaboré conjointement par l'État et la Région. Ce dernier définit de grandes orientations et objectifs régionaux relatifs à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, à la maîtrise de la demande en énergie, au développement des énergies renouvelables, à la qualité de l'air ainsi qu'à l'adaptation au changement climatique. Il dresse des objectifs quantifiés en traduction de ces orientations majeures.

En Poitou-Charentes, le SRCE a été approuvé en juin 2013.

Le SCoT de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, actuellement en cours de révision, fera référence à ces nouveaux cadres réglementaires.

**Afin de répondre à l'enjeu d'une meilleure gestion énergétique, le PLU doit constituer le relais réglementaire des nouvelles dispositions issues du « Grenelle de l'Environnement », et du SRCAE. Par ailleurs, d'un point de vue opérationnel, les nouveaux aménagements réalisés dans le cadre du PLU devront se montrer exemplaires au regard de la gestion de l'énergie, à travers le développement d'une véritable démarche environnementale.**

### A. La biomasse

La biomasse constitue la première source d'énergies renouvelables produites en France, devant l'énergie hydraulique, éolienne et géothermique.

**Les ressources en biomasse sont classées en plusieurs catégories, selon leurs origines.**

À Cozes, les sources potentielles de biomasse sont :

- Le bois et les sous-produits du bois.
- Les produits issus de l'agriculture (résidus et effluents agricoles).

### B. Le bois<sup>37</sup>

La commune se trouve dans la région sylvicole de Champagne Charentaise et Saintonge<sup>38</sup>.

Le bois représente la principale source de biomasse. C'est un combustible performant, renouvelable et propre, à condition d'utiliser un produit de qualité dans des chaudières performantes. Outre le bois **bûche**, qui représente encore 90 % du volume utilisé, des produits comme **la plaquette ou le granulé**, se développent.

**Le taux de boisement de la commune est de l'ordre de 10 % du territoire. Les bois sont exploités et gérés par des propriétaires privés.**

La ressource existe donc, mais son exploitation ne vise pas spécialement la filière bois-énergie. L'exploitation des haies représentait également autrefois une ressource non négligeable de bois de chauffage mais aujourd'hui leur caractère ponctuel n'offre plus autant de débouchés.

<sup>37</sup> Les services de l'État en Charente Maritime [en ligne] disponible sur <http://www.charente-maritime.gouv.fr/Politiques-publiques/Agriculture-foret-et-developpement-rural/Foret/Defrichement> consulté le 10 septembre 2015.

<sup>38</sup> CRPF, Schéma régional de gestion sylvicole [en ligne] disponible sur <http://www.crfp-poitou-charentes.fr/Schema-Regional-de-Gestion.html#fichesr%C3%A9gionsnat> consulté le 29 septembre 2015.

### C. Le vent<sup>39</sup>

Le SRE a été approuvé par arrêté préfectoral en janvier 2013.

La commune fait partie des communes ayant tout ou partie du territoire favorable à l'implantation d'éoliennes.

Le PCET de la CARA prévoit d'engager une stratégie pour le développement des éoliennes terrestres sur le territoire (action 325 du PCET).

#### • La géothermie<sup>40</sup>

La géothermie est l'utilisation de la chaleur du sous-sol, plus la profondeur est grande, plus la chaleur est élevée : en moyenne de 3° tous les 100 m.

Une étude sur le potentiel géothermique de la Charente-Maritime a été réalisée<sup>41</sup>. La carte distingue les zones selon l'importance des enjeux au regard des intérêts mentionnés aux articles L. 161-1 du code minier.

Cozes est classé en zone dite verte dans laquelle les activités géothermiques de minime importance sont réputées ne pas présenter des dangers et inconvénients graves.

Le potentiel géothermique de Cozes a été estimé dans le cadre du Schéma directeur des énergies renouvelables élaboré par la CARA.

Nappes	Calcaires du Turo-nien-Coniacien	Calcaires et sables du Cénomanién
Profondeur (en m)	110	218
Puissance unitaire (KW)	199	199
Nombre installation	160	90
Total (kW)	31840	17910

<sup>39</sup> Schéma régional éolien terrestre

<sup>40</sup> Géothermie et perspective, toute l'information sur l'énergie de la terre [en ligne] disponible sur <http://www.geothermie-perspectives.fr/cartographie> | consulté le 14 septembre 2015.

<sup>41</sup> SIGES Poitou-Charentes, Le potentiel géothermique de Charente-Maritime [en ligne] disponible sur <http://siges-poc.brgm.fr/spip.php?article53>, consulté le 14/09/15

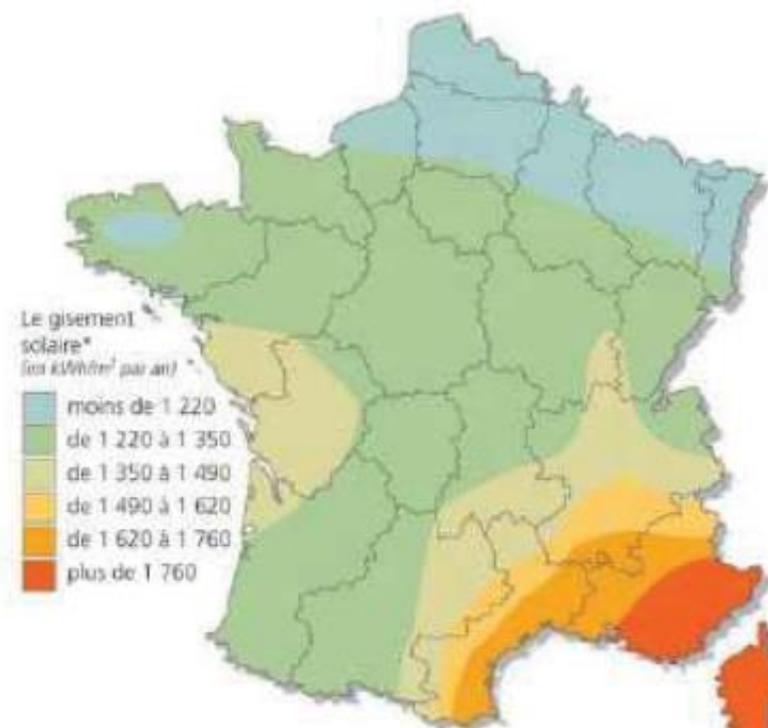
### D. Le soleil

La CARA présente un gisement solaire variant de 1350 à 1490 kWh/m<sup>2</sup> par an, lui permettant de promouvoir le développement des énergies solaires auprès des particuliers et sur les bâtiments publics.

L'action 324 du PCET propose donc de réaliser un plan des espaces pouvant recevoir des panneaux solaires de manière à poursuivre le développement de cette énergie sur le territoire.

#### Le gisement solaire

ADEME



## Les ressources naturelles

### La consommation énergétique

Le parc ancien a une consommation énergétique plus importante que le parc récent. Ces données sont à croiser avec l'étude sur la précarité énergétique (voir précédemment). Les ménages d'une seule personne occupant un logement grand et ancien sont plus sensibles à la précarité énergétique.

#### Les consommations énergétiques à Cozes

Source : CARA, AREC-données 2013

Consommation énergétique		Part de la conso des logements		Par des logements	
Totale (en GWh)	Par ménage (en MWh)	Logements construits avant 75	Logements construits après 75	Logements construits avant 75	Logements construits après 75
18	19.8	62%	38%	60%	40%

#### Données sur le type de consommation pour le poste chauffage (source AREC – données 2013) :

Nombre de logements	% bois	% Chauffage urbain	% Electricité	% Fioul	% Gaz réseau	% Gaz bouteille / citerne
900	14	0	49	33	0	4

## B.2 Le patrimoine naturel

### Préambule

La commune se localise sur le plateau calcaire situé entre Estuaire de la Gironde et Seudre. Cette vaste étendue est en grande partie exploitée pour les cultures intensives. Le plateau montre un paysage s'inclinant doucement vers le nord-est en direction de la Seudre.

La commune n'est pas concernée par aucun recensement ni aucune protection réglementaire au titre du milieu naturel. Cependant, deux entités d'intérêt majeur se trouvent dans l'aire d'étude étendue de la commune. Ce sont la vallée de la Gironde et l'estuaire à l'ouest et la vallée de la Seudre au nord-est.

Relevons également, en dehors de ces deux entités, la présence à l'est de la ZNIEFF de type 1 n° 00000699 « Bois Mou » (cf. Plan ci-contre).

Notons que la majorité du territoire communal se trouve dans le bassin versant de la Seudre.

### A. Les ZNIEFF

Les Zones Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) et les Zones d'Importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) sont des zonages de protection de type inventaire, ne disposant pas d'une véritable portée réglementaire. Ce sont des outils de connaissance du territoire, établis au regard de la collecte d'un ensemble de données de terrain réalisée par des comités scientifiques indépendants, notamment des Associations de Protection de la Nature et de l'Environnement (APNE).

Les ZNIEFF disposent d'un double régime d'inventaire :

- **La ZNIEFF de type I, délimitant des ensembles naturels circonscrits à une échelle de précision importante**, de l'ordre du 1/25 000<sup>ème</sup> ; celles-ci visent des habitats ou espèces animales et végétales spécifiques, souvent protégées au niveau régional, national ou communautaire. Elles soulignent donc un enjeu particulièrement fort de préservation des biotopes en présence ;
- La ZNIEFF de type II, désignant des ensembles géographiques plus vastes, correspondant à l'échelle du 1/100 000<sup>ème</sup>, pouvant également inclure des ZNIEFF de type I. Elles désignent des ensembles naturels dont les équilibres généraux doivent être préservés, et peuvent inclure des secteurs bâtis. Ceux-ci ne sont pas pour autant voués à ne plus se développer, sous réserve du respect des équilibres écologiques des milieux identifiés.

### B. Les zones NATURA 2000

Le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats. Natura 2000 concilie préservation de la nature et préoccupations socio-économiques. En France, le réseau Natura 2000 comprend 1758 sites.

Les zonages au titre du réseau Natura 2000 n'engagent pas de valeur réglementaire directe au regard de l'occupation des sols dont les conditions sont définies par le Plan Local d'Urbanisme. Ces zonages ont une portée essentiellement contractuelle, via le Document d'Objectifs (DOCOB). Pour autant, plusieurs obligations incombent aux PLU s'appliquant sur des territoires couverts par des zonages Natura 2000, telle que la procédure d'évaluation environnementale.

Ainsi, la procédure d'évaluation environnementale garantit l'intégration des enjeux de préservation de l'environnement associés aux zonages Natura 2000 au sein des documents d'urbanisme.

**Ainsi, l'ensemble des zonages de protection, ZNIEFF, ZICO et zones Natura 2000, attestent de la force des enjeux écologiques présents à proximité du territoire, nécessitant d'être pris en compte par le document d'urbanisme.**

# Le patrimoine naturel

## B.2.1 Les outils d'inventaire

### A. La ZNIEFF de type 1 n°03540827 dite « Coteau de Moque-Souris »

#### Caractéristiques du site

Située à une douzaine de kilomètres au sud-est de Royan sur la rive droite de l'estuaire de la Gironde, la zone concerne un coteau de calcaires crayeux, long de plus de 1 200 m, peu profond mais à pente très forte, dont les versants abrupts dominant d'une vingtaine de mètres le vallon de Moque-Souris où coule le ruisseau du même nom qui rejoint la Gironde au port des Monards tout proche. Les milieux sont constitués essentiellement de pelouses calcicoles thermophiles. Dans l'état actuel des connaissances, l'intérêt biologique du site réside dans sa richesse botanique : la situation privilégiée du coteau dans l'estuaire de la Gironde, l'orientation au sud de ses pentes ainsi qu'un sol calcaire à faibles réserves en eau ont favorisé la croissance et le développement d'une flore fortement teintée d'influences méridionales.

#### Enjeux

Les caractéristiques du site sont particulières à cet environnement et ne concernent pas la commune de Cozes.

### B. La ZNIEFF de type 1 n° 00000699 dite «Bois MOU»<sup>42</sup>

A 3,7 km, au nord-est de Cozes, la ZNIEFF concerne une cuvette marécageuse occupant un ancien méandre de la Seudre, occupée par des fourrés hygrophiles à Saule roux et Bourdaine, des roselières à Phragmite et Marisque, des mégaphorbiaies et, ponctuellement, des faciès de bas-marais alcalins et, à l'est, une chênaie mésotrophe acidocline avec présence diffuse du Chêne tauzin et de bas-marais acides.

La zone possède un intérêt botanique élevé avec la présence d'un riche cortège de plantes inféodées aux bas-marais alcalins : Gentiane pneumonanthe, Orchis des marais, Épipactis des marais...

<sup>42</sup> Dreal PC, Pegase, <http://www.pegase-poitou-charentes.fr/upload/gedit/1/Patrimoine%20Naturel/znief/Fiches/Znieff%201/00000699.pdf>

Au niveau faunistique, des rapaces s'y reproduisent : Busard St Martin, Busard cendré,

#### Enjeux

Une partie de la commune se trouve en amont du site, dans le bassin de la Seudre, la qualité des eaux pourrait avoir une influence sur le site.

Un grand nombre de rapaces sont identifiés sur le site. Ces espèces ont une zone de chasse relativement vaste autour de leur site de nidification. Le territoire de Cozes est probablement utilisé comme zone de chasse.

### C. La ZNIEFF de type 1 n° 03540099 dite «marais des barrails»

Sur la rive droite de la Gironde, à proximité immédiate de son embouchure, le marais des Barrails occupe une dépression de terres basses (altitude moyenne de 2-3 mètres) ouverte sur les vasières littorales de Meschers alors que le marais de Talmont constitue, un peu plus au sud, une seconde entité désormais séparée par des espaces cultivés intensivement.

La zone présente un intérêt biologique considérable comme en témoignent les 12 espèces animales et 9 espèces végétales à forte valeur patrimoniale présentes dans les différents milieux naturels.

Sur le plan de la flore, l'habitat le plus original est représenté par les mares cynégétiques qui hébergent la Crypside piquante et la Salicaire à 3 bractées, 2 plantes d'origine méditerranéenne dont les marais Charentais constituent la limite nord de répartition en France alors qu'à l'opposé, les frênaies du fond du marais abritent la rare Nivéole d'été, protégée au niveau national.

La zone joue également un rôle majeur pour l'avifaune : comme site de nidification pour diverses espèces d'oiseaux au statut de conservation défavorable en France et comme zone de halte migratoire.

#### Enjeux

Une partie du territoire communal se trouve en tête de bassin versant. La qualité des eaux peut avoir une incidence dans cette zone.

# Le patrimoine naturel

## B.2.2 Les marais et coteaux de la Gironde

L'Estuaire de la Gironde se trouve à environ à 5 km au sud de la commune. Ce vaste complexe estuarien possède un intérêt phytocénotique, floristique et faunistique remarquable.

Outre la Gironde elle-même, il comprend une mosaïque très diversifiée de milieux originaux : prairies humides sur sols à taux de salinité variable, grandes roselières oligo-halines, falaises de calcaires crayeux, pelouses xérothermophiles calcicoles, aulnaies-frênaies alluviales, forêt littorale sempervirente à Pin maritime et Chêne vert, polders parcourus par un réseau de fossés et de canaux à végétation aquatique et amphibie dense.

Par ailleurs, de très nombreuses espèces fréquentent les différents habitats du site : mammifères (Loutre, Vison...), oiseaux (26 espèces de l'annexe I de la Directive Oiseaux), reptiles (Cistude d'Europe...), amphibiens, ainsi qu'un cortège très important d'espèces végétales rares ou menacées (24 espèces protégées au niveau national ou régional dont 9 considérées comme menacées en France).

Des recensements et des protections traduisent ce fort intérêt écologique :

- la ZNIEFF de type 1 n° 03540099 « Marais des Barrails », 7 km à l'ouest : terres basses ouvertes sur les vasières, avec des contrastes entre prairies saumâtres et marais bocagers. Elle présente un fort intérêt biologique avec 12 espèces animales et 9 espèces végétales à forte valeur patrimoniale,
- la ZNIEFF de type 2 n° 03540000 « Estuaire, marais et coteaux de la Gironde en Charente-Maritime », 7,8 km à l'ouest,
- le site Natura 2000 FR5400438 « Marais et falaises des coteaux de Gironde », désigné en zone spéciale de conservation le 27 mai 2009, 6,4 km à l'ouest,
- le site Natura 2000 FR5412011 « Marais de la rive nord de la Gironde » désigné en zone de protection spéciale le 25 janvier 2007, 6,4 km à l'ouest,
- le site Natura 2000 FR7200677 « Estuaire de la Gironde », désigné en site d'intérêt communautaire le 25 décembre 2009, 10 km à l'ouest.

**Estuaire, marais et coteaux de la Gironde en Charente-Maritime.**

Dreal



## Le patrimoine naturel

### B.2.3 La Seudre

Ce petit fleuve prenant sa source dans le sud du département traverse le plateau 4 km au nord de la commune selon une direction sud-est/nord-ouest. Sur les 20 derniers kilomètres de son cours, la Seudre est bordée de marais, puis d'habitats estuariens de très fort intérêt biologique.

Ce complexe centre-atlantique de milieux estuariens est pour l'essentiel occupé par des prairies saumâtres et des dépressions plus ou moins inondées correspondant à d'anciens marais salants aujourd'hui abandonnés. Un dense réseau de fossés multiplie les interfaces entre le milieu terrestre et le milieu aquatique où circule encore de l'eau salée.

Des espèces patrimoniales fréquentent ces milieux : mammifères (Loutre), oiseaux (17 espèces de l'annexe I de la Directive Oiseaux), reptiles (Cistude d'Europe), Poissons (Esturgeon)...

Des recensements et des protections traduisent cet intérêt écologique :

- la ZNIEFF de type 1 n° 05890795 « Marais de la Seudre », 12,7 km au nord-ouest,
- la ZNIEFF de type 2 n° 05890000 « Marais de Brouage, Seudre et Brouage », 12,8 km au nord-ouest,
- la ZICO PC 18 « Marais et estuaire de la Seudre » 12,8 km au nord-ouest,
- le site Natura 2000 FR5400432 « Marais de la Seudre », désigné en zone spéciale de conservation le 9 août 2006, 12,7 km au nord-ouest,
- le site Natura 2000 FR5412020 « Marais et estuaire de la Seudre, île d'Oléron », désigné en zone de protection spéciale le 6 juillet 2004, 12,7 km au nord-ouest.

### Marais de la Seudre

Dreal





# Le patrimoine naturel

## B.2.4 Éléments principaux à prendre en compte pour la faune et la flore

### Haies et bois

#### A. Les boisements

Source : Symbiose Environnement

##### Diversification du territoire communal

Les boisements présents sur l'ensemble du territoire communal, essentiellement en chênaie mixte pédonculée au nord et pubescente au sud, apportent un support important pour la faune et la flore dans un contexte peu favorable de cultures et vignes. Les lisières jouent notamment un rôle important car elles hébergent une flore et une faune plus diversifiée sur les bordures en exposition favorable (Ouest et Sud). Ce sont aussi des lieux privilégiés pour la reproduction des oiseaux et comme territoire de chasse pour les chauves-souris.

##### Trame verte

La continuité des boisements, particulièrement à l'Est du territoire communal (Forêt de chez Morthay, Bois des Mesnards), offre de bonnes conditions pour assurer la fonctionnalité de la trame verte, assurant le lien avec les communes voisines.

##### Haies

Les haies sont peu nombreuses mais complètent néanmoins la diversité des milieux boisés. Leur présence est particulièrement opportune lorsqu'elles assurent la liaison entre deux boisements.



## Le patrimoine naturel

Éléments principaux à prendre en compte pour la faune et la flore

### B. Les prairies et jardins aux abords des hameaux

#### Les prairies

Il reste peu de prairies sur le territoire communal et les parcelles sont souvent dispersées. On note toutefois la présence régulière de ces prairies en limite de hameaux, notamment en lien avec la présence de chevaux. En continuité avec les jardins et vergers qui bordent les habitations, ces mosaïques prairies-jardins apportent une diversité de milieux favorables à la faune, notamment aux insectes et oiseaux. Ces secteurs sont à préserver dans le cadre du projet.

#### Les jardins et vergers

Ainsi qu'indiqué antérieurement, les jardins et vergers participent de la biodiversité de la commune, lorsqu'ils sont en continuité des secteurs de prairies, formant ainsi un ensemble assez vaste pour accueillir une faune typique, notamment insectes et oiseaux.

#### Trame verte et bleue

##### *Voie ferrée*

La partie de voie ferrée abandonnée offre avec ses bernes enherbées à caractère de pelouses sèches, un linéaire favorable au déplacement de la petite faune, notamment reptiles et insectes. Le passage en ville présente cependant un caractère trop urbanisé pour assurer pleinement ce rôle.

##### *Talus et bernes des routes*

Les bernes et talus des routes, lorsqu'elles sont assez larges pour ne pas être trop perturbées par les cultures voisines, offrent également des corri-

dors favorables aux déplacements de la petite faune. C'est particulièrement le cas dans le prolongement des lisières des bois.

##### *Cours d'eau*

Enfin, les secteurs amont de la Cozillonne, notamment à l'est du bourg sur la commune, offrent une végétation assez dense pour favoriser la présence des insectes, notamment des libellules et de petits mammifères comme le Campagnol amphibie. Un entretien adapté par broyage automnal, permettant le renouvellement d'une végétation dense est souhaitable sur ces linéaires.

##### **Bernes de la voie ferrée**

Source : *Symbiose Environnement*



# Le patrimoine naturel

Éléments principaux à prendre en compte pour la faune et la flore

## C. Conclusion

Le territoire communal est dominé par les grandes cultures et la vigne qui sont peu favorables à la présence d'une faune et d'une flore diversifiée, en lien avec l'usage de produits phytosanitaires.

La commune héberge cependant à l'Est de son territoire, un ensemble de massifs boisés qui assurent la continuité de la trame verte avec les massifs des communes voisines.

Il reste par ailleurs ici et là notamment aux abords des hameaux, des secteurs de prairies qui avec les jardins et vergers voisins constituent des mosaïques favorables à l'accueil d'une faune et une flore plus diversifiée que dans les cultures voisines.

Ces différents éléments seront à prendre en compte dans l'élaboration du projet.

### Prairies

Source : Symbiose Environnement



### Pâture

Source : Symbiose Environnement



### Ruisseau couvert de grandes herbes

Source : Symbiose Environnement



### Berne enherbée de route

Source : Symbiose Environnement



# Le patrimoine naturel

## B.2.5 La trame verte et bleue

### A. Définition

Pour vivre, se nourrir ou se reproduire, les espèces végétales et animales ont besoin de se déplacer au fil des journées et/ou des saisons. Une espèce doit également pouvoir maintenir et faire évoluer son patrimoine génétique.

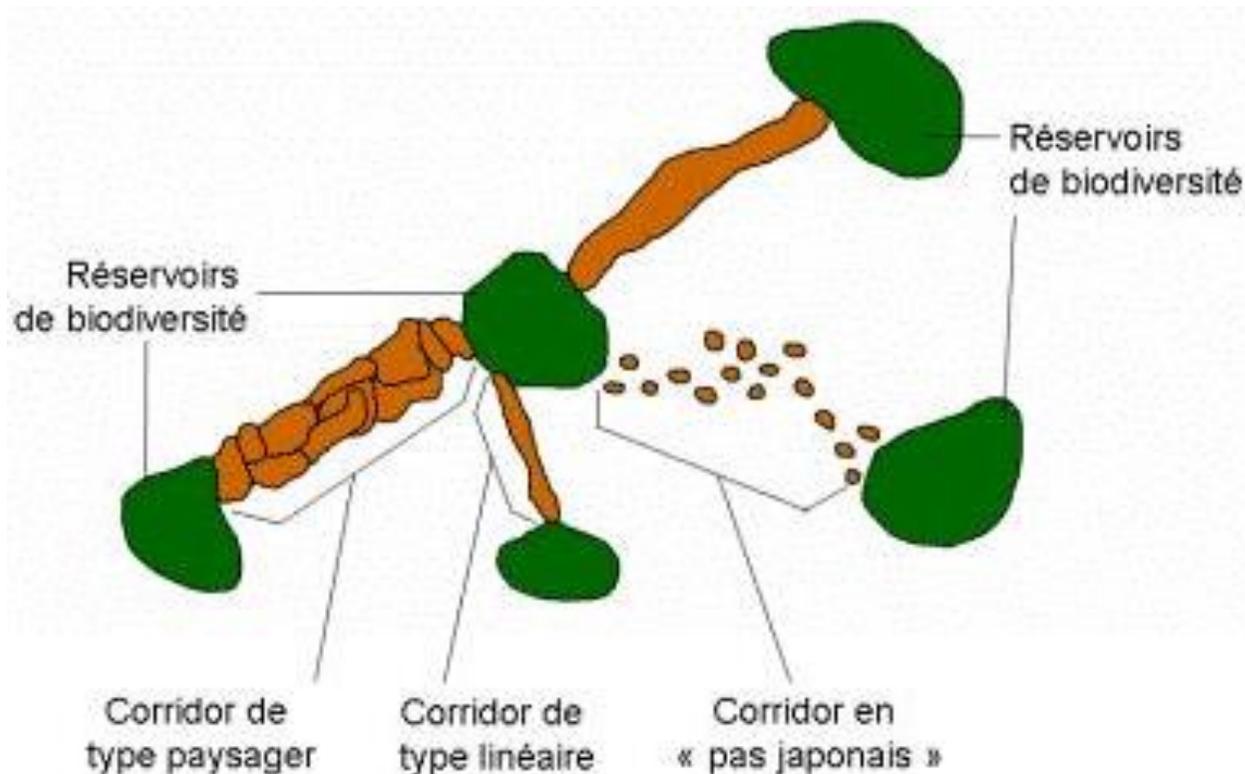
Les espaces naturels sont de plus en plus réduits et morcelés par l'activité humaine : banalisation des espaces ruraux, grignotage des espaces naturels au profit d'un étalement urbain toujours croissant, infrastructures de transport, véritables barrières... Autant d'obstacles pour les déplacements de la faune mais aussi d'une partie de la flore. L'isolement des populations animales ou végétales peut les affaiblir et conduire à des disparitions locales ou totales.

Pour éviter la disparition de milliers d'espèces, il faut relier entre eux les milieux naturels pour former un **réseau écologique cohérent** : c'est ce réseau que l'on appelle Trame Verte et bleue (TVB). C'est l'un des engagements du Grenelle de l'environnement que de permettre aux espèces, avec la création de la Trame Verte et Bleue, de retrouver une capacité de voyager.

La Trame verte et bleue est constituée de continuités écologiques terrestres et aquatiques composées de "réservoirs de biodiversité", de "corridors écologiques" et de cours d'eau et canaux, ceux-ci pouvant jouer le rôle de réservoirs de biodiversité et/ou de corridors.

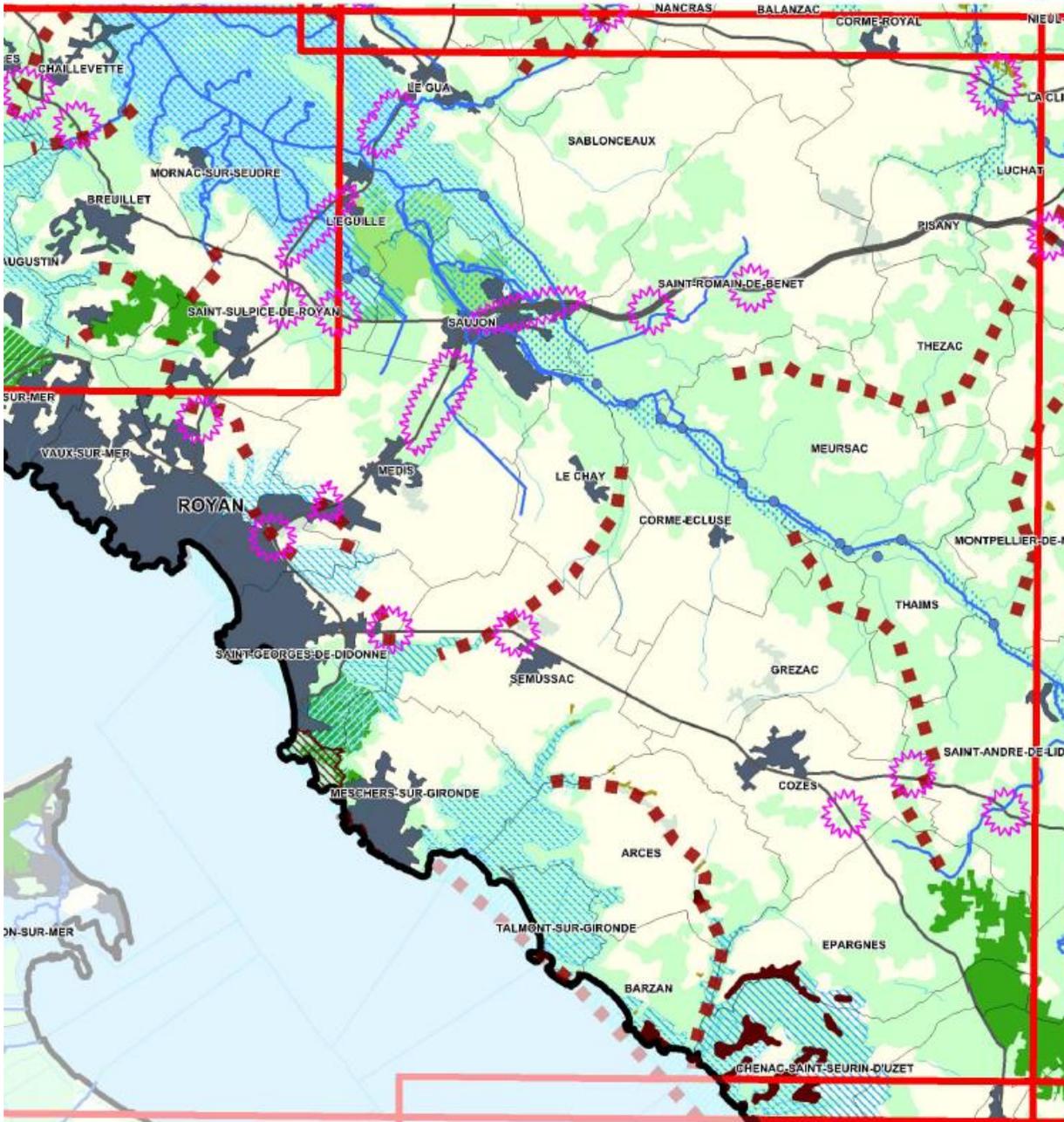
La Trame verte et bleue ne suppose pas automatiquement une continuité territoriale, la circulation des espèces n'impliquant pas nécessairement une continuité physique. On distingue trois types de corridors écologiques :

- les corridors linéaires (haies, chemins et bords de chemins, ripisylves, bandes enherbées le long des cours d'eau,...) ;
- les corridors discontinus (ponctuation d'espaces relais ou d'îlots refuges, mares, bosquets,...) ;
- les corridors paysagers (mosaïque de structures paysagères variées).





0 2 4 km  
Échelle : 1/100 000



**TRAME VERTE ET BLEUE**

- Composante bleue régionale
- Autres continuités aquatiques (BD Carthage)

**Réservoirs de biodiversité (à préserver)**

- Pelouses sèches calcicoles
- Pelouses sèches calcicoles situées sur des RB forêts et landes
- Forêts et landes
- Systèmes bocagers
- Plaines ouvertes
- APPB\* chiroptères

**Milieux littoraux :**

- Estran
- Milieux littoraux continentaux

**Milieux humides :**

- Vallées
- Autres secteurs humides, marais

**Corridors écologiques**

- Corridors d'importance régionale, à préserver ou à remettre en bon état
- Corridors pelouses sèches calcicoles (pas japonais)
- Zone de corridors diffus

**ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS**

**Infrastructures linéaires de transport**

- Autoroutes ou type "autoroutier"
- Liaisons principales
- Voies ferrées électrifiées
- Fuseau LGV Sud-Europe-Atlantique

**Zones urbanisées**

- Zones urbanisées denses

**Risque de fragmentation**

- Obstacle à l'écoulement
- Zone de conflit potentiel

**ÉLÉMENTS POTENTIELLEMENT RECONNECTANTS**

- Grande faune
- Petite faune

**AUTRES ÉLÉMENTS**

- Limites de la région
- Limites des départements
- Limites des communes
- Zones urbanisées
- Zones agricoles
- Zones forestières
- Surfaces en eau

\*APPB : Arrêté Préfectoral de Protection de Biosphère

Source : BD TOPONOMIE - BD CLIMAT/ANCIENNETÉ - Libelle des communes SDR - CORNÉLIE Land - Corne - JMK - ORLÉANS - POTOU-CHARENTES - DRIFP - ONEMA - Carthage - DEP - LEVY EA - CEREA - OSE - Poitou-Charentes - Maires et associations d'élus - CDTVA 82

Les cartes sont prévues pour une exploitation au 1/100 000 et ne sont pas adaptées à des zooms à plus grande échelle

### B. La trame verte et bleue à l'échelle intercommunale

#### La trame verte et bleue dans le SCoT approuvé

L'établissement de grandes continuités écologiques à l'échelle du SCOT de la Communauté d'Agglomération Royan-Atlantique

Approuvé en 2007, antérieurement à la publication des lois du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 résultant du « Grenelle de l'Environnement », le SCoT de la Communauté d'Agglomération Royan-Atlantique n'intègre pas de représentation graphique des continuités écologiques sur son périmètre d'action. Le SCOT constitue pourtant l'échelle privilégiée pour l'identification de continuités écologiques majeures sur le territoire. Cependant, le document, actuellement en cours de révision, est appelé prochainement à intégrer ce volet dorénavant incontournable suite aux lois « Grenelle de l'Environnement ».

L'actuelle version du SCoT précise néanmoins plusieurs enjeux relatifs à la préservation de la fonctionnalité écologique du territoire. Le document souligne ainsi la nécessité de préserver la diversité des milieux naturels, particulièrement importante sur le territoire, notamment du fait de la présence du littoral. Dans ce contexte, les marais constituent « des zones d'enjeux fort ». Le SCoT précise qu'il est nécessaire de « préserver les zones de marais qui tiennent un rôle essentiel dans les cycles naturels », « maintenir la biodiversité des zones humides », « favoriser la découverte culturelle et pédagogique de ces milieux ». Les espaces littoraux particulièrement sensibles devront être protégés.

### C. La trame verte et bleue à l'échelle communale

#### Méthodologie :

La cartographie présentée ci-dessous permet de distinguer l'occupation du sol sur la commune et ainsi de présenter les milieux supports de la trame verte et bleue.

Les données exploitées pour définir l'occupation du sol sont :

- le cadastre,
- le registre parcellaire graphique de 2013,
- la BD Topo de l'IGN pour la végétation,
- les inventaires de terrains de Symbiose Environnement et de Concept Ingénierie.

Les données d'inventaires (Corine lander2006) et les données réglementaires ont été utilisées pour définir les réservoirs de biodiversité.

#### Définition de la trame verte et bleue

Les réservoirs de biodiversité sont constitués de l'ensemble des ZNIEFF, périmètre ZICO et zone Natura 2000 inventoriés à proximité de la commune ainsi que des secteurs favorables à l'avifaune de plaine.

Les corridors écologiques identifiés à l'échelle régionale sont repris. Leur traduction au niveau communal s'appuie sur :

- les associations prairie bocage,
- le réseau de bois et de haies.



## B.3 Le cadre de vie

### B.3.1 Le paysage

#### D. Perception globale

Cette commune de Charente-Maritime est partagée entre les influences du littoral estuarien, marqué par falaises et marais et d'un arrière pays vallonné que se partagent cultures céréalières, vignes et bosquets épars.

Ses paysages mosaïques sont assez plaisants et offrent des situations variées, tantôt la ligne épurée de l'horizon sur le plateau au sud, tantôt un jeu de coulisses par le seuil boisé à l'est, et aussi de vastes panoramas depuis les coteaux au sud-ouest qui s'ouvrent vers Arces.



Photo 223 : le plateau céréalière à l'ouest de la commune, en bord de D730. Paysage plat dans lequel s'impose la zone d'activité. L'horizon est marqué par des boisements qui forment une couronne verte sur le pourtour de la commune.

La cité de Cozes présente un bourg dense agréable, encore commerçant, et qui présente la trace d'une certaine prospérité par quelques belles demeures bourgeoises, des immeubles ornementés, d'anciennes boutiques.

Au cœur du bourg, le parc de l'ancienne école surprend par l'ampleur magnifique de ses platanes gigantesques, qui attestent la présence d'une eau bien présente dans le sous-sol.

Comme un peu partout ailleurs, les écarts, ces petits hameaux denses aux maisons paysannes basses ont été rattrapés par des quartiers de lotissements tous singulièrement le reflet de leur époque. Ces taches hétérogènes semblent avoir perdu le contact de leur socle géographique et se juxtaposent parfois sans lien.

Le projet de paysage pour la commune pourrait bien être justement de retrouver ces liens et de faire ressurgir les fondements géographiques de ce territoire.



Photo 62 : vue sur le clocher depuis la Font de Roumignac. Un cadrage préservé en raison notamment de l'absence de lotissements dans ce secteur au relief plus marqué et plus humide.

### E. Le relief

La commune semble à l'interface entre plusieurs typologies de relief. Au centre, le bourg s'est développé au contact de l'eau dans un talweg plutôt doux qui entaille le plateau. Au sud, un plateau plus élevé donne l'occasion de vues sur le bourg encaissé et focalise surtout le regard vers le sud sur la commune d'Arces. Sur ce rebord de plateau se sont implantés les châteaux et logis qui composent le patrimoine local.

Quelques points de repère marquent les points hauts : quelques vieux moulins, le château d'eau, tandis que le clocher de l'église émerge du bourg. Entre ce rebord de plateau et le bourg, un coteau très faiblement ondulé dans lequel se nichent les anciennes exploitations agricoles.

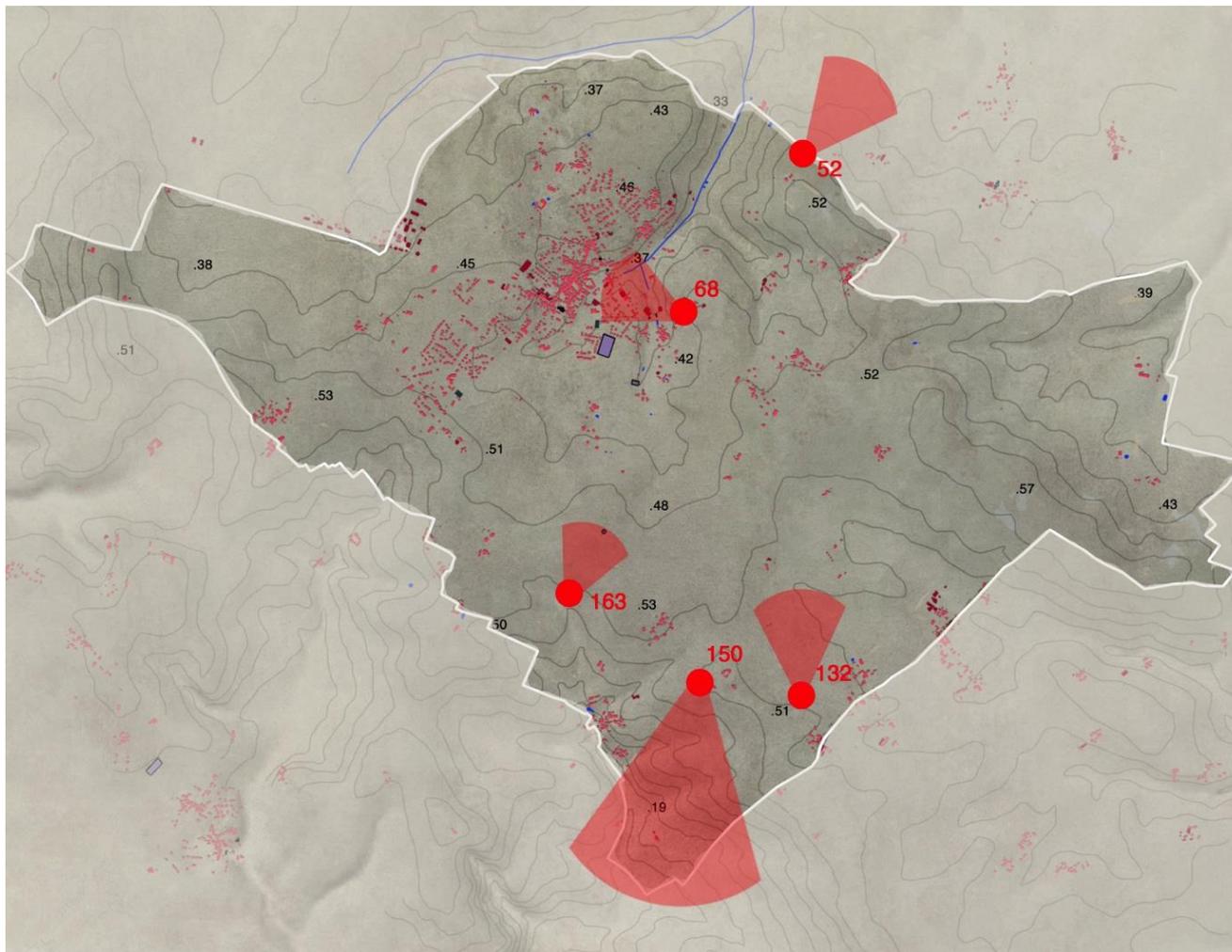


Photo 150. Vue sur les paysages vallonnés environnants, au sud de la commune



Photo 163. Vue sur le château d'eau au nord de la commune

# Le cadre de vie

## Le paysage

### F. L'hydrographie

Cozes est traversé par un cours d'eau prenant sa source plus au nord de la commune. Il traverse Cozes du nord, au lieu-dit *Aurillères*, puis se sépare en deux au niveau du bourg, pour terminer aux environs du hameau des *Veilles Vignes* d'un côté et du hameau *Roussillon* de l'autre. On constate que l'eau est très peu lisible dans le paysage, aussi bien dans le bourg où l'urbanisation a gagné sur les ruisseaux, en laissant la simple trace de fossés, mais aussi dans l'espace agricole où les plantations linéaires de ripisylves ont disparu.

Sur les cadastres anciens, on dénote une analogie entre le développement du bourg et la présence du cours d'eau. En effet, le bourg s'est développé le long du cours d'eau. De plus, la toponymie veut que les préfixes *Fon* désignent une fontaine.

Ainsi, quelques lieux-dits comme *Fond de Roumignac* et *Fond Roland* témoignent de la présence de l'eau.

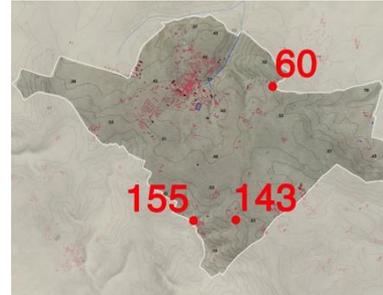


Photo 143 Mare au lieu-dit La Touche



(Le bourg ancien s'est développé sur la rive nord du ruisseau de la Cozillone- Plan cadastral napoléonien de Cozes 1833)



Photo 155 Puits dans le hameau de Javrezac



Photo 60 Puits dans le hameau Chez Josias

### G. La végétation et les espaces boisés

*La densité du vignoble caractérise ce secteur à dominante nettement viticole. Perçues tantôt comme des petits blocs pleins, tantôt comme des successions de "tranches" végétales, les parcelles de vignes agissent comme des amplificateurs du relief et de la perspective, qu'elles installent avec force dans le paysage. Maïs et tournesol apportent au paysage leur matière épaisse et dense, tournesol et blé leurs couleurs jaune et vieil or. Vigne et polyculture alternent dans leur occupation des coteaux, dessinant tantôt une mosaïque parcelle à parcelle, et tantôt voisinant en grands ensembles homogènes.*



Photo 29. Situés de part et d'autre des routes, certains bois cadrent le paysage par la voûte de leurs frondaisons.



Photo 90. Les bosquets se découpent sur les parcelles agricoles et rythment le paysage

## Le cadre de vie

### Le paysage

Des bosquets épars ponctuent les coteaux, rehaussant le sommet des buttes calcaires, accompagnant les pentes des vallons et, de façon discontinue, le cours des ruisseaux. Ils apparaissent comme des contrepoints aux motifs prédominants des cultures et de la vigne. CREN. Atlas des paysages de la région Poitou-Charentes / secteur n° 404.

La forte prédominance des espaces cultivés et en herbe laisse peu de places aux espaces boisés qui représentent environ 10 % des terres.

Ces boisements qui ont régressé face aux mises en cultures, se présentent essentiellement sous la forme de petits bois isolés au sein des espaces agricoles, à l'exception de quelques grands massifs comme le Bois Vert et le Bois de la Bruelle au Sud, le Bois de Chez Fonteneau et le Bois des Mesnards à l'Est.

Les essences recensées sont rarement à l'état pur mais se développent en peuplements mixtes. On relève des essences à caractère atlantique telles que le Chêne pédonculé (*Quercus pedunculata*), qui apprécie les sols frais plus ou moins acides et argileux et de façon ponctuelle le Chêne tauzin (*Quercus pyreneica*) en station siliceuse, l'Orme champêtre (*Ulmus minor*), le Charme commun (*Carpinus betulus*), le Châtaignier (*Castanea sativa*) et le Pin maritime (*Pinus maritima*).

Compte tenu de leurs exigences pédologiques, on trouve ces associations d'essences atlantiques en station plutôt dominante dans les bois situés à l'Est où s'étendent des formations hétérogènes constituées d'argiles à silex, sables et limons.

Par ailleurs, dans la partie Sud du territoire, les formations calcaires du Crétacé associées à des conditions pluvio-thermiques particulières (3 à 4 mois secs dans l'année, forte insolation, températures douces, moyenne annuelle entre 12,5° et 13°) déterminent des conditions pseudo-méditerranéennes propres au développement d'essences calcicoles thermophiles comme le Chêne vert (*Quercus ilex*) et le Chêne pubescent (*Quercus pubescens*).

On relève ainsi une micro station de Chênes verts au Bois vert, comme la toponymie l'indique. Ce massif, que traverse la VC N°21 de Javrezac à Royan, dégage une belle perspective intérieure grâce à l'effet de voûte que constituent les boisements de Chênes verts.

A l'exception de cette concentration, les Chênes verts se présentent sur le reste du territoire en sujets isolés. L'absence de toute contrainte leur a permis de s'épanouir en forte masse végétale et selon un port en boule ; cette silhouette caractéristique du Chêne vert s'avère très marquante dans le paysage et par conséquent un élément fort de l'identité cozillonne.

On relève quelques autres sujets sur le reste du territoire, tout aussi remarquables dans le paysage souvent dénudé ; on peut à ce titre citer les lieux-dits des Trois Moulins, de la Gîte.

D'une façon fréquente, ces bois se présentent sous la forme de taillis ou maigres futaies, à l'exception de massifs constitués de beaux sujets, aux sous-bois entretenus ; Chez Tournon, le petit bois à l'Est de Conteneuil.

Malgré cela, ces boisements constituent un fort intérêt écologique et paysager ; en effet, ils permettent de ménager dans un espace fortement artificialisé, un milieu diversifié important pour la faune mammifère et l'avifaune, mais également un élément visuel susceptible de rythmer des perspectives plutôt profondes et homogènes.



Photo 138. Vergers en entrée de hameau en bord de parcelle viticole



Photo 53. Bosquet de peupliers sur un point d'eau

### H. Les motifs végétaux paysagers particuliers

#### Allées et parcs des propriétés

En plein centre bourg, le jardin public apparaît comme un véritable « poumon vert » dans un tissu bâti relativement dense ; il s'organise en une double allée de Platanes et de Tilleuls, et constitue, en entrée de ville un élément valorisant du paysage urbain.

Non loin de là, la place du Champ de Foire dit « d'été » développe également un double alignement à plan triangulaire de Frênes, trace d'une histoire et d'un quotidien aujourd'hui révolus mais fortement présents à travers ce site.

Le Logis du Vieux Sorlut, bien que récemment arboré s'impose également comme un site marquant, ceci d'une part, du fait du patrimoine bâti restauré et d'autre part du fait de la mise en scène réalisée à travers l'aménagement des abords extérieurs.

Deux autres propriétés, mais à caractère privé, sont enfin à citer pour leur remarquable composition : le Château de Conteneuil et le Château Théon.

Elles se composent toutes les deux d'un patrimoine bâti de qualité, qu'accompagnent des dépendances agricoles à l'architecture soignée et un parc planté d'essences ornamen-



Photo 348. L'axe du double alignement de platanes dans le jardin public est le seul qui subsiste d'un dessin en étoile.



Photo 209. Alignement de jeunes pins parasols du château de Conteneuil



Photo 171. Allée du château de Théon

Photo 16. Mail de Tilleuls du logis de Sorlut



tales (Magnolias, Tilleuls, Conifères...) mais aussi spontanées (bouquet de chênes verts à Conteneuil).

L'accès à la propriété, dans les deux cas, est élégamment mis en scène par une longue allée plantée de part et d'autre de la voie, de Tilleuls au Château Théon et de

Pins parasols au Château de Conteneuil.

### Arbres isolés en bord de route

Ils peuvent paraître banals, mais ils constituent un motif paysager d'importance. Ce sont souvent de beaux sujets, assez âgés, mais qui ne sont pas remplacés. Certains d'entre eux sont abattus par mesure de sécurité.

A ce titre, l'analyse du cadastre ancien est intéressante. Sur la commune de Cozes, on a la chance d'avoir un complément dessiné qui répertorie précisément l'emplacement de ces arbres isolés, qui constituaient un repère intéressant pour le repérage des parcelles (moins faciles à déplacer que des bornes). Ces arbres peuvent être répertoriés et classés au titre de l'article L 123-1-5-7°, pas tant en raison de leur rareté ou de leur taille, mais pour la place qu'ils occupent dans la composition de ces paysages.

Ce même outil permet également de protéger les arbres isolés de parcs et jardins auxquels ils confèrent un supplément d'intérêt.



Photo 168. Composition végétale aux abords du château de Théon



Photo 121. Marronnier dans la cour de l'ancien logis des Gorces



### I. L'occupation du sol

Les activités agricoles ne sont pas homogènes sur le territoire, elles sont marquées par la nature du sol, plus profond et argileux à l'ouest et plus pauvre et sableux à l'est.

À l'ouest, la culture de blé, d'orge, de tournesol (en bleu), ainsi que la culture du maïs (en rose) dominant ; à l'est, on trouve les parcelles viticoles et les bois.

#### Atelier du sablier



Blé, orge, tournesol    Vignes    Maïs



Photo 135. Aux environ de la Bruelle : vignes et bois sur les sols les plus maigres et les plus pauvres.



Photo 214. Plaine de Chambrefief vers la zone d'activités de Bel-Air, tournesol et blé en openfield

## B.3.2 LES UNITÉS PAYSAGÈRES : la place de Cozes dans sa région



### A. La campagne du Pont-l'Abbé-Gémozac (206)

Le secteur de la campagne du Pont-l'Abbé-Gémozac est présent sur une petite partie de la commune. Il est marqué par une activité agricole et un paysage dominé par d'importants boisements. Bien que la commune de Cozes ne soit pas dominée par les bois, et davantage tachetée par des arbres isolés ou des petits bois bien délimités, l'itinéraire sur la D732 vers la commune transite par les importants boisements de ce secteur, situés entre Cozes et Gémozac.

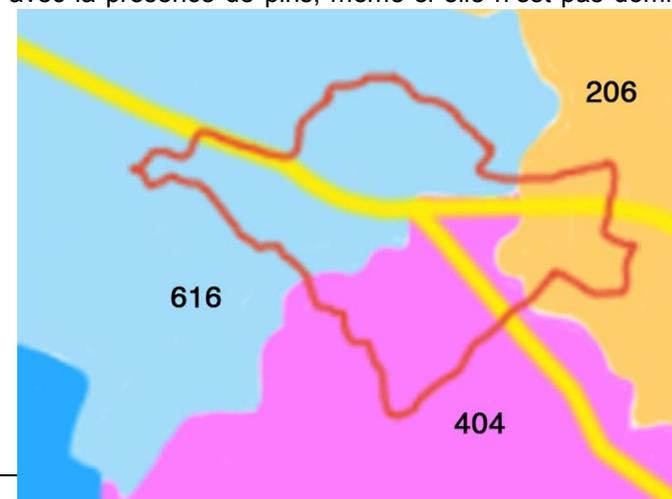
### B. La presqu'île d'Arvert (616)

La moitié de la commune est située sur le secteur de la presqu'île d'Arvert. C'est à Cozes que commence véritablement ce secteur, c'est pourquoi les caractéristiques paysagères de celui-ci ne sont pas significatives sur les paysages de la commune. Cependant, la culture céréalière est un point caractéristique cette entité, qui l'est tout autant sur les paysages de la commune. Une analogie peut être faite entre la présence de ce secteur à l'ouest de la commune et la prépondérance des terres céréalières à cet endroit.

La proximité avec le littoral laisse apparaître une typologie spécifique avec la présence de pins, même si elle n'est pas dominante.

Ces cartes mettent en évidence la particularité de la commune de Cozes et de ses environs. Véritablement lien entre terres viticoles (404-Le coteau de Gironde), littorales (616-presqu'île d'Arvert) et vallées boisées (206-La campagne du Pont-l'Abbé et Gémozac)

Zoom sur les entités paysagères de Cozes réalisé à partir de la carte des grands ensembles de paysages



## Le cadre de vie

Les unités paysagères : la place de Cozes dans sa région

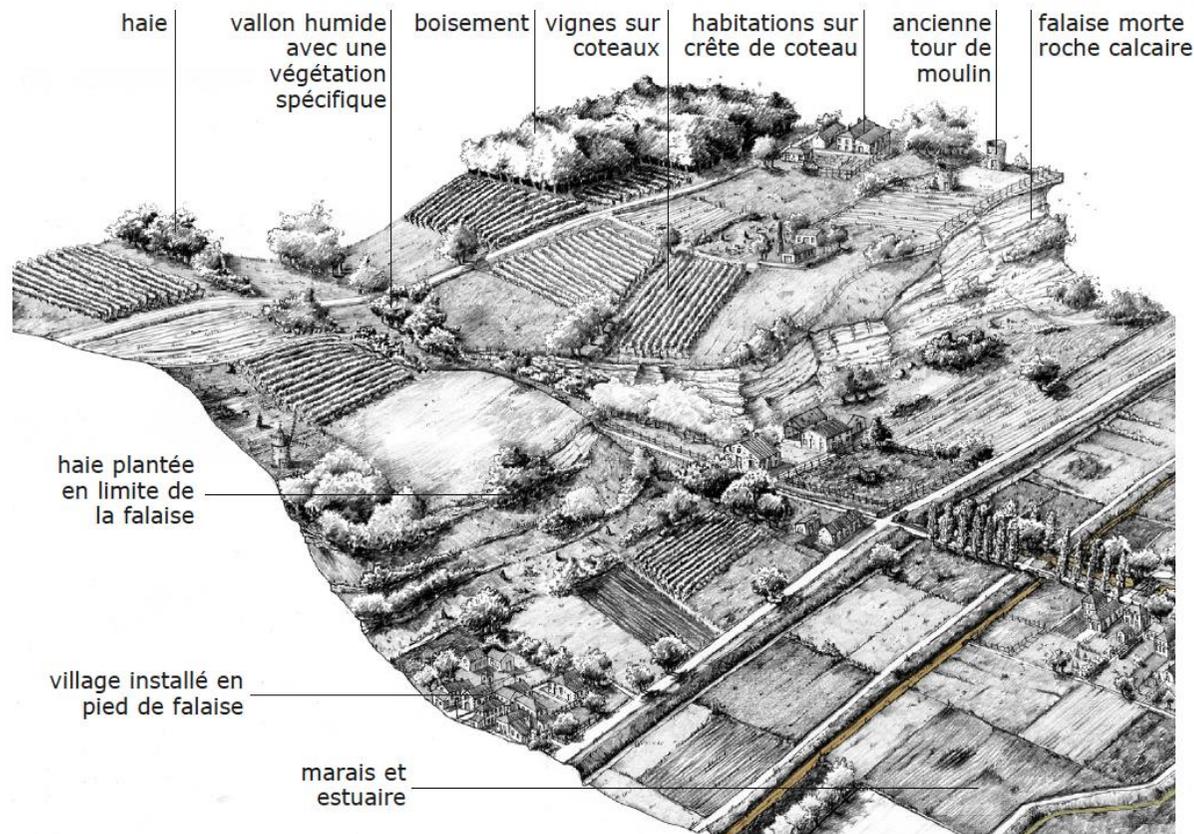
### C. Le coteau de Gironde (404)

Les prospectus touristiques, associant dans un découpage cantonal ce secteur et celui du bocage viticole de Mirambeau, les présentent comme un pays "à la croisée des chemins qui mènent du Périgord à l'Atlantique et de la Bretagne aux Pyrénées", un pays qui "décline ses vraies richesses en demi-teinte", et "qui se livre tout en douceur". A l'instar des autres secteurs du Sud de la région, c'est un lieu de vacance paisible, où "l'accueil est un art de vivre", valorisé par la qualité des produits du terroir.

Autant d'éléments pour se représenter ce secteur comme une campagne de transition, aux paysages variés et avenants. Mais l'imagerie touristique, superposant les images de son vignoble à celles de l'estuaire, dans un raccourci saisissant vantant le pineau des Charentes, le rattache aussi de façon affirmée aux terroirs charentais.

La végétation de la commune correspond à celle présente dans le secteur du coteau de Gironde. En effet, « Vigne et polyculture alternent dans leur occupation des coteaux, dessinant tantôt une mosaïque parcelle à parcelle, et tantôt voisinant en grands ensembles homogènes. ». De plus, les bois, significatifs du paysage du coteau de Gironde sont présents en petites taches dans le paysage.

La commune de Cozes compte plusieurs moulins à vent restaurés, typiques du secteur du coteau de Gironde dont « l'orientation des coteaux, offerts largement aux vents d'Ouest » (CREN. Atlas des paysages de la région Poitou – Charentes / secteur n° 404).



CREN Grands ensembles de paysages : Le coteau de Gironde. Dessin Atelier du Sablier.  
<http://www.cren-poitou-charentes.org/paysage/article394.html>

### B.3.3 Les entités paysagères sur la commune : support des enjeux de développement

En resserrant la maille d'analyse des entités paysagères à l'échelle de la commune, on obtient une décomposition en 6 unités paysagères.



A chacune correspond une occupation du sol dominante, une topographie particulière et des motifs paysagers qui lui sont propres.

Cette analyse globale permet également d'identifier des forces et des fragilités toutes particulières qui se définissent en enjeux spécifiques.

A titre d'exemple, dans l'entité vallée, il apparaît que les ripisylves sont quasiment inexistantes. On veillera à protéger les continuités des ruissellements et conserver des distances de sécurité, tout en cherchant à restaurer les fonctions hydrauliques, les continuités boisées de la trame verte et bleue.

•

## Le cadre de vie

Les entités paysagères sur la commune : support des enjeux de développement

### La vallée de la Cozillone

Le bourg de Cozes s'est développé autour de ses sources. Le ruisseau est donc à proximité immédiate de la vallée, sans pourtant imprimer aujourd'hui sa marque sur le territoire.

**Il constitue une véritable opportunité de développement pour la commune en offrant un espace naturel, véritable dorsale entre les quartiers et écarts. Support de biodiversité, il peut accueillir activités temporaires non polluantes et perméables, liaisons douces, espaces récréatifs.**

La reconquête de cette valeur par sa mise en évidence d'un vide, d'un creux, de l'humidité, de la fluidité constitue un projet d'envergure : **ne plus bâtir sur le lit majeur, mais plus densément en sa périphérie, retrouver une perméabilité sur toute la surface, accueillir des occupations non polluantes, les plus permanentes possibles** (plus de pesticides, prairies ou pâtures plutôt que terres labourées...), souligner le lit mineur par des plantations linéaires, dépolluantes et sources d'accueil de la biodiversité...

C'est un projet à long terme, qui prendra un certain temps pour la reconquête des espaces aujourd'hui artificialisés, mais que le document d'urbanisme doit prendre en compte dès aujourd'hui pour stopper le lent processus de banalisation et de dégradation amorcé depuis 50 ans.

### La transition habitée

Ce secteur, à l'interface de la vallée, son implantation urbaine dense et ancienne, et les espaces agricoles environnants, est marqué par le fait urbain, qui se décline en typologies différant selon les dates d'implantation. Les pistes sont brouillées entre compositions rurales et artificialisation. L'implantation de l'urbanisation est peu adaptée au paysage. Les logiques sont parcellaires, opportunistes sans référence au socle géographique. On y trouve des moulins à vent englobés dans les lotissements, d'anciens écarts denses phagocytés par un tissu pavillonnaire lâche, des imbrications complexes dont la lecture est perturbante.

**L'enjeu dans ce secteur est le travail des limites des espaces bâtis** afin d'offrir aux entités voisines une lisibilité claire. Le végétal est probablement le seul élément dénominateur commun qui permette d'organiser les liaisons entre les différents quartiers.

### Le plateau céréalier

Cette entité a beaucoup évolué avec les avancées de la mécanisation pour offrir des paysages plus ouverts, moins rythmés. Quelques bois offrent encore un horizon boisé. C'est un secteur à l'agriculture rentable, aux terres profondes. Mais à proximité des zones urbaines, et en l'absence de contrôle rationnalisé de l'implantation des maisons durant des années, ces terrains plats ont été progressivement mités par des constructions éparses. **Les limites avec l'urbanisation doivent être clairement définies et travaillées.**

**Photo 316. La Fond Roland. Ce petit ruisseau affluent de la Cozillone est traité comme un simple fossé, une interruption dans le champ de maïs.**



**Photo 371. A l'arrière de l'école de Nazareth, imbrication entre les espaces cultivés et les cités pavillonnaires.**



**Photo 213. La zone d'activité de Bel-Air sur le plateau agricole**



## Le cadre de vie

Les entités paysagères sur la commune : support des enjeux de développement

### Le plateau viticole

Intercalé entre la zone urbanisée et les coulisses boisées, sillonné de routes, de chemins blancs, le plateau viticole est en fait une mosaïque de cultures dans laquelle la vigne trouve sa place. Parcelles de cultures, bosquets relictuels, vignes et fermes se partagent l'espace. **Les arbres isolés** y prennent aussi une relative importance en marquant l'horizon de leur verticalité lorsqu'ils se trouvent au premier plan.

Comment trouver l'outil pour les préserver mais aussi pour perpétuer ce motif ?

Comment inciter les viticulteurs et agriculteurs à « encombrer » leurs terres et leurs manœuvres de ces éléments devenus inutiles au fil du temps pour la seule beauté du paysage ? Noyers, cerisiers, chênes. Il faut retrouver des usages, sensibiliser les propriétaires qui vendent souvent à travers leurs produits l'image d'un terroir préservé, trouver des outils incitatifs plutôt que réglementaires. La commune peut être le relais nécessaire pour animer une réflexion et des actions avec le monde rural. Bourse aux plantes et aux arbres à l'automne ? Guichet unique pour une demande de subventions à la région ? Plan paysage en faveur des espaces agricoles ? Mais comment planter, où planter ? Cela peut être en fonction de l'implication des propriétaires, en plantant en priorité dans cette unité paysagère pour favoriser sa caractérisation, sur la base du cadastre actuel (ces arbres isolés constituaient des bornes inamovibles), ou du cadastre ancien...

### Les coulisses boisées

Cette couronne boisée qui suit peu ou prou les limites communales et s'est installée sur les terres les plus pauvres et les plus difficiles à mettre en valeur est également un secteur moins urbanisé. La forêt de Chez Mothat se décompose au sud en bois de faible épaisseur (Bois des Mesnards qui se prolonge sur la commune d'Epargnes), puis de bosquets isolés, aux contours qui se découpent parfaitement dans les terres cultivées.

Ils marquent une transition nette de la commune, et mettent en scène les entrées depuis l'est. **On cherchera bien évidemment à protéger les espaces boisés et à favoriser les continuités au moyen de haies intermédiaires, même arbustives.**

### Le coteau sud : secteur vallonné et vues lointaines

Le paysage s'étage en bandes : une ligne de culture, une ligne de bois dans laquelle viennent se nicher villages et hameaux (Bel-Air, le Breuil... sur la commune d'Arces), une ligne de vignes...

Evidemment si ces vues ouvertes sur le lointain donnent à voir le paysage, toute construction à contrario est visible de loin. Le village de Javrezac, entièrement construit dans le repli d'une combe est resté très rural. Bien qu'il soit le village le plus peuplé, il ne faut pas chercher à le conforter au risque de déborder sur le plateau et de gâcher irrémédiablement cette harmonie. C'est d'ailleurs dans ce secteur qu'on trouve gîtes et maisons d'hôtes qui ont su tirer partie de ce charme discret.

Sur le rebord du plateau viticole et en limite des coulisses boisées, on trouve des hameaux anciens regroupés autour de belles maisons bourgeoises, de logis et châteaux qui se distinguent par leur écrin végétal de grande qualité. Partant de là, allées et bosquets structurent le paysage. **C'est très certainement le secteur à préserver de toute urbanisation nouvelle. C'est le vivier touristique de la commune.**



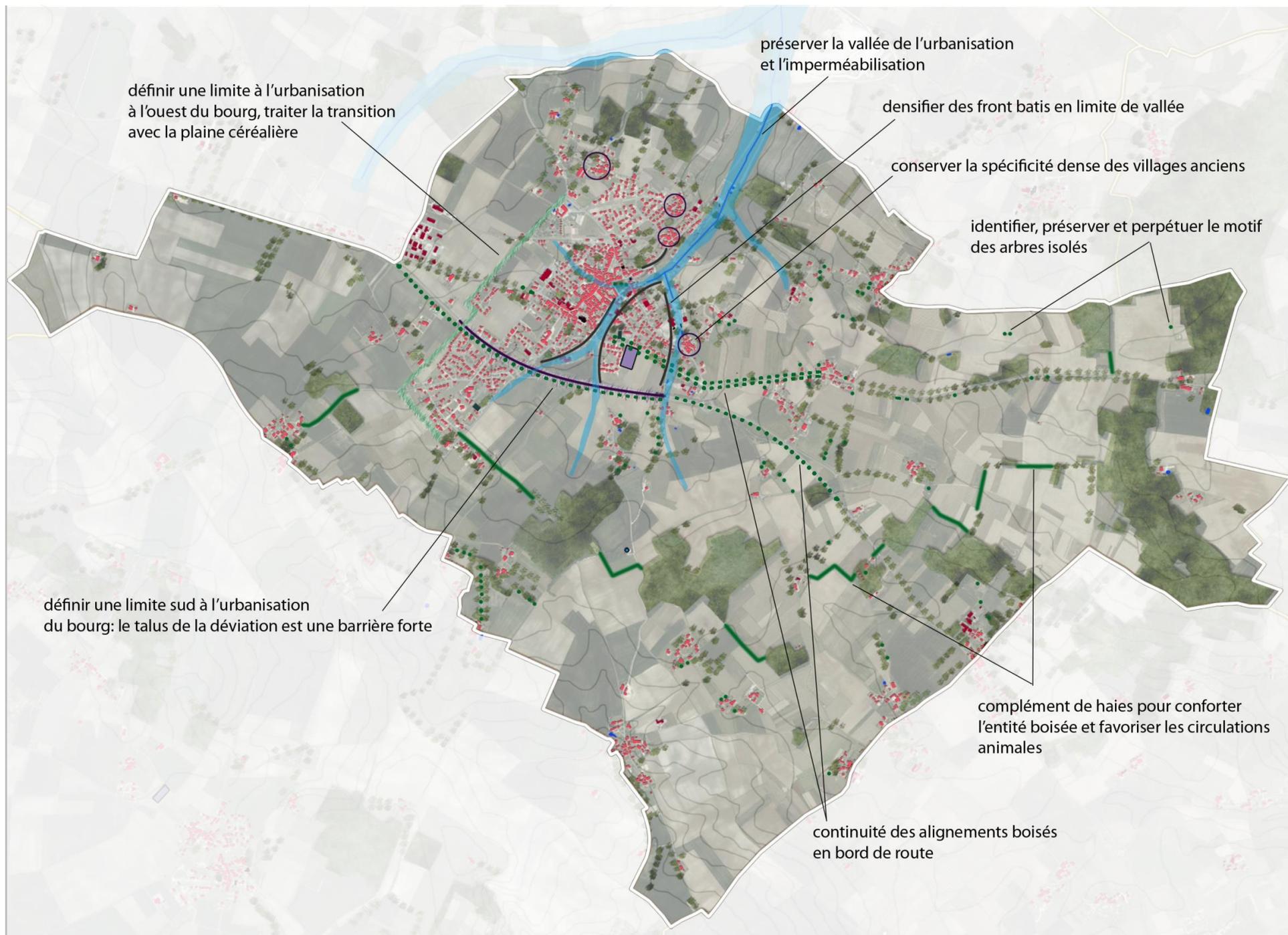
Photo 78. Vers les Maréchaux. L'horizon viticole et les arbres isolés



Photo 95. Les coulisses boisées vers chez Jean-Grand. Bosquets isolés et bois continus.



Photo 149. Entre la Touche et Javrezac, la vue ouverte sur les coteaux d'Arces. Les villages en creux sont masqués par le vallonnement.



## B.3.4 Le patrimoine

### A. Sites archéologiques

La commune de Cozes possède un riche patrimoine archéologique notamment :

- Son occupation néolithique (La Maison Rouge, la Grande Herbauchen La fosse aux Loup).
- Sa densité importante d'enclos protohistoriques.
- L'ancienneté médiévale du bourg autour de l'église prieurale Saint Pierre.

Le Préfet de la Région Poitou-Charentes a fait connaître à la commune par un arrêté en date du 31 janvier 2006, la définition des zones géographiques dans lesquelles des mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique archéologique peuvent être prises sur le territoire de la commune de COZES. Cet arrêté est annexé au présent rapport et figure en pièce 6.0 dans les annexes du dossier de PLU.

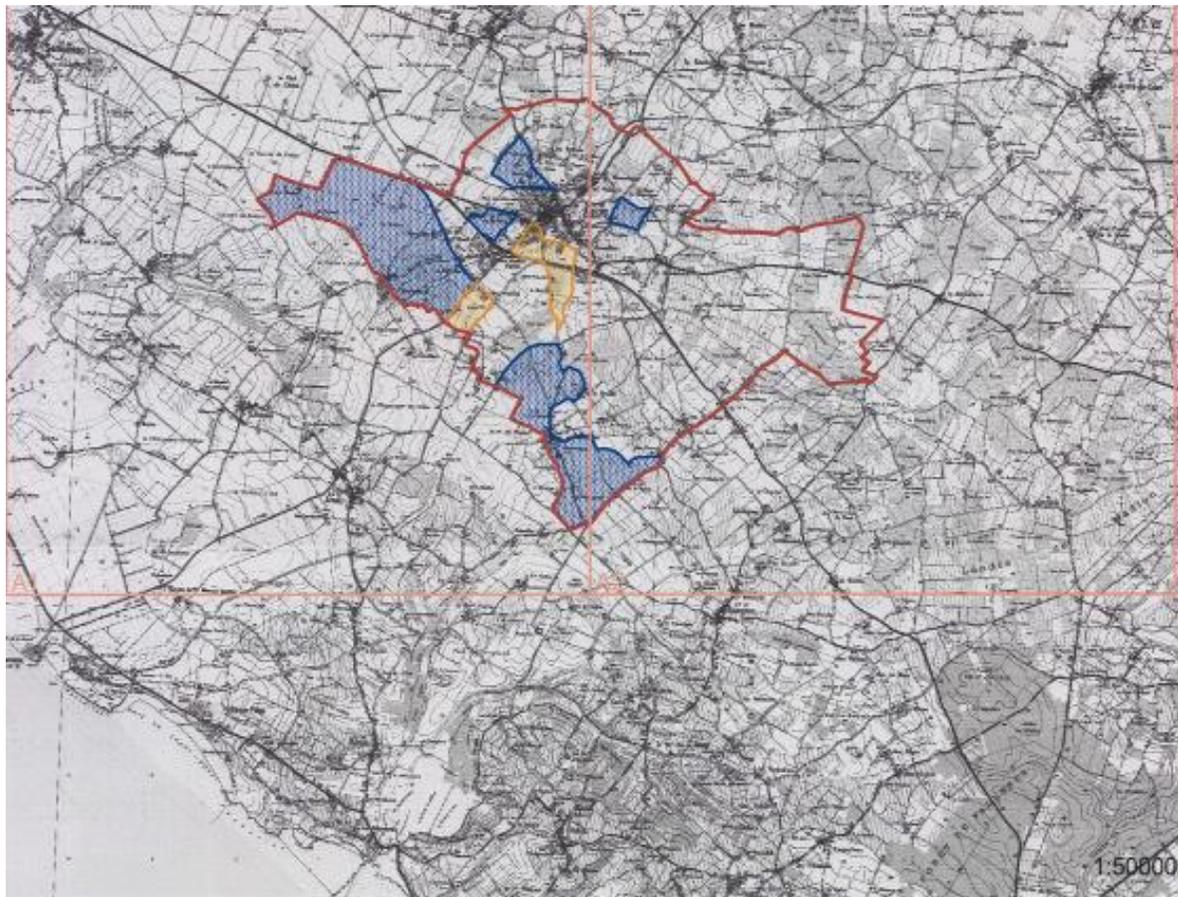
Les zones géographiques sont définies comme suit :

- La zone A, zone de saisine pour tout dossier.
- La zone B, zone de saisine pour tout dossier lorsque la surface du terrain d'assiette est supérieure à 2000 m<sup>2</sup>.
- La zone C, zone de saisine pour tout dossier lorsque la surface du terrain d'assiette est supérieure à 10 000 m<sup>2</sup>.

L'existence de sites archéologiques sur le territoire communal prouve que l'homme habitait cette région dès la préhistoire.

Actuellement 19 sites archéologiques sont connus, signalés et répertoriés par la Direction Régionale des Affaires Culturelles Archéologiques (DRAC), il s'agit :

1. Les Clajauderies, les Terriers
2. Chantegrelet
3. Le Rompis de la Touche
4. La Bruelle
5. L'Enclouse
6. La Grippe
7. Fief Neuf
8. Fief de Conteneuil
9. Combe à Mouchet
10. St Cybard – la combe à Bédard
11. Le Frêne, Conteneuil, Les Dartonnes
12. Le Bourg, la Citadelle
13. La Grande Herbaude
14. La Ferrière
15. La Casse – Vieux Sorlut
16. Maison Rouge.



Liberté - Égalité - Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**Préfecture de la région POITOU-CHARENTES**

Direction régionale des affaires culturelles  
Service régional de l'archéologie

Feuille 1/3

Culture  
Communication

Document graphique annexé à l'arrêté définissant les zones géographiques au regard de l'archéologie préventive (loi modifiée du 17 janvier 2001)

**COZES 17 131 (Charente-Maritime)**

<p> Zone de saisine A [tout dossier]</p> <p> Seuil B [supérieur à 2000m<sup>2</sup>]</p> <p> Seuil C [supérieur à 10000m<sup>2</sup>]</p>	<p> Carroyage</p> <p> Limite administrative communale</p> <p> © IGN Paris - Scan 25 © 2001</p>
---	--

Seuil communal général : supérieur à 30000 m<sup>2</sup> (en dehors des zones indiquées ci-dessus)

Date : 31 JAN. 2006

Le Préfet de la région Poitou-Charentes  
Le Préfet de Région  
et par délégation

Le Directeur Régional des  
Affaires Culturelles

Jean-Claude WIL DAM

Réalisé avec ArcView 3.2, BD Pnnsfrance (données décembre 2003)  
DRAAC/DRAC

Fonds cartographiques : © IGN Paris - BD\_Carto © 2002 / Scan 25 © 2001  
Tout droit de reproduction soumis à l'accord de l'Institut Géographique National

# Le cadre de vie

## Le patrimoine

### A. Monuments historiques

Pour les monuments historiques inscrits, à l'intérieur d'un périmètre de 500 m, tous travaux doivent recevoir l'avis de l'architecte des Bâtiments de France mais il s'agit là d'un avis simple, à la différence des monuments classés. Ces périmètres sont reportés sur le plan des servitudes annexé au dossier du PLU.

La commune de COZES comprend 3 monuments inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques :

- l'Eglise Saint-Pierre, inscrite par décret ministériel en date du 23 février 1925,
- le Temple Protestant, inscrit par décret ministériel en date du 21 septembre 1998,
- les Vieilles Halles, inscrites par décret ministériel en date du 15 septembre 1938.

### B. Autres ensembles intéressants

Un extrait de l'ouvrage Le Patrimoine des Communes de la Charente-Maritime (éditions FLOHIC) est annexé au présent rapport. Il expose les principaux bâtiments remarquables ayant pour la plupart un intérêt architectural, historique ou un intérêt dans la mémoire collective.

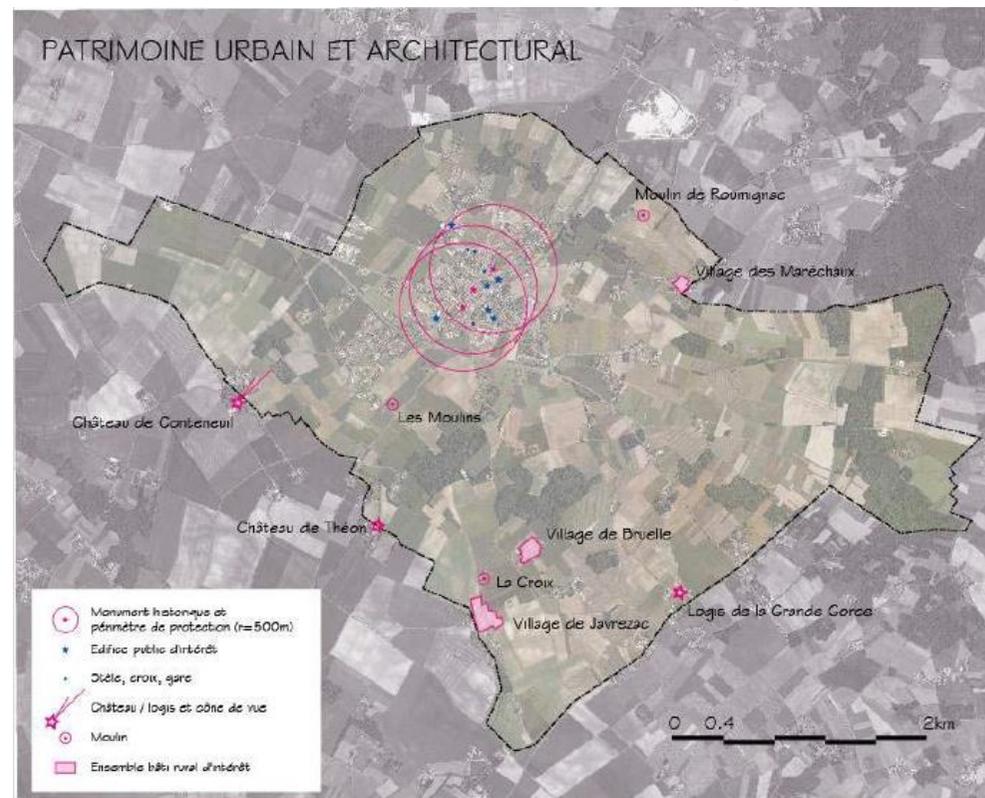
D'autres bâtiments ou éléments constructifs présentent eux aussi un intérêt architectural ou urbain. Ces éléments peuvent faire l'objet d'une protection dans le PLU.

L'ouvrage Le Patrimoine des Communes de la Charente-Maritime cite les trois monuments inscrits à l'Inventaire supplémentaire des Monuments Historiques. Il cite également :

- le Logis de Sorlut,
- l'ancienne mairie, qui accueille aujourd'hui le centre social,
- la Tombe « à Bernard »,
- l'ancienne gare de chemin de fer,
- l'école libre Notre-Dame-de-Nazareth,
- l'ancien groupe scolaire qui accueille aujourd'hui la Bibliothèque, l'Office de tourisme et une partie du centre social,
- la stèle Pillet dite « stèle du Vengeur »,

On peut citer également :

- l'ensemble urbain du centre ville,
- les ensembles bâtis formés par certains villages autour d'un espace commun comme à la Bruelle, la Place des Généraux dans le village éponyme ou chez Jean-Grand,
- les dépendances du château de Théon,
- les moulins : le moulin de la Groie à Javrezac, le Moulin de la Gite, Les moulins (le nom du lieu-dit est au pluriel mais il n'y en a qu'un),
- un ensemble bâti aux Renouleaux,
- une ancienne laiterie transformée en habitation, rue de la Fond Roland
- une maison bourgeoise et ses chais Chez Reine,
- un clos et ses deux portails d'entrée à la Grande Gorce (les bâtiments en ruine, ne présentent plus d'intérêt) ainsi que le chêne vert de son parc,
- une mare qui reste en eau même en été, dans le village de La Touche.



## B.4 Analyse du fonctionnement urbain

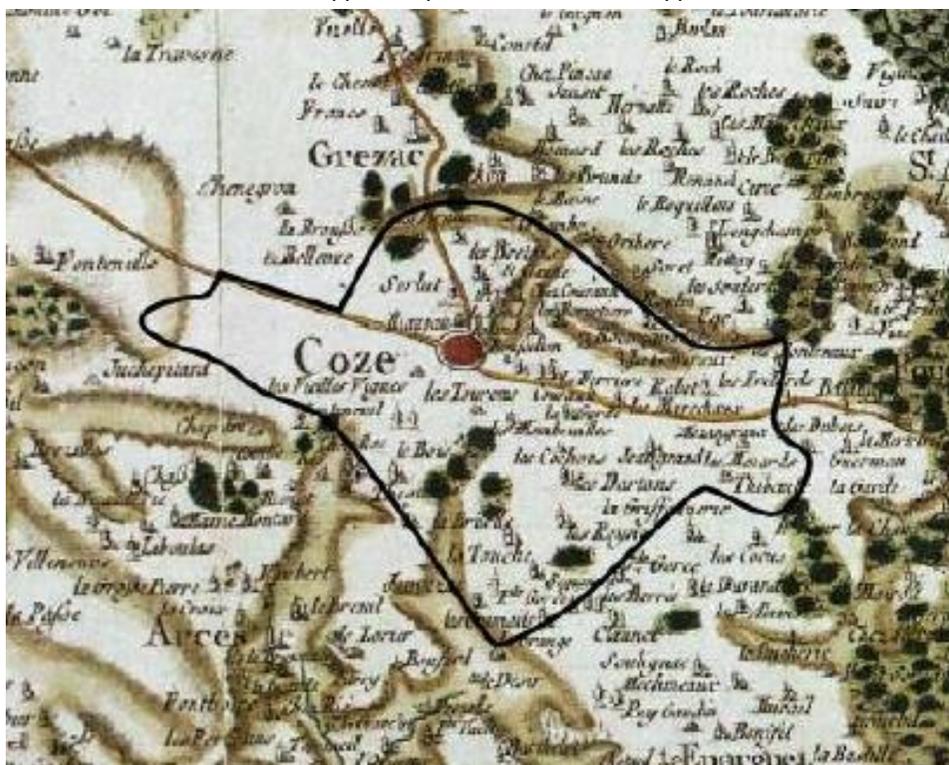
### B.4.1 Analyse urbaine

#### A. Historique de l'occupation du sol.

La proximité d'un polissoir néolithique pourrait témoigner de l'ancienneté de l'occupation humaine du territoire. La ville se trouve à la croisée de chemins néolithiques, gallo-romains –une vie annexe de Saintes au Fâ –et médiévaux. Elle a été longtemps le siège d'une baronnie dont les contours étaient différents de ceux du canton actuel, et bien plus étendus. C'est probablement pour cela qu'elle a été choisie en tant que chef-lieu de canton par la Convention. De plus, elle est passée presque intacte à travers les tourments de l'histoire.

#### Carte de Cassini

Source : Extrait du rapport de présentation du PLU approuvé en 2009



#### B. Organisation du territoire

*Organisation du territoire* Le relief des coteaux et des vallons découvre un paysage ouvert où se nichent les villages, les hameaux et les bourgs. Les implantations sont toujours composées à partir du relief. Les bourgs sont plutôt ancrés dans les sillons des vallons, alors que les hameaux et les implantations isolées occupent prioritairement les coteaux, mais sont toujours nichés dans les boisements et protégés des vents dominants. Cette association entre le bâti et le végétal, qui laisse les pentes des coteaux aux cultures, est caractéristique des régions viticoles qui bordent l'estuaire (extrait de CAUE 17, architectures et paysages en pays royannais, p.39)



# Analyse du fonctionnement urbain

## Analyse urbaine

### Le centre bourg

Le centre bourg s'articule de deux axes structurants (la Grand Rue et la Rue de l'Hôtel de Ville). Il s'agit d'un système d'anciennes voies étroites au tracé « organique ». La voie principale accueille la majeure partie des commerces et des édifices publics (halle et église inscrites à l'inventaire des monuments historiques, mairie, parc de l'ancienne école, champ de foire).

Un bâti dense, semi continu ou continu s'organise autour de ces voies et définit « l'hyper centre » du bourg. Les constructions ont un gabarit varié. Le velum n'est pas homogène.

L'implantation en limite d'emprise publique et en mitoyenneté est la règle. Si la construction principale n'est pas implantée en limite d'emprise publique un mur vient marquer cette continuité. Le parcellaire en lanière est dominant. Les constructions principales s'accompagnent souvent d'un agglomérat de dépendances créant des effets de juxtaposition. Le tissu ancien s'est construit avec une certaine épaisseur en arrière de la voie principale.

Le parcellaire est hétérogène et complexe comparé aux constructions contemporaines.

L'architecture de certains bâtiments constitue également un élément identitaire du centre bourg (ancienne mairie, halle, église, collège, temple Notre Dame de Nazareth).

### La dentelle de jardins

La trame urbaine ancienne est caractérisée par la présence de nombreux interspaces laissant place à des espaces publics ou des jardins privés. Il s'agit de jardins contenant des vergers ou des potagers.

Ces espaces contribuent au confort et à la qualité paysagère de la commune. Ils permettent d'aérer l'espace tout en donnant de la valeur au patrimoine bâti.

Il convient ainsi de préserver ces espaces et de les mettre en valeur, afin de conforter la qualité de vie sur le territoire.

Cependant, la **logique de densification urbaine** actuelle impose une **réflexion** quant à la **reconversion** de certains de ces espaces.

### L'alignement sur rue et la continuité de la limite d'emprise publique

Source Google Maps, DGFIP, cadastre



### Les jardins

Sources Google Maps, Concept Ingénierie



### La forme pavillonnaire

L'habitat pavillonnaire s'est développé sous deux formes à Cozes, sous la forme d'une urbanisation linéaire et ensuite sous la forme d'opérations groupées en lotissement. L'apparition des lotissements n'a pas fait disparaître l'urbanisation linéaire notamment dans les villages. Les caractéristiques communes à ces deux formes urbaines sont :

- Le parcellaire varié du bâti ancien n'est plus de mise. Le parcellaire est découpé sous la forme de rectangles.
- Les constructions ne sont plus implantées en limite d'emprise publique. Elles sont à l'alignement, en retrait. De même l'implantation en mitoyenneté est rare.

### L'urbanisation linéaire

L'urbanisation linéaire est la règle, dans la continuité du bâti ancien, le long des principales voies d'accès. Ce mode de construction a pour conséquence d'étendre fortement l'emprise du bourg, sans aucune densité. Contrairement au cœur de bourg, aucune compacité ne se dégage.

### Les opérations groupées

Contrairement à l'urbanisation linéaire, les opérations groupées ont permis un épaississement du tissu urbain et la création de voies de circulation. Ces opérations sont néanmoins déconnectées, géographiquement et architecturalement du cœur de bourg.

Quelques opérations rompent avec ce mode d'urbanisation en proposant des logements individuels groupés.

Sources Google Maps, DGFIP, cadastre



Une urbanisation linéaire



Un parcellaire régulier



La limite d'emprise publique et la mitoyenneté ne sont pas marquées.



Logements individuels regroupés.

### Les villages

De taille et de qualité différentes, ils sont disséminés sur l'ensemble du territoire communal. Le plus souvent, ils sont composés de petits corps d'habitat ouvrier et plus rarement de ferme. Ils sont desservis par un réseau d'anciens chemins agricoles assez sinueux et étroits.

Le bâti ancien et agricole des hameaux, la Longère, est une forme urbaine vernaculaire présentant un fort intérêt. Sa compacité et l'adaptation de son architecture au climat en fonction de l'orientation et des vents dominants favorisant une ouverture au Sud et une fermeture au Nord.

Le bâti se développe essentiellement sur un seul axe de circulation. Il est implanté, pignon sur rue, perpendiculairement à la voirie (forme en peigne). Une cour peut être implantée entre les bâtiments. Le tissu des villages est une organisation complexe due à l'amoncellement organique des constructions au fil du temps et des besoins.

Ce principe d'implantation favorise de plus la mutation du bâti, grâce à la division de ces longues bâtisses en logements de taille plus adaptée aux modes d'habiter actuels, Même si ces hameaux n'ont pas de qualité architecturale, certains par leur taille ou leur structure méritent l'intérêt, c'est le cas pour les hameaux de Javrezac, La Bruelle.

Une urbanisation récente est venue densifier certains hameaux mais cette urbanisation s'est souvent implantée sans cohérence avec la logique initiale du hameau.

### Organisation en peigne du bâti à Javrezac.

Source Google Maps,



### Le village de la Bruelle masqué derrière un rideau de végétation.

Source Google Maps,



### Les zones d'activités

Les grandes zones d'activités sont en règle générale marquées par l'implantation à la fois d'activités commerciales (voire centres commerciaux) et d'activités de production (voire industrielles), avec comme point commun le besoin de grandes parcelles et d'une bonne accessibilité. Ces zones impactent fortement le paysage, par leur volume, mais aussi par leur besoin de visibilité. Mais le mélange d'activités et l'absence de vocations précises au moment de leur aménagement, rendent difficiles une conception paysagère de qualité.

Ces zones sont également remarquables par la faible optimisation du foncier, voire des espaces délaissés, mais perdus pour l'agriculture. Ce phénomène est le résultat de plusieurs facteurs :

- des contraintes de fonctionnement, notamment pour des sites de production et logistiques,
- les besoins de stationnement et les ouvrages de rétention d'eau,
- la constitution de réserves pour d'éventuelles extensions futures,
- la relative faiblesse du prix du foncier à l'échelle du projet.

Située à l'ouest du bourg, la zone d'activités des Groies. Les bâtiments sont des parallélépipèdes simples, de faible hauteur et de couleurs neutres.

### Zone des Groies

Source Google Maps,



# Analyse du fonctionnement urbain

## B.4.2 Typologie du bâti

### A. La maison de bourg<sup>43</sup>

Chaque maison diffère de sa voisine par quelques détails, mais lui ressemble pourtant. L'architecture dominante, d'inspiration classique, présente des façades ordonnancées sur l'espace public dans un esprit de représentation comme une mise en scène à la fois décor et spectacle. L'activité économique et les usages animent les rez-de-chaussée. Le corps de bâtiment de plan rectangulaire comprend le plus souvent deux niveaux habitables. La façade sur rue, en pierre de taille, mais le plus souvent enduite à la chaux.

Quand la maison prend du recul par rapport à la rue ou à sa voisine, une clôture haute vient fermer le jardin, continuant ainsi l'effet de façade. Le jardin caché laisse parfois dévoiler son mystère par des plantes grimpantes, par la frondaison des arbres dépassant le mur ou à travers des grilles plus ou moins ouvragées.

### B. La maison de maître

Les traditions et les savoir-faire locaux se marient avec des critères de "bon goût et d'élégance" visant à valoriser une ascension ou une prééminence sociale. Ces maisons se caractérisent principalement par :

- un ou deux étages sur rez-de-chaussée,
- une façade symétrique avec alignement des ouvertures,
- des toits à quatre pans.

La maison de maître avec ses trois vrais niveaux et ses finitions soignées (soubassements, bandeaux, corniches...) prend une allure plus recherchée. La façade symétrique est axée sur une travée centrale marquée par la porte d'entrée. La maison de maître témoigne de la volonté de marquer un rang social également par son volume imposant.

**Une maison de bourg**

Source Google Maps,



**Une maison de maître**

Source Google Maps,



<sup>43</sup> CAUE 17, architectures et paysages en pays royannais, p.39

### C. La maison rurale<sup>44</sup>

Le bâti agricole d'une grande simplicité montre des visages multiples. Simple pièce surmontée d'un grenier ou grande ferme ordonnancée, son rapport au site tient autant dans la qualité des matériaux mis en oeuvre que dans les volumes d'accompagnement accumulés au cours du temps en fonction de l'activité. La forme exprime la fonction avec un apport du beau.

La maison rurale est, un simple parallélépipède aux pignons presque toujours aveugles, construite en moellons de pays enduits à la chaux et dont la façade majeure présente peu d'éléments décoratifs. Un soubassement et un égout de toit avec chevrons dépassants, une corniche en pierre de taille ou une génoise viennent protéger la façade des eaux de pluie. L'accès est peu marqué. Les ouvertures restent relativement ordonnancées mais la séquence et la répartition sont moins systématiques. Le toit à deux pentes est couvert en tuiles tige de botte. La souche de cheminée de forme simple est près du faîtage. Souvent ébranlée par le temps, la construction est pénétrée par des grands tirants d'acier.

Face à l'habitation ou en continuité se situent les chais et dépendances. Jamais enduits, avec des débords de toit en chevrons parfois délardés, ils présentent des volumes et des percements en rapport avec leur fonction : dans les sites exposés aux grands vents le mur s'écrase à hauteur de tête pour permettre juste le passage, la façade du chai se perce uniquement de la «décharge», les bâtiments réservés à l'élevage sont plutôt à l'échelle des animaux qu'ils abritent qu'à celle de l'homme.

La clôture maçonnée accompagne les dépendances pour fermer une cour.

### D. La maison pavillonnaire

Tout en utilisant les techniques les plus modernes, l'architecture actuelle se doit de rechercher une certaine sobriété. L'habitat d'aujourd'hui est le plus souvent implanté dans un lotissement, avec des obligations réglementaires très codifiées (hauteur, implantation, surface, aspect extérieur).

Généralement maçonnée et couverte en tuiles canal, la maison d'inspiration traditionnelle n'est pas dénuée d'innovation. Ainsi, l'ossature bois et le bardage sont de plus en plus souvent utilisés dans les constructions nouvelles.

**Une maison rurale à Javrezac**

*Source Google Maps,*



**Une maison pavillonnaire**

*Source Google Maps,*



<sup>44</sup> CAUE 17, architectures et paysages en pays royannais, p.39

## Analyse du fonctionnement urbain

### B.4.3 Analyse des capacités de densification et de mutation.

Les travaux présentés dans le document annexé au rapport de présentation ont permis d'identifier un potentiel de 31 logements en densification du tissu urbain dont :

- 9 logements vacants pouvant être réhabilités
- 7 logements en renouvellement urbain.
- 15 logements en densification du tissu urbain.

#### État des lieux des futures friches

Le déplacement du super U est prévu en lieu et place du terrain de foot. La future destination du super U n'est pas connue. Le transfert du magasin GITEM est évoqué ainsi que la création de cellules commerciales, dans le respect des orientations du ScoT, et l'implantation de services à la personne. Il ne s'agit en l'état que d'hypothèse.

Concernant la réaffectation de la gendarmerie, il y a encore trop d'inconnus (date de construction de la nouvelle caserne, date de déménagement...), pour que la collectivité étudie son réemploi.

# Le cadre de vie

## B.4.4 La consommation foncière

### A. Analyse de la période 2005-2014

#### Méthode

L'année de construction du bâtiment est déterminée à partir du fichier MAJIC de la DGFIP. L'occupation antérieure du sol est déterminée par photointerprétation à partir des photos aériennes de l'IGN (campagne 1996 et 1999).

Les données sont exprimées en densité nette (voir définition).

#### Bilan de la consommation foncière

D'après, les données DGI, 167 permis de construire ont été déposés entre 2005 et 2014. 8 permis concernaient des locaux d'activités, 6 des locaux commerciaux et 153 des logements (appartements ou maisons).

La consommation moyenne par logement est de 870 m<sup>2</sup> pour un total de 13.3 ha.

Une partie de ces permis de construire concerne la réhabilitation d'habitations existantes. Si on ne prend en compte que les secteurs d'extension urbaine (Chez Coureau, proche cimetière et la Vignaude) et les constructions diffuses dans les villages et hameaux, on dénombre 123 constructions au cours de la décennie. L'ensemble de ces constructions a consommé des terres agricoles. (11.8 ha) La surface moyenne par logement est de 955 m<sup>2</sup>.

Les autres permis de construire concernent des constructions situées à l'intérieur du tissu urbain constitué. 30 permis pour 1.57 ha.

La consommation foncière moyenne des locaux commerciaux ou industriels est de 2.29 ha pour 14 permis. 9 permis concernent des constructions à la ZA des Groies (1.56 ha). 5 permis sont localisés dans le tissu urbain existant.

#### L'urbanisation consommatrice de terres agricoles

Les principales zones d'urbanisation se trouvent sur d'anciennes terres agricoles.

On peut estimer à 11.8 ha le foncier agricole consommé par l'habitat et à 1.56 ha le foncier agricole consommé par les activités.

Occupation du sol antérieure	Nb de terrains	Proportion	Surface consommée en m <sup>2</sup>	Proportion
Agricole	132	79	133000	85
Renouvellement urbain ou tissu urbain	35	21	23000	15
	167	100	156000	100

#### Définition

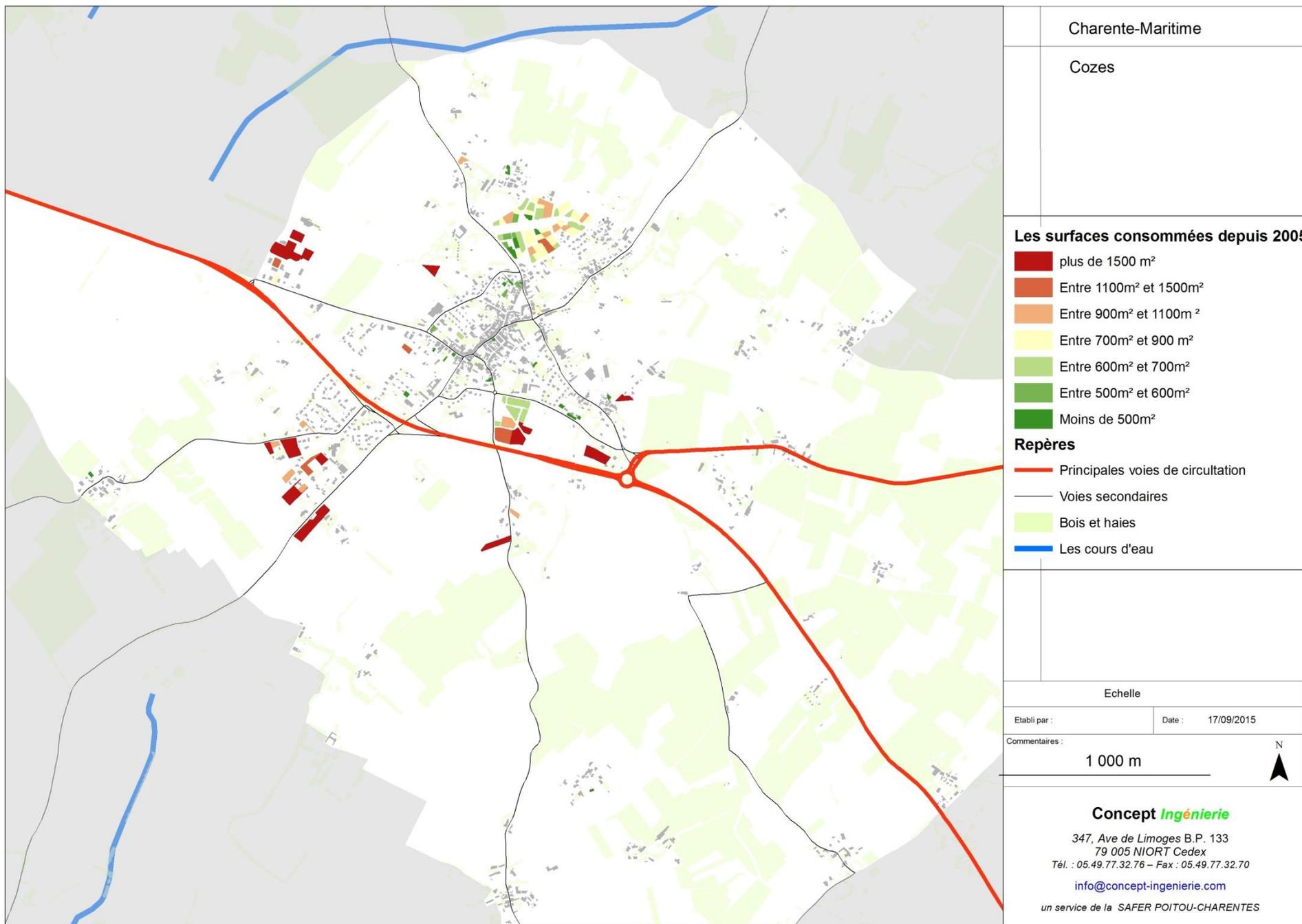
La notion de terres agricoles englobe les potagers et les jardins d'agrément situés en dehors des enveloppes bâties.

Le renouvellement urbain définit les terrains sur lesquels une urbanisation pré-existait avant les travaux.

Les parcelles situées en tissu urbain intègrent les terrains du bourg et des villages qui complètent l'armature urbaine par densification.

**Densité** : La densité résulte du rapport entre le nombre de logements ou activités et leur surface. On distingue deux notions : la densité brute qui prend en compte les espaces publics, les équipements, les voiries, ... et la densité nette qui ne prend en compte que les surfaces au sol des logements et les surfaces rattachées.<sup>45</sup>

<sup>45</sup> DREAL, consommation d'espace [en ligne] disponible sur [http://www.poitou-charentes.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/consommation\\_espace\\_V2-1\\_cle563681.pdf](http://www.poitou-charentes.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/consommation_espace_V2-1_cle563681.pdf) consulté le 5 octobre 2015.



# Le cadre de vie

## La consommation foncière

### B. Actualisation des chiffres de la consommation foncière, depuis la dernière révision, avant approbation

#### Méthode

Les chiffres communiqués ci-dessous sont extraits de l'observatoire sur l'artificialisation des sols.<sup>46</sup>

L'artificialisation se définit communément comme **la transformation d'un sol naturel, agricole ou forestier, par des opérations d'aménagement pouvant entraîner une imperméabilisation partielle ou totale, afin de les affecter notamment à des fonctions urbaines ou de transport** (habitat, activités, commerces, infrastructures, équipements publics...).

#### Résultat

Aucune donnée n'est disponible pour la période 2017-2019.

**Flux en m<sup>2</sup> entre les espaces naturels, agricoles et forestiers et les espaces artificialisés.**

*Source Artificialisation des sols.*

Période	Activité	Habitation	Mixte	Total artificialisation
10-11	0	4082	0	4082
11-12	0	3095	0	4651
12-13	8384	8068	0	36426
13-14	5964	25	839	6828
14-15	4081	9848	0	13929
15-16	0	9	0	9
16-17	0	3468	0	3468
Bilan 2010-2017				69392

6,94 ha de foncier ont été artificialisés entre le 1 janvier 2010 et le 1 janvier 2017.

<sup>46</sup> Artificialisation des sols, Un observatoire du Plan biodiversité

<https://artificialisation.biodiversitetousvivants.fr/les-donnees-au-1er-janvier-2017#paragraph--757>  
consulté le 21 novembre 2019.

### C. Analyse des résultats de la consommation foncière, avant approbation, depuis la dernière révision du PLU.

**Rappel** : l'analyse de la consommation foncière au cours des dix années précédant l'approbation se base sur les données disponibles, à savoir jusqu'au 1 janvier 2017.

La première méthode a permis d'identifier une artificialisation des espaces naturels, agricoles ou forestiers de l'ordre de 1.3 ha par an sur la période 2005 à 2014.

La seconde méthode indique une artificialisation de l'ordre de 0.99 ha par an sur la période 2010-2017.

## B.5 La gestion des risques et des nuisances

### B.5.1 Les risques naturels

#### A. Aléa retrait gonflement des argiles

D'après les résultats d'une étude menée par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) à l'initiative du Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable, plusieurs secteurs de la commune sont concernés par un risque lié à la présence « d'argile gonflante ». En présence de l'eau, les argiles gonflent ; par contre, lorsque la teneur en eau diminue, elles se rétractent. La présence d'argile dans le sol ou le sous-sol peut donc conduire à des mouvements de terrains différentiels qui peuvent être à l'origine de désordres aux bâtiments (fissures des murs...) plus particulièrement en période de sécheresse.

Afin de se prémunir des désordres, un certain nombre de dispositions doivent être respectées :

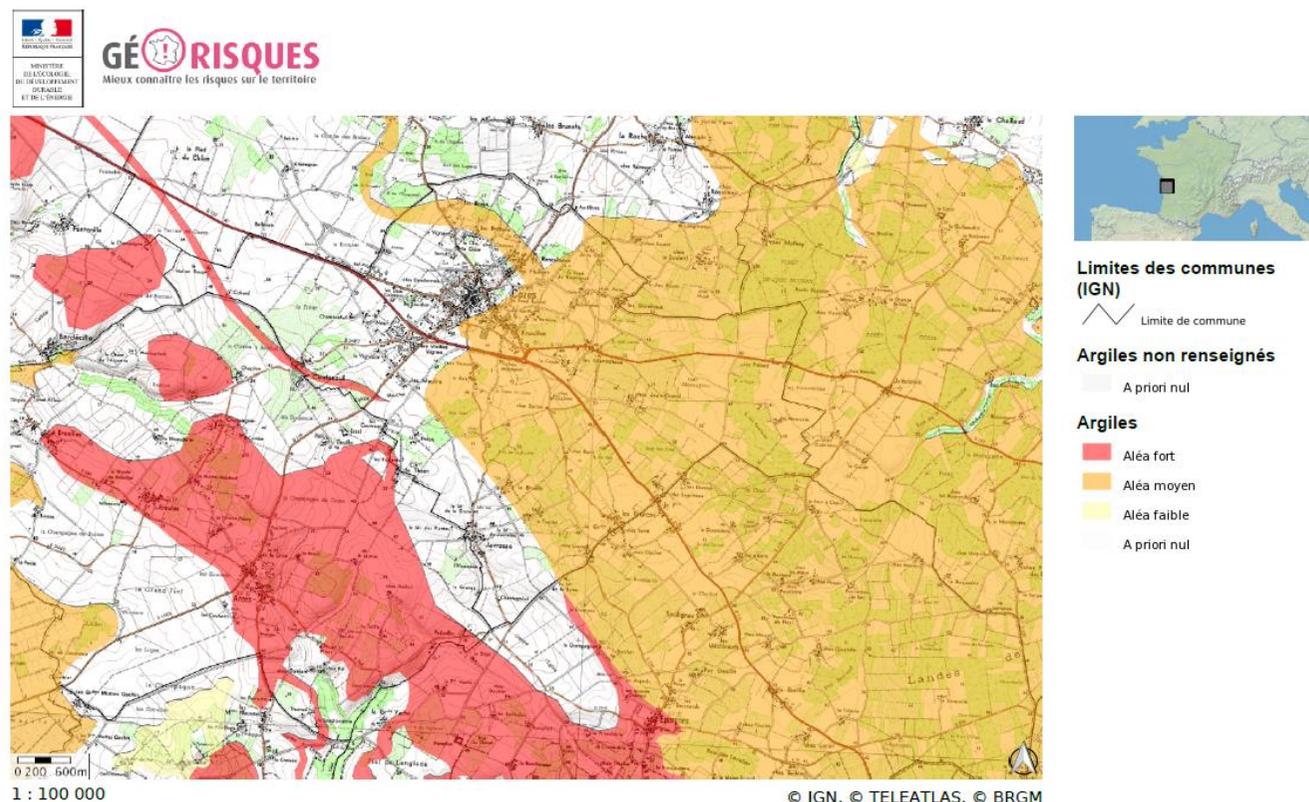
- Dispositions constructives pour ce qui concerne les fondations et la structure des bâtiments (profondeur des fondations, chaînage,...)
- Dispositions relatives à l'environnement des bâtiments en vue de limiter les variations de teneur en eau du sol à proximité des bâtiments (gestion des eaux pluviales,...)

A ce jour, un Plan de Prévention des Risques n'est pas prescrit sur ce secteur.

Néanmoins, ce risque doit d'une part, être pris en compte dans les choix des secteurs à ouvrir à l'urbanisation et d'autre part, être porté à la connaissance des tiers envisageant des projets.

#### Aléa retrait gonflement des argiles

Source Géorisques



### B. Risque de remontées de nappe souterraine

#### Origine du phénomène

Les nappes phréatiques sont également dites « libres » car aucune couche imperméable ne les sépare du sol. Elles sont alimentées par la pluie, dont une partie s'infiltre dans le sol et rejoint la nappe. Lorsque l'eau de pluie atteint le sol, une partie est évaporée. Une seconde partie s'infiltre est reprise plus ou moins vite par l'évaporation et par les plantes, une troisième s'infiltre plus profondément dans la nappe. Après avoir traversé les terrains contenant à la fois de l'eau et de l'air -qui constituent la zone non saturée (en abrégé ZNS) – elle atteint la nappe où les vides de roche ne contiennent plus que de l'eau, et qui constitue la zone saturée. On dit que la pluie recharge la nappe.

C'est durant la période hivernale que la recharge survient car :

- les précipitations sont les plus importantes,
- la température y est faible, ainsi que l'évaporation,
- la végétation est peu active et ne prélève pratiquement pas d'eau dans le sol.

A l'inverse durant l'été la recharge est faible ou nulle. Ainsi on observe que le niveau des nappes s'élève rapidement en automne et en hiver, jusqu'au milieu du printemps. Il décroît ensuite en été pour atteindre son minimum au début de l'automne. On appelle « battement de la nappe » la variation de son niveau au cours de l'année.

Chaque année en automne, avant la reprise des pluies, la nappe atteint ainsi son niveau le plus bas de l'année : cette période s'appelle l'« étiage ». Lorsque plusieurs années humides se succèdent, le niveau d'étiage peut devenir de plus en plus haut chaque année, traduisant le fait que la recharge naturelle annuelle de la nappe par les pluies est supérieure à la moyenne, et plus importante que sa vidange annuelle vers les exutoires naturels de la nappe que sont les cours d'eau et les sources.

Si dans ce contexte, des éléments pluvieux exceptionnels surviennent, au niveau d'étiage inhabituellement élevé se superposent les conséquences d'une recharge exceptionnelle. Le niveau de la nappe peut alors atteindre la surface du sol. La zone non saturée est alors totalement envahie par l'eau lors de la montée du niveau de la nappe : c'est l'inondation par remontée de nappe.

On conçoit que plus la zone non saturée est mince, plus l'apparition d'un tel phénomène est probable.

#### Conséquences à redouter :

Les dommages recensés sont liés soit à l'inondation elle-même, soit à la décrue de la nappe qui la suit. Les dégâts le plus souvent causés par ces remontées sont les suivants :

- inondations de sous-sols, de garages semi-enterrés ou de caves.
- fissuration d'immeubles.
- remontées de cuves enterrées ou semi-enterrées et de piscines.
- dommages aux réseaux routiers et aux chemins de fer.
- remontées de canalisations enterrées.
- désordres aux ouvrages de génie civil après l'inondation.
- pollutions.
- effondrement de marnières, effondrement de souterrains ou d'anciens abris datant des dernières guerres.

#### Précautions à prendre dans les zones à priori sensibles :

Lorsque les conditions sont réunies pour que le phénomène se produise, celui-ci ne peut être évité. En revanche certaines précautions doivent être prises pour éviter les dégâts les plus importants :

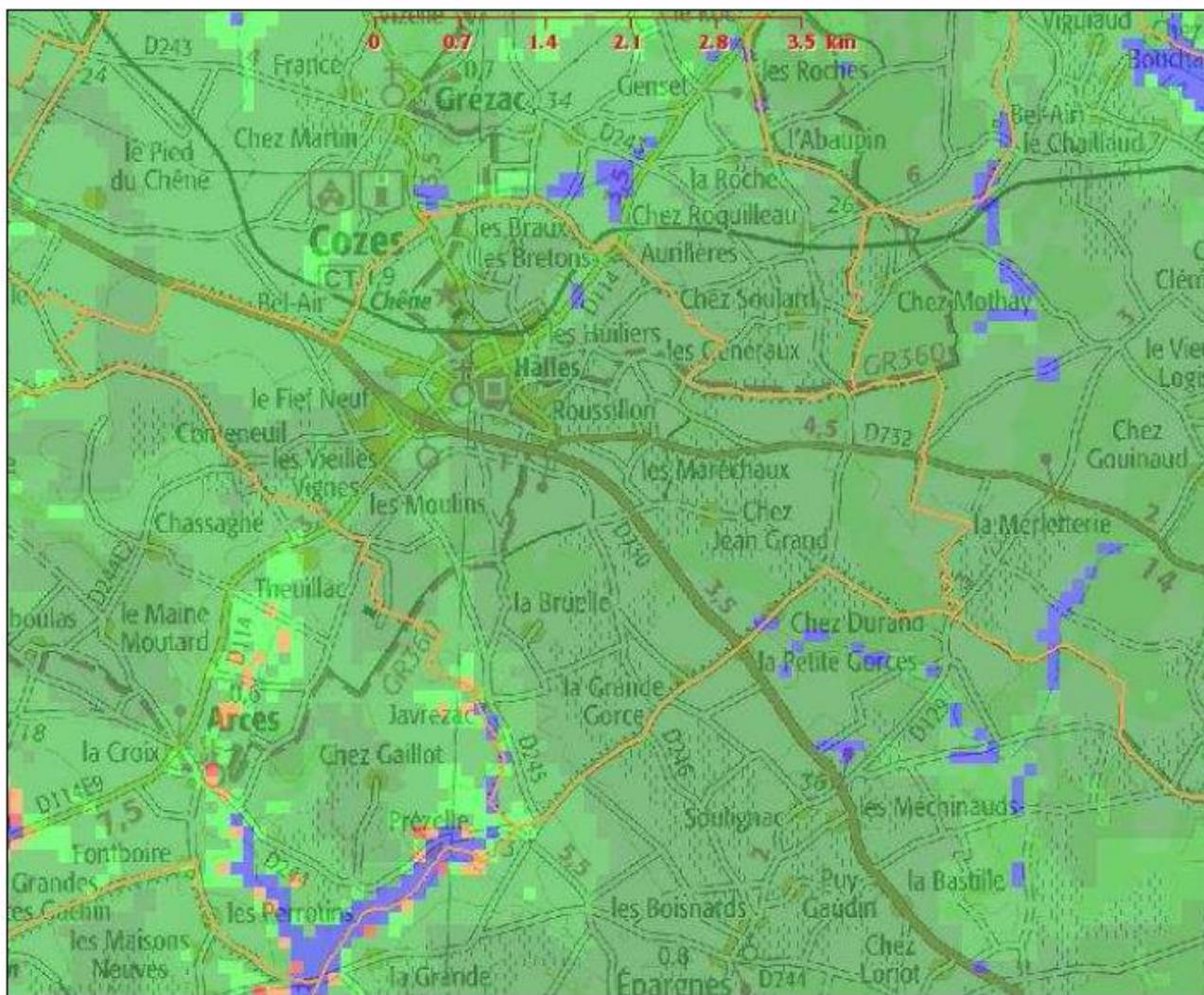
- éviter la construction d'habitations dans les vallées sèches, ainsi que dans les dépressions des plateaux calcaires,
- déconseiller la réalisation de sous-sols dans les secteurs sensibles, ou réglementer leur conception (préconiser que le sous-sol soit non étanche, que le circuit électrique soit muni de coupe-circuit sur l'ensemble des phases d'alimentation, y réglementer l'installation des chaudières et des cuves de combustible, y réglementer le stockage des produits chimiques, des phytosanitaires et des produits potentiellement polluants...),
- ne pas prévoir d'aménagements de type collectif (routes, voies ferrées, trams, édifices publics, etc.) dans ces secteurs,
- mettre en place un système de prévision du phénomène. Dans les zones sensibles à de tels phénomènes, un tel système doit être basé sur l'observation méthodique des niveaux de l'eau des nappes superficielles.



# Remontées de nappes

Crues, inondations, ruissellements, débordements, remontées de nappes, ...

[Page précédente](#) [Imprimer cette page](#)



### Légende de la carte

- Nappe sub-affleurante
- Sensibilité très forte
- Sensibilité forte
- Sensibilité moyenne
- Sensibilité faible
- Sensibilité très faible
- Non réalisé

### C. Le risque inondation

Voir porter à connaissance.

Aucun atlas des zones inondables ou plan de prévention des risques inondations n'existe sur la commune.

La commune a procédé à un repérage des secteurs susceptibles d'être inondés. Ce repérage est établi sur la base de constatation sur le terrain. Les hauteurs d'eau n'ont pas été mesurées.

L'origine de ces inondations proviendrait :

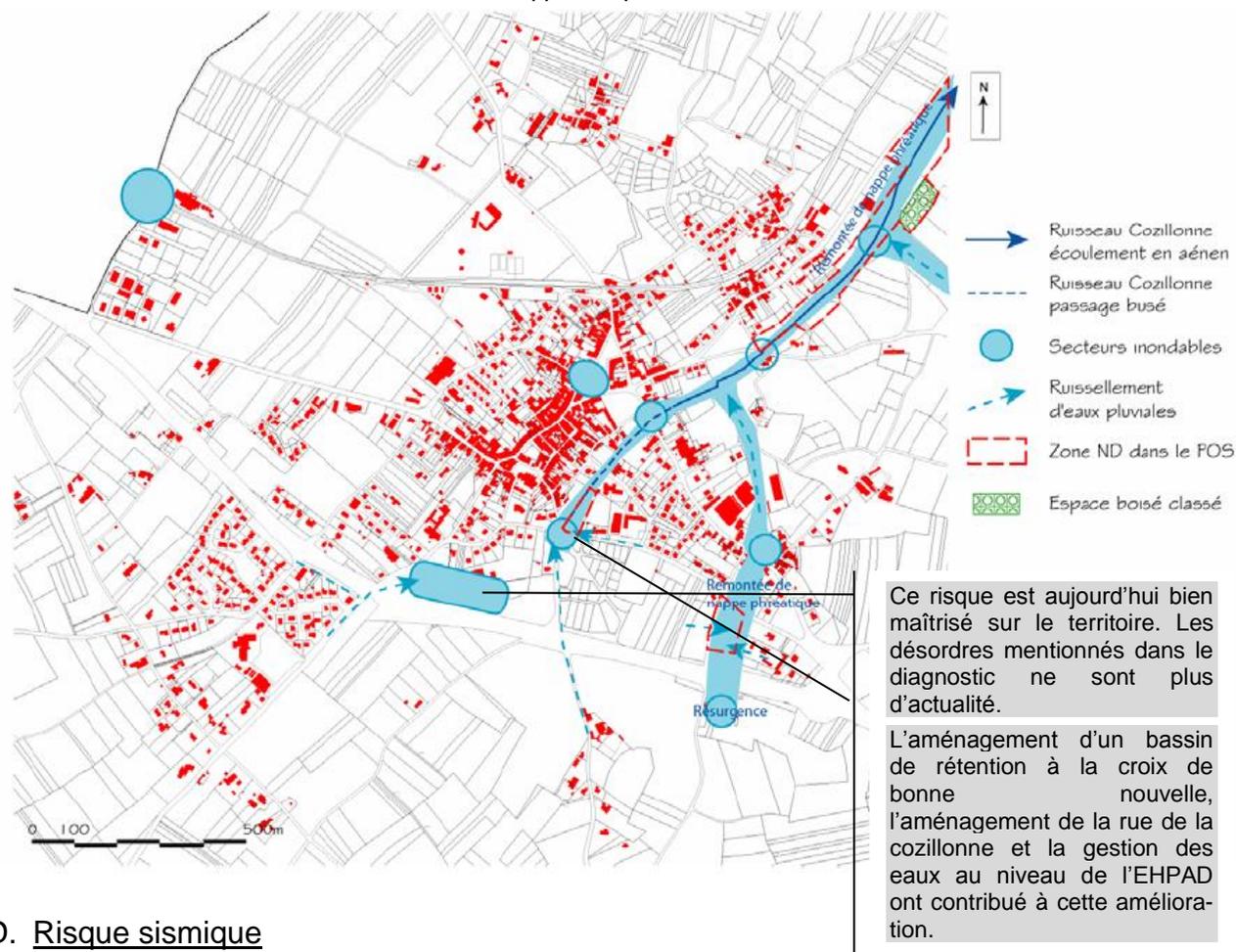
- Soit du ruissellement des eaux pluviales vers un point bas. C'est le cas au niveau de la maison de retraite, route d'Arces-sur-Gironde qui reçoit les eaux du quartier des Vieilles Vignes ainsi que pour le terrain situé en contrebas du carrefour du Calvaire qui reçoit les eaux de la route de Javrezac). De même pour le fossé qui contourne l'Est du bourg et rejoint la Cozillonne.
- Soit de résurgence de nappe phréatique : entre chez Mombeuil et Roussillon. Dans la vallée de la Cozillonne, c'est un mélange des deux phénomènes qui constitue les débordements.

Dans le centre, le phénomène d'inondation serait lié à un dimensionnement insuffisant des réseaux et pourra être résolu par des travaux.

A l'Ouest, dans la zone d'activités, la voie ferrée crée un blocage qui empêche l'écoulement des eaux pluviales.

### Remontées de nappes phréatiques et secteurs inondables dans la zone urbaine

Source : Extrait du rapport de présentation du PLU de 2009



### D. Risque sismique

La commune de Cozes est classée en zone d'aléa modéré (classe 2), instaurant des mesures constructibles sur les bâtiments existants ou futurs (cf. décret n° 2010-1245, décret n° 2010-1255 et l'arrêté relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » du 19 juillet 2011).

# La gestion des risques et des nuisances

## B.5.2 Les infrastructures routières

### A. Les infrastructures routières et sonores

#### Les voies classées à grande circulation

Le décret n° 2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation. Cozes n'est pas concernée par ce classement.

#### Le classement sonore des infrastructures terrestres.

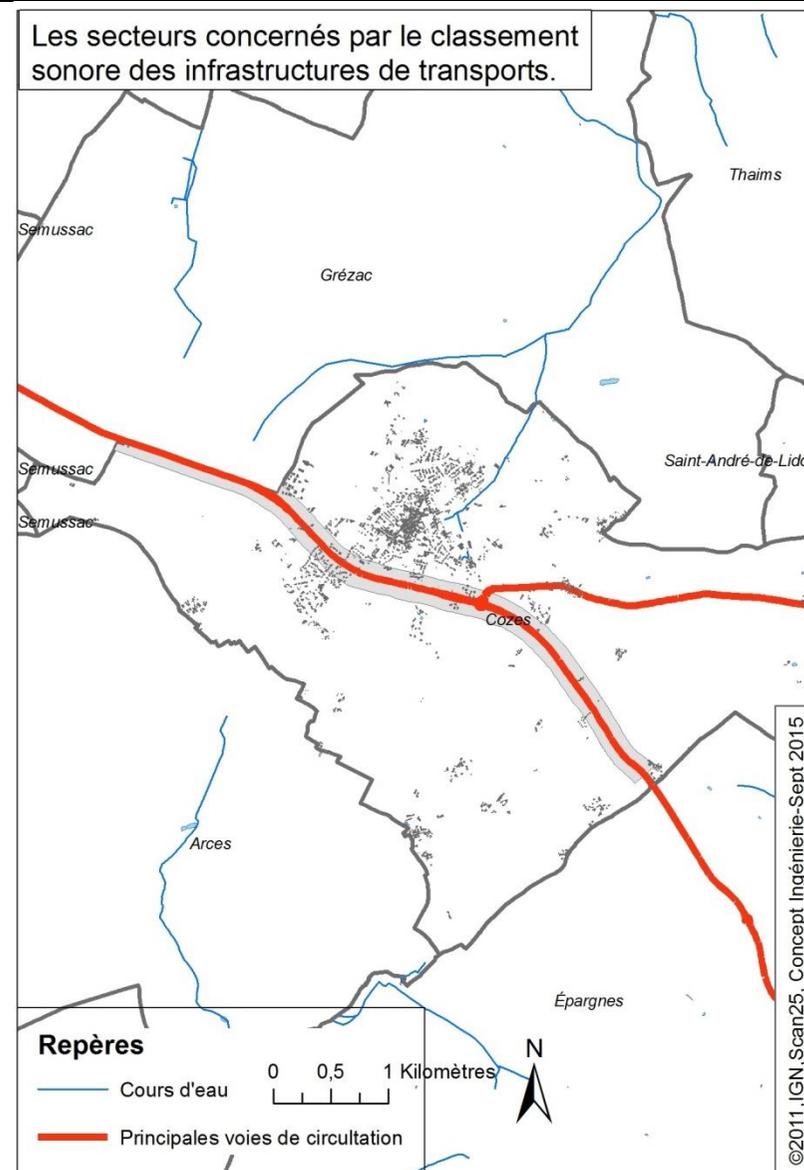
L'arrêté n°99-2695 portant classement à l'égard du bruit des infrastructures routières interurbaines en Charente-Maritime classe les abords de la RD 730 en 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> catégorie.

Nom de l'infrastructure	Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs de nuisances sonores
RD 730 de la limite communale Ouest au panneau d'entrée ouest du lieu-dit les Gorces	3	100
Du panneau d'entrée ouest du lieu-dit les Gorces au panneau d'entrée est du lieu-dit les Gorces	4	30

Figure 1 : Classement sonore des infrastructures de transport.

Les bâtiments à construire, dans les secteurs affectés par l'article 2 de l'arrêté n°99-2695, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du janvier.



### B. Transport de matières dangereuses (TMD)

Le risque de transport de matières dangereuses est consécutif à un accident se produisant lors du transport par voie routière, ferroviaire, aérienne, d'eau ou par canalisation, de ces matières.

Les principaux dangers, liés au Transport de Matières Dangereuses (T.M.D.) pour la population, les biens ou l'environnement, sont l'explosion occasionnée par un choc d'étincelles, par le mélange de produits, l'incendie à la suite d'un choc, d'un échauffement, d'une fuite, de la dispersion dans l'air, l'eau ou le sol de produits dangereux.

Les conséquences peuvent être séparément ou ensemble des traumatismes directs ou ondes de choc, des explosions, des brûlures ou asphyxies liées aux incendies, l'intoxication par inhalation, ingestion ou contact des produits.

Il est impossible de prévoir le lieu où l'accident peut se produire. Les mesures de précaution sont du ressort du transporteur par le respect de la réglementation particulière à ce type de transport.

Il est nécessaire que les pouvoirs publics établissent une cartographie précise des points sensibles à toute pollution : captages d'eau, zones d'habitat concentré, établissements scolaires ou hospitaliers.

### C. Installations classées<sup>47</sup>

Cette base contient les installations soumises à autorisation ou à enregistrement (en construction, en fonctionnement ou en cessation d'activité).

La Préfecture recense néanmoins plusieurs installations classées pour la protection de l'environnement soumise à **déclaration**.

- le supermarché,
- la coopérative agricole,
- 2 pressings,
- une distillerie à la Touche.

<sup>47</sup> Meddad, base des installations classées [en ligne] disponible sur <http://www.installationsclassees.developpement-durable.gouv.fr/rechercheICForm.php> consulté le 16/09/15

Aucun site n'est concerné par un plan de prévention des risques accidentels.

### D. Les sites et sols pollués.

Plusieurs sites sont désignés à l'inventaire historique des sites industriels et activités de service susceptibles de constituer un danger pour l'environnement. (BASIAS)<sup>48</sup>

L'inventaire des sites et sols pollués (Basol) ne recense aucun site sur la commune.

<sup>48</sup> Basias [en ligne] disponible sur <http://basias.brgm.fr> consulté le 16 février 2015.

## B.5.4 Le risque incendie

### E. Le risque d'incendie

Il convient de rappeler que la responsabilité du maire de la commune peut être engagée dès lors que l'extinction d'un incendie est retardée en raison d'une carence des moyens de défense en eau contre l'incendie ou par insuffisance des équipements de voirie pour l'accessibilité des secours.

La circulaire ministérielle n°465 du 10 décembre 1951 stipule que **les sapeurs-pompiers doivent disposer en toutes circonstances à proximité de tout risque moyen (notamment toute habitation) d'un débit d'eau d'au moins 60 m<sup>3</sup>/h sous une pression d'au moins 1 bar, pendant deux heures.**

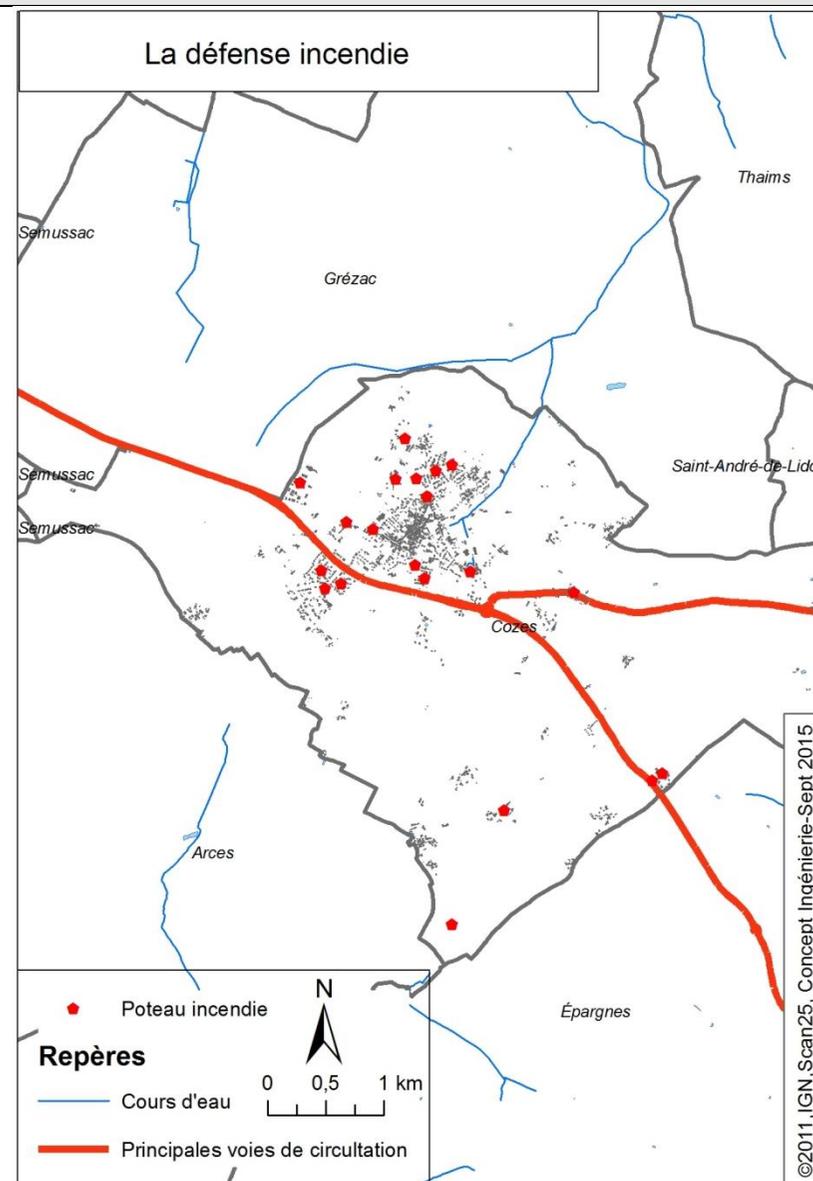
L'objectif présenté dans cette circulaire peut être réalisé :

- soit par des **poteaux et/ou bouches d'incendie normalisés** assurant un débit minimum de 60 m<sup>3</sup> par heure à 1 bar, branchés sur le réseau d'eau,
- soit par des **réserves d'eau naturelles ou artificielles accessibles**,
- soit par la **combinaison des deux moyens**.

Les points d'eau doivent être situés à moins de 200 mètres des habitations ou bâtiments à défendre (400 mètres pour les maisons individuelles). Cette distance peut être ramenée à 100 mètres pour les établissements sensibles ou recevant du public. **Dans les zones insuffisamment équipées, l'autorisation de construire sera subordonnée à la création d'ouvrages nécessaires à la lutte contre l'incendie.**

La desserte des bâtiments en voirie doit permettre en toutes circonstances l'accès aux véhicules incendie et de secours.

La cartographie des poteaux incendie est présentée ci-dessous.



## B.5.5 Les servitudes

### Servitudes relatives à la conservation du patrimoine culturel.

AC1 – Protection des monuments historiques. Cela concerne 3 bâtiments inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques (église Saint-Pierre, Temple protestant, Vieilles Halles).

A l'intérieur des périmètres de protection et en cas de covisibilité avec le bâtiment protégé, tous travaux doit recevoir l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France : avis simple en cas de monument historique inscrit. Tous les travaux réalisés sur le bâtiment lui-même doivent recevoir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France.

### Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements en matière d'énergie.

I4 – Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques. Cela concerne à la fois des lignes de distribution et des lignes de transport gérées par des concessionnaires différents (cf. liste des servitudes – annexe 6.3). A noter qu'il n'y a pas d'interdiction de construire sous une ligne à haute tension mais il convient de respecter des hauteurs maxima. Interdiction de construire ou de planter sur une bande de 5m à 5,50m au-dessus d'une ligne souterraine selon qu'elle est simple ou double. Cette servitude comporte également des obligations d'élagage en dessous des lignes aériennes.

### Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements en matière de communication.

EL 11 – Interdiction d'accès sur les voies express et déviation d'agglomération. Cela concerne la RD 730.

### Servitudes relatives aux télécommunications

PT1 : elle a pour effet de protéger le centre d'émission et de réception de la station hertzienne de COZES contre les perturbations électromagnétiques, en interdisant d'ériger des obstacles au-delà d'une certaine hauteur.

PT2 : elle a pour effet, l'interdiction d'ériger des obstacles au-delà d'une certaine hauteur pour protéger la liaison hertzienne COZES-Saintes contre des obstacles.

T1 – servitude relative à la voie ferrée.

T5 – servitudes aéronautiques de dégagement (aérodromes civils et militaires), relative à la circulation aérienne qui concerne l'aérodrome de Royan-Médis. Elle couvre une grande partie du territoire communal et génère, une interdiction de construire ou d'élever des obstacles jusqu'à une certaine hauteur déterminée par la servitude.

### Servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques

INT1 - Salubrité publique –Cimetières. Servitude instituée au voisinage des cimetières Voisinage du cimetière –boulevard de Bonnes Nouvelles Article L. 2223-5 du code général des collectivités territoriales

La cartographie des servitudes et la description de ces dernières sont présentées en annexe.

## B.6 Synthèse du diagnostic

### Bilan des enjeux

		Atouts	Faiblesses	Opportunités	Menaces	Enjeux
Diagnostic	Démographie	Le territoire est caractérisé par une forte croissance démographique, principalement liée à un apport migratoire important	<p>Vieillesse importante de la population.</p> <p>Revenu médian faible. Les actifs ont des revenus d'activité inférieurs aux pensions des retraités.</p> <p>Une part substantielle vit sous le seuil de pauvreté.</p> <p>La part des actifs parmi les nouveaux arrivants est faible.</p>	<p>Développement d'activités économiques en lien avec l'accueil de personnes âgées. Face à une demande forte en matière d'habitat sur le territoire de la CARA, une nouvelle réflexion sur les modèles de développement de l'habitat est nécessaire. Décliner de nouvelles formes urbaines, plus compactes et plus intégrées dans l'urbanisation existante et traditionnelle.</p> <p>Potentiel d'arrivée de main-d'œuvre liée à la création d'activités sur la zone de Bel Air.</p>	<p>Le vieillissement de la population entraîne des besoins nouveaux.</p> <p>La spécialisation de l'offre en logements conduit à une augmentation des besoins générationnels spécifiques et à une exclusion des petits ménages de la commune.</p>	<p>La question du vieillissement de la population constitue aujourd'hui une réelle problématique qu'il conviendra de prendre en compte, mais également de contrebalancer par une politique d'accueil appropriée.</p> <p>Favoriser l'accueil de familles.</p>
	Logement / habitat	Un territoire attractif.	<p>Un parc ancien potentiellement énergivore.</p> <p>Une offre en logements peu diversifiée (logements individuels).</p> <p>Une offre locative privée et publique insuffisante à l'échelle de la CARA.</p> <p>Peu de logements sociaux.</p>	<p>Une population vieillissante disposant de grands logements. Il est possible d'envisager des opérations de renouvellement urbain sur certains secteurs. (tissu peu dense et grand terrain).</p>	<p>Si la tendance actuelle se poursuit, la commune pourrait assister à l'éviction de son territoire des jeunes ménages.</p>	<p>Adapter l'offre d'habitat à l'évolution des ménages et des modes de vie par la prise en compte des parcours résidentiels à l'échelle locale et en offrant des logements et des services pour une population vieillissante et plus dépendante.</p> <p>La maîtrise du foncier et des coûts de viabilisation est un enjeu essentiel pour disposer d'une offre en logements économiquement attractive.</p>
Économie	Développement économique	<p>Une position de pôle d'équilibre au sein de la CARA.</p> <p>Une offre en commerces, équipements et services importante et diversifiée.</p> <p>Une population de +60 ans croissante, en général attachée au commerce et services de proximité.</p> <p>La proximité entre le centre-bourg et la zone commerciale (200 m).</p> <p>Une association de professionnels déjà constituée, l'UCAC, en lien étroit avec les élus de la Municipalité.</p>	<p>Une zone d'emploi centrale (Royan) qui se renforce au détriment des autres pôles économiques (notamment Cozes).</p> <p>Une dynamique de fréquentation des commerces en centre ville en baisse. Des fermetures de commerces, des façades commerciales vides ou peu modernes, manque de continuité spatiale.</p> <p>Important turnover des entreprises artisanales de la ZA des Groix, par faiblesse économique pour beaucoup.</p> <p>Manque de moyens dédiés à la veille, à l'accompagnement et au suivi des entreprises sur le terrain.</p>	<p>Le programme européen Leader porté par la CARA, opérationnel dès 2016, qui apportera des fonds en faveur de la consolidation du commerce en centre-bourg. Allié au FISAC, cela pourrait constituer des leviers financiers pour les entreprises volontaires et réduirait la part à la charge de la Commune.</p> <p>Leader apportera également des aides directes aux investissements des TPE, notamment artisanales.</p> <p>Le déplacement du Super U libérera de l'espace pour l'installation/le développement de nouveaux commerces.</p> <p>Le potentiel de développement de projets économiques sur la future zone de Bel Air ? A voir selon la nature des activités qui s'y installent.</p>	<p>La déconnexion des nouvelles zones d'habitat du centre commercial pourrait générer la fuite des clients vers d'autres pôles commerciaux (Royan).</p> <p>Le manque de lien entre la ZACOM et le centre commerçant pourrait affaiblir ce dernier et l'attractivité commerciale au sens large.</p> <p>La perte de vitesse actuelle de la commune et le manque de dynamique collective jusqu'à ce jour entre municipalité, commerçants et acteurs économiques (consulaires, CARA) pour partager les constats et activer l'ensemble des leviers possibles.</p>	<p>Assurer le maintien, la modernisation, le développement et le renouvellement des commerces en centre-ville et sur la zone commerciale.</p> <p>Conforter le rôle des pôles de proximité en matière de services et d'équipements à destination de la population locale.</p> <p>Favoriser le développement de l'habitat à proximité des structures commerciales en centre-ville.</p> <p>Rendre le centre-ville attractif et revoir la place de la voiture.</p> <p>Animer le tissu économique.</p>

	Les actifs	Un indicateur de concentration d'emplois positif.	Des revenus d'activité inférieurs au montant des pensions de retraite.		Une exclusion progressive des actifs du territoire faute de bien accessible.	Favoriser une offre en logements à prix abordables.
	Agriculture	Une agriculture diversifiée	Des bâtiments d'élevage à proximité de zones habitées.  Un mitage important de l'espace agricole.		Un classement en zone sensible et en zone de répartition des eaux.	<b>Préserver l'activité agricole sur la commune.</b>  Prendre en compte les <b>élevages situés à proximité des zones habitées.</b>  <b>Protéger les terres agricoles</b> en favorisant le regroupement de l'habitat autour des noyaux urbains existants. <b>Aménager des zones tampons entre frange urbaine et frange agricole.</b>
Équipements et services	Déplacement	Une desserte en Bus du territoire.  Des ébauches de cheminements doux.  De nombreux stationnements.	La fréquence des arrêts est insuffisante pour rendre l'offre en transports en commun attrayante.  Nombreuses discontinuités des cheminements doux. Offre développée en faveur d'un usage touristique. Absence de pénétrante. Manque de stationnement pour les vélos.	Mailler le réseau de cheminement doux sur le territoire.  Assurer des circulations douces dans le bourg.  Faciliter la desserte des nouveaux quartiers d'habitats.		Bien prendre en compte les modes doux dans les aménagements de voirie.  Développer les modes doux pour les déplacements réguliers de courtes distances.  Développer l'intermodalité TC/Vélos.
	Équipements	Cozes représente un rôle de pôle de proximité avec un niveau de service primaire (écoles, salles de sports, activités) important.		Mettre en valeur les équipements existants au niveau communal en favorisant l'accessibilité aisée des équipements pour les publics à mobilité réduite (jeunes et personnes âgées).	Le déséquilibre de la pyramide et le déplacement des jeunes ménages vers l'intérieur des terres pourraient réduire la fréquentation des commerces et services.	Assurer un maillage des cheminements doux sur l'ensemble du territoire.
Etat initial de l'environnement	Patrimoine naturel	Une trame verte et bleue bien perceptible et déjà protégée.	Une biodiversité assez faible sur le territoire.	Remettre en valeur le cours d'eau de la Cozilonne.  Préserver les abords des villages, secteurs de développement de la biodiversité ordinaire.  Assurer une continuité entre les différents habitats intéressants (protection des haies).	Dégradation du milieu naturel.  Artificialisation des derniers espaces naturels existants.	Le territoire se situe entre deux zones riches (la vallée de la Seudre et l'estuaire de la Gironde). La biodiversité ordinaire est faible car le territoire est exploité de manière intensive (viticulture et culture).

	Paysage	<p>Une variété de paysage offrant des perceptions différentes.</p>	<p>Une urbanisation opportuniste non rattachée à la topographie.</p> <p>Une urbanisation se développant dans les talwegs.</p> <p>Les cours d'eau ne sont plus perceptibles.</p>	<p>Densifier des fronts bâtis en limite de vallée.</p> <p>Prendre en compte les talwegs.</p> <p>Préserver les arbres isolés.</p>	<p>Appauvrissement du cadre de vie de la commune par une urbanisation diffuse déconnectée de l'usage du territoire.</p>	<p>Éviter le mitage en recentrant les nouvelles constructions en articulation avec les centres anciens (plateau agricole, marais).</p> <p>Définir et faire vivre des espaces de respiration entre les entités urbaines en lien avec les fonctionnalités écologiques (plateau agricole, marais)</p> <p>Articuler les nouveaux quartiers avec les logiques de compositions urbaines des centres bourgs, de valorisation de la topographie et de préservation des vues (coteaux viticoles).</p>
--	---------	--	---	--	---	--

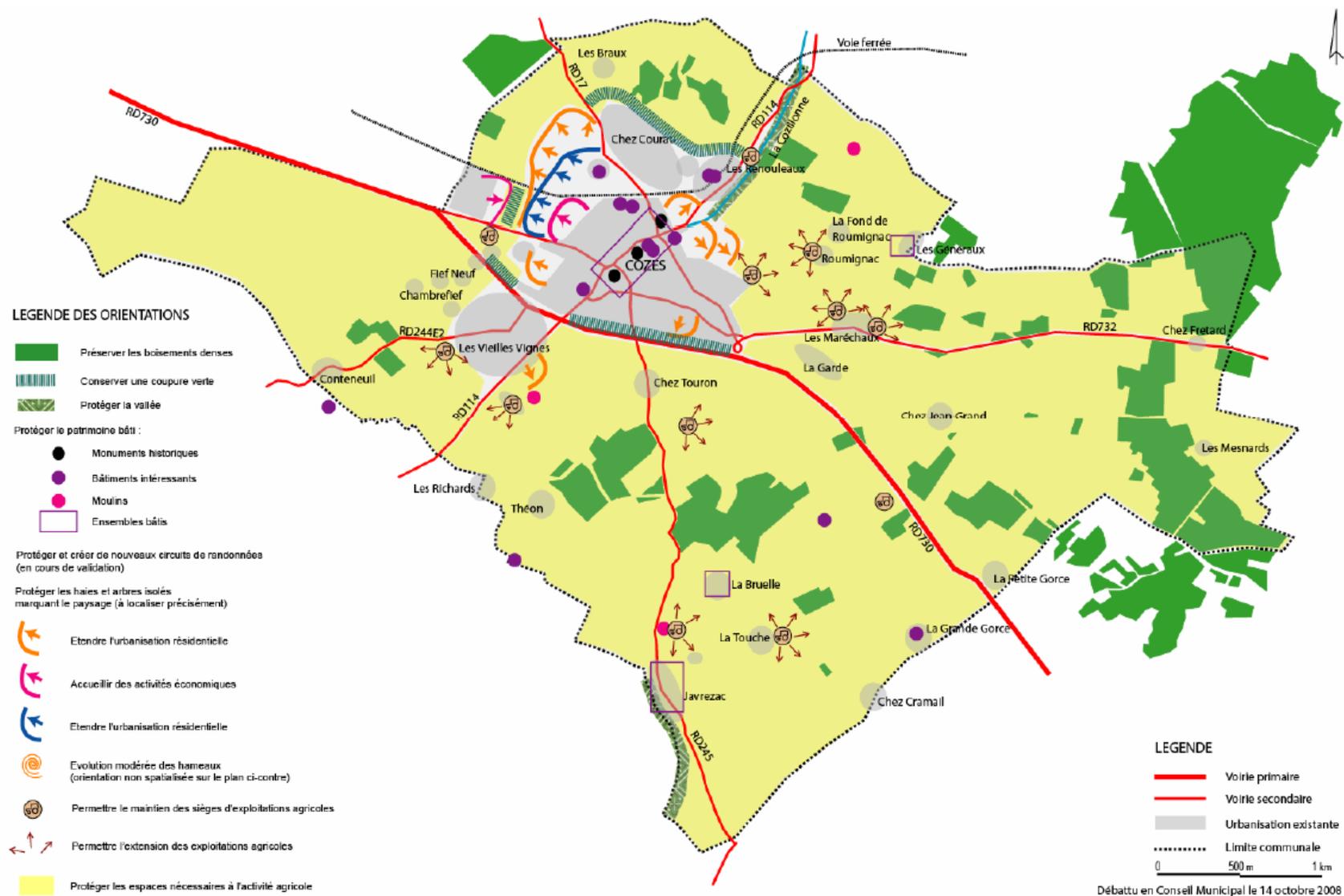
## B.7 Bilan du PLU révisé

### Les objectifs

Objectifs	Bilan
L'objectif retenu est d'atteindre les 3000 habitants d'ici 2020-2025. Le projet de développement doit renforcer la commune dans son rôle de pôle d'appui au coeur d'un territoire rural du sud du Département.	En 2012, la population de Cozes était de 2041 habitants. L'accroissement de la population ne suit pas le rythme fixé par le PLU (3.5% de croissance annuelle moyenne). La variation du taux annuel moyen est près de 3 fois inférieure (1.2% entre 2007 et 2012).
Le scénario retenu est celui d'un développement multipolaire autour du centre-ville.	Le projet de PLU prévoyait un développement multipolaire autour du bourg avec notamment un accroissement important de la commune à l'ouest. Ce développement ne s'est pas réalisé à cause de la faiblesse de la demande et de la rétention foncière.
Les villages participeront à la croissance de la commune mais dans de moindres proportions.	Très peu de logements se sont implantés dans les villages. L'objectif de limitation de l'étalement urbain a bien été pris en compte par le projet
Pour la zone d'activités, des capacités d'extension doivent être recherchées pour accueillir de nouvelles activités. En matière de surface, 4 ha environ permettraient de répondre à des besoins propres aux artisans. Ils représentent un peu moins que ce qui a été consommé au cours des 10 dernières années. La coopérative Synthéane devra se relocaliser.	Les surfaces en vente ne trouvent pas preneur. La réserve foncière sur la commune de Grezac dans la continuité de la commune de Cozes pourra à moyen terme être mobilisée.  La coopérative Synthéane n'a pas déménagé.
Les besoins en équipement Par ailleurs, la commune a exprimé de nombreux besoins : - améliorer l'offre en stationnement près des équipements, - prévoir la mise aux normes et l'extension des équipements sportifs (stade, dojo), - envisager l'extension de la crèche, des écoles et du restaurant scolaire, - reloger la gendarmerie. Des réserves foncières sont envisagées pour répondre à ces besoins.	L'extension du dojo a été réalisée. Les autres projets n'ont pas été réalisés.
La sauvegarde du patrimoine. Le PADD identifie un certain nombre de bâtiments et d'ensembles bâtis intéressants sur le plan patrimonial et qu'il sera intéressant de protéger par un repérage et la mise en place de permis de démolir.	Les éléments du patrimoine ont été sauvegardés.
Des espaces naturels protégés. Le PADD préserve : - les secteurs humides : les abords de la Cozillonne, le fond de vallée de Javrezac. - les grands boisements existants, - les haies et les arbres isolés qui constituent des éléments remarquables du paysage.	Les espaces naturels identifiés n'ont pas été impactés.
D. La prise en compte des paysages Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Cozes prend en compte la qualité des paysages ruraux : - en préservant des bois, arbres isolés et des haies marquant dans le paysage,	Les bois, haies et arbres isolés sont maintenus.
Le PADD favorise la limitation des déplacements en organisant le développement urbain autour du bourg et en proposant des itinéraires de circulations douces (piétons, vélos) entre les secteurs d'habitat et les pôles d'emplois et d'équipement de la ville	Quelques voies de circulation ont été créées
La maîtrise des pollutions et la préservation des ressources naturelles	La capacité des réseaux est suffisante sur la commune

# Bilan du PLU révisé

Le PADD du PLU révisé



## C. Justification des choix du PLU

### C.1 Le PADD

Valoriser le cadre de vie	
Orientations du PADD	Justifications
<b>Assurer la préservation et la remise en état du patrimoine naturel</b>	
<i>Assurer la préservation des continuités écologiques</i>	Le territoire se situe entre deux zones riches (la vallée de la Seudre et l'estuaire de la Gironde). Le SRCE a mis en avant la valeur écologique de ces écosystèmes. La commune héberge à l'est du territoire un ensemble de massifs boisés qui assurent la continuité de la trame verte avec les massifs des communes voisines.
<i>Ne pas négliger la nature « ordinaire » et la nature « en ville »</i>	La biodiversité ordinaire est faible car le territoire est exploité de manière intensive (viticulture et culture). Le territoire communal se caractérise par sa richesse écologique liée à la mosaïque des milieux naturels du secteur (bois, prairie permanente autour de quelques hameaux, friches). Ces ensembles constituent des continuités écologiques à préserver.
<b>Un projet intégré au paysage</b>	
	Cozes est partagée entre les influences du littoral estuarien, marqué par falaises et marais et d'un arrière-pays vallonné que se partagent cultures céréalières, vignes et bosquets épars. Ses paysages mosaïques sont assez plaisants et offrent des situations variées, tantôt la ligne épurée de l'horizon sur le plateau au sud, tantôt un jeu de coulisses par le seuil boisé à l'est, et aussi de vastes panoramas depuis les coteaux au sud-ouest qui s'ouvrent vers Arces.  La commune a connu, au cours des précédentes décennies, un développement important de l'urbanisation linéaire. Ce mode de développement impacte le paysage, la qualité et la perception des entrées d'agglomération. Ce mode de développement a également une incidence sur les finances communales en augmentant les réseaux et le coût associé à ces derniers. Le PLU souhaite interdire de nouvelles phases d'urbanisation linéaire sur la commune et plus particulièrement dans les hameaux. Cette orientation vise à favoriser la densification des hameaux. Seul le bourg peut faire l'objet d'extension urbaine.  La municipalité souhaite également remettre en valeur les vallées situées en ville.
<b>Un urbanisme adapté au territoire et à son époque</b>	
	L'objectif du PADD est de permettre une évolution modérée des hameaux anciens afin de préserver leurs caractéristiques. Cette orientation vise à éviter la banalisation des tissus urbains et l'étalement urbain.

## Justification du PADD

Revitaliser le centre bourg, élément structurant du développement de la commune.	
Orientations du PADD	Justifications
<b>Poursuivre une politique de croissance démographique raisonnée.</b>	
	Le développement projeté s'appuie sur des projections démographiques définies par le projet PLH. Cette tendance est corroborée par les tendances au « fil de l'eau » et par « l'étude INSEE CARA 2040 ». (voir chapitre suivant).
<b>Attirer des jeunes ménages et des actifs</b>	
	La commune connaît un vieillissement important de la population comparativement aux territoires de références. Le PADD affiche un objectif volontariste pour contrer ce phénomène.
<b>Diversifier l'offre en logements</b>	
	L'offre en logements est peu diversifiée dans la commune. La pluralité de l'offre en logements doit favoriser le parcours résidentiel et doit permettre le renouvellement générationnel nécessaire au bon fonctionnement des équipements et services publics (écoles...).
<b>Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain</b>	
	La lutte contre l'étalement urbain se traduit par la limitation des possibilités de construire en dehors du bourg et un travail sur l'optimisation foncière (renouvellement urbain et densification des parties actuellement urbanisées). Le PADD vise un objectif de densité de 15 logts/ha pour les secteurs d'extension urbaine. D'après le diagnostic, la surface moyenne consommée par logement, implanté en extension urbaine, s'élève à 955 m <sup>2</sup> /logement. L'objectif est de réduire à minima de 30 % cette surface moyenne. Cela aura un effet sur la consommation globale de foncier.
<b>Renforcer le centre ville par une densification résidentielle graduelle de ses abords.</b>	
	Cet objectif complète et précise l'objectif précédent.
Soutenir le développement économique local.	
Orientations du PADD	Justifications
<b>Conforter l'offre commerciale en centre ville</b>	
	Le centre ville est l'axe commercial historique de Cozes. Il est aujourd'hui complété par le développement commercial rue des Dandonneaux et dans une moindre mesure sur la ZA des Groies. Le projet communal vise à conforter l'offre commerciale au bourg en favorisant <ul style="list-style-type: none"> <li>- La requalification de la rue de la cité</li> <li>- l'urbanisation préférentielle du bourg</li> </ul>
<b>Soutenir l'activité agricole et forestière ainsi que la valorisation des ressources du sous-sol</b>	
	Le choix d'urbaniser le bourg limite la consommation éparse de terres agricoles. De plus cette orientation vise à limiter les conflits d'usage entre agriculture et néoruraux dans les hameaux. Le maintien d'une zone agricole constructible, pour tous les bâtiments liés et nécessaires à l'activité agricole, se justifie pour maintenir des possibilités de développement.

## Justification du PADD

Promouvoir un territoire durable et connecté	
Orientations du PADD	Justifications
<b>Favoriser la mobilité durable</b>	
<i>Valoriser les modes doux</i>	<p>Ce réseau dessert bien les pôles de l'agglomération royannaise. Néanmoins la desserte interne, du bourg, est insuffisante. Le renforcement du bourg devra s'accompagner d'une recherche de nouvelles formes de mobilité axée sur les déplacements de proximité en modes doux.</p> <p>La commune souhaite donc :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Poursuivre la création de nouvelles liaisons douces notamment au sein du bourg et de toutes les prochaines opérations d'aménagement d'ensemble (orientations dans les OAP) et de renouvellement urbain.</li></ul> <p>Le recentrage du développement au bourg offrira aux nouveaux habitants une diversité de solutions de mobilité. (ligne de bus, covoiturage).</p>
<i>Transport automobile</i>	Quelques problèmes de stationnement subsistent sur le territoire. Le PADD apporte des réponses à ces enjeux.
<b>Prendre en compte les risques</b>	
	<p>Le projet communal prend en compte les risques connus en matière d'inondation (ruissellement, remontées des nappes phréatiques) pour définir des secteurs constructibles en dehors des zones à risques.</p> <p>Le PADD prend en compte les risques de transport de matières dangereuses en définissant des secteurs constructibles en retrait de la RD 730. Le PADD prend note des risques concernant les argiles gonflantes. Le PLU informe la population de ces risques en reprenant les éléments de connaissance dans le rapport de présentation.</p>

## C.2 Les scénarii étudiés

### C.2.1 Définition des besoins de développement

Ce chapitre permet d'évaluer la situation de la commune par rapport aux besoins de sa population. Des projections sociodémographiques et foncières mettent en perspective les besoins.

#### A. Calcul du point d'équilibre<sup>49</sup>

L'évaluation des besoins globaux en logements s'appuie sur l'identification de 2 types de besoins :

- les logements qui répondent aux besoins des nouveaux ménages accueillis dans la région. Ces ménages viennent augmenter la population régionale (apport extérieur).
- les logements qui répondent aux besoins des ménages déjà présents dans la région : on parle de point-mort.

Le point-mort correspondrait au niveau de logements à produire s'il n'y avait pas de croissance de la population. En effet, un logement neuf, contribue également à couvrir des besoins dits « non démographiques » qui correspondent au remplacement des logements détruits, transformés ou désaffectés (renouvellement), à la compensation de l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants et, enfin, à la réponse à la diminution de la taille moyenne des ménages déjà en place sur le territoire (dessalement)

Utilisée de manière prospective, la notion de point-mort permet d'évaluer les besoins globaux en logements à partir des hypothèses suivantes :

- un **renouvellement annuel du parc de logements** de 0,1 % calculé sur la base du parc de logements de 2012. Compte tenu de la croissance du nombre des ménages, il est pris comme hypothèse que le taux de renouvellement restera sur l'ensemble de la période d'analyse à un niveau faible, proche de celui observé entre 1999 et 2007 au niveau communautaire.
- un **taux de résidences secondaires** calculé par rapport au parc de résidences principales globalement stable sur la durée.
- un **taux de logements vacants** calculé par rapport au parc de résidences principales en baisse de 1 point par rapport à 2012, à l'exception des secteurs où le taux est inférieur à 7 % qui présentent, à priori, un potentiel de récupération plus faible,
- un **dessalement des ménages** déjà présents sur le territoire calculé à partir des projections de l'Insee. Si la taille moyenne des ménages diminue, il faut davantage de résidences principales pour loger la même population.

Les résultats issus de cette méthode qui sont présentés correspondent à des ordres de grandeur et sont donc à utiliser comme des valeurs médianes de cadrage.

#### B. Prospective sur la période 2018– 2028

	Logements
<b>Le dessalement des ménages.</b> Vu le vieillissement de la population anticipé par l'étude prospective de l'Insee, le projet prend comme hypothèse une baisse de la taille moyenne des ménages de 0.1 personne par ménage.= Résidences principales 2012*0,1	96
<b>Le renouvellement du parc.</b> Il correspond à la part des logements neufs qui sont venus remplacer des logements hors d'usage ayant été démolis ou ayant changé d'affectation.	+1
<b>La variation des résidences secondaires.</b> Sur la base de l'étude Insee la variation est neutre.	0
<b>La variation des logements vacants</b> Le diagnostic devra préciser ce chiffre	12
Point mort (Total)	85

La construction de 85 logements est nécessaire pour maintenir le niveau de la population.

<sup>49</sup> Source et méthode extraites de l'étude Insee, diagnostic et prospective CARA, juin 2014.

## Les scénarii étudiés

### C.2.2 Projection démographique

Au regard de cette évolution, les objectifs démographiques du SCoT 2007 peuvent paraître surestimés notamment sur le secteur Sud (cf. également graphique ci-contre).

#### A. La tendance du SCoT en vigueur <sup>50</sup>

Au regard des projections démographiques du SCoT 2007 de la CARA, il a été défini une croissance moyenne annuelle de 1.75%/an à l'échelle du territoire, mais avec des divergences selon les secteurs géographiques :

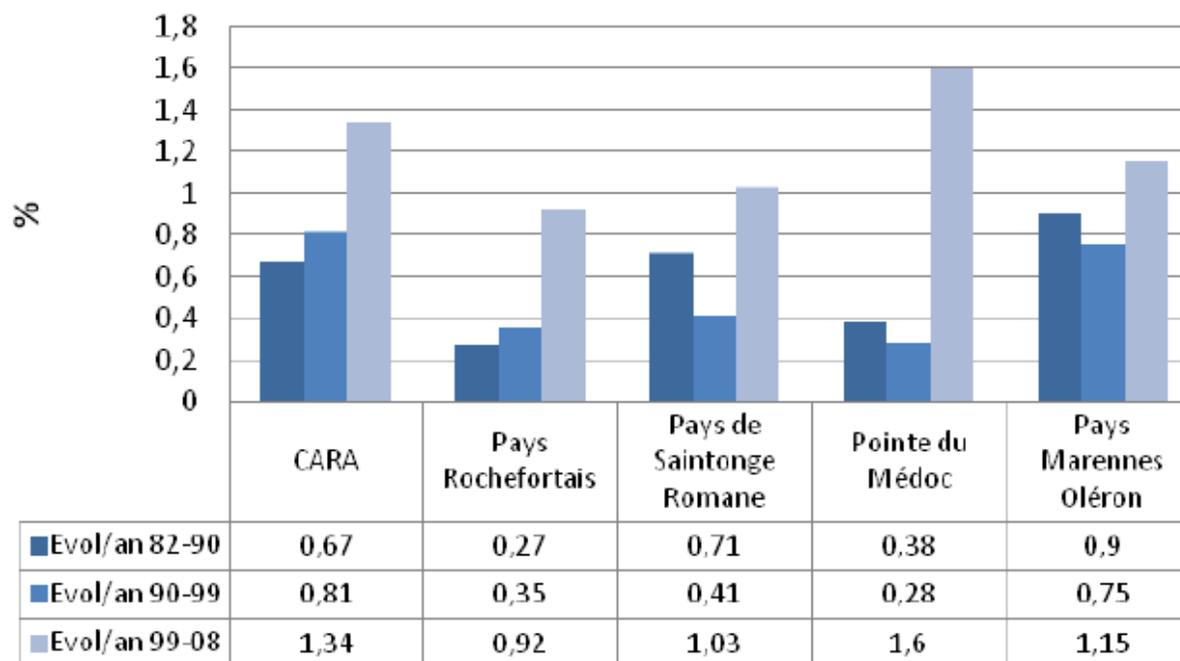
- 1.5% /an pour le secteur Nord,
- 1.25% /an pour le secteur Ouest et Est,
- 2.25% pour le secteur Sud.

Ainsi, le SCoT 2007 a prévu de préparer et d'accompagner le développement du sud du territoire qui bénéficie de ressources foncières importantes et d'un potentiel d'attraction non négligeable.

Ce développement se traduit pour un bon nombre de communes du secteur du Sud d'inscrire dans leur document d'urbanisme un développement étalé sur une dizaine d'années à hauteur d'une croissance démographique annuelle moyenne de l'ordre de 2 à 2.5 %.

L'analyse de l'évolution démographique depuis 1982 met en évidence une dynamique de croissance progressive sur le territoire de la CARA (+1.34% par an entre 1999 et 2008). Comparativement aux territoires limitrophes, la CARA se démarque par une croissance particulièrement forte et un écart qui se creuse par rapport au Pays de Marennes-Oléron (+1.15 % par an). Depuis la dernière période, on note cependant un décollage démographique très significatif de la Pointe du Médoc (+1,6 % par an).

Evolution démographique annuelle 1982-2008



<sup>50</sup> CARA, SCoT, diagnostic provisoire, 16a.

## Les scénarii étudiés

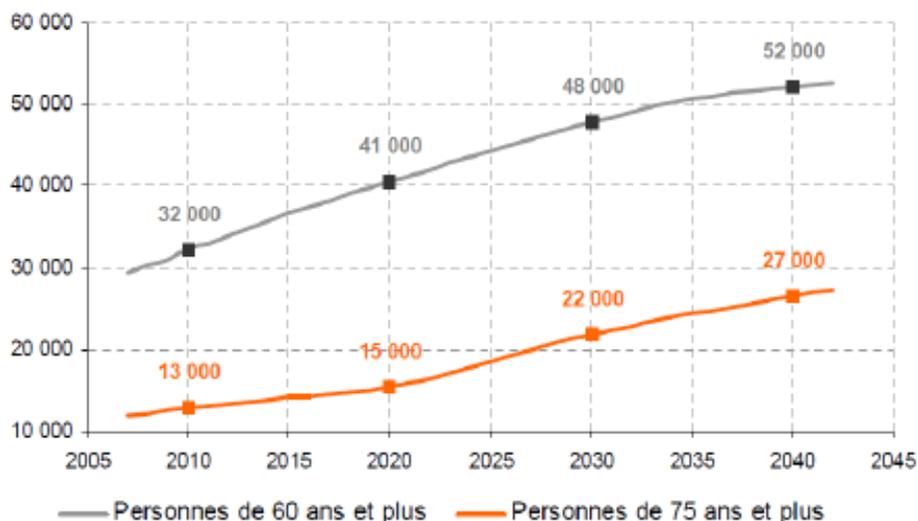
### Projection démographique

#### B. Les perspectives de l'Insee.<sup>51</sup>

Les perspectives de l'Insee définissent un objectif de l'ordre de 100 000 habitants à l'horizon 2040, sur le territoire de la CARA, avec un vieillissement de la population important.

Les perspectives réalisées par l'Insee (Omphale 2010) dans l'étude diagnostic et prospective indiquent que la population âgée devrait continuer de s'accroître, pour arriver en 2040 :

- 52000 personnes de 60 ans et plus (soit 1 habitant sur 2).
- 27000 de 75 ans et plus (soit 1 habitant sur 4).



Cette étude prévoit une croissance démographique de 0.9 % au cours de la période 2010-2020 et une croissance démographique de 0.8 % au cours de la période 2020- 2030.

<sup>51</sup> Extrait du diagnostic PLH de la CARA, p.16

#### C. La tendance « au fil de l'eau »

Cette tendance reprend la dynamique de développement observée sur la commune au cours de la dernière période intercensitaire. (Voir A.1.1 Un accroissement de la population.)

#### D. Synthèse

##### Projection démographique

Hypothèses	SCoT	« fil de l'eau »	Projet PLH 2016-2021 <sup>52</sup>	Insee
Taux de croissance annuelle	2.25	1.2		0.9 et 0.8
<b>Estimation population 2019</b>	<b>2277</b>	<b>2208</b>		<b>2188</b>
Estimation de la population 2029	2908	2487		2393
Population supplémentaire en 2029	631	280		205
Logements nécessaires				
- <b>hausse population</b>	316	140		102
- <b>Point Mort</b>	85	85		85
<b>Total</b>	<b>401</b>	<b>225</b>	<b>190*</b>	<b>187</b>

\*Le PLH fixe un objectif de 19 logements par an entre 2016 et 2021.

**La tendance « INSEE 2040 » a été retenue pour bâtir le projet de PLU. Elle est corroborée par le projet de PLH et le travaux préparatoires du SCoT en cours de révision.**

<sup>52</sup> PLH, scénario et programmes d'actions, comité pilotage CARA, 22 octobre 2015

## Justification des choix du PLU

### c.3 Les secteurs d'extension urbaine

#### C.3.1 Motifs des choix

Le PADD affirme l'ambition de revitaliser le centre-ville à travers une politique d'attractivité de son centre-ville. Cette orientation passe par une réorganisation des déplacements à l'échelle du bourg, une mise en valeur de l'espace public et une urbanisation préférentielle des espaces situés à proximité du centre urbain. Cette action, couplée à un renforcement des cheminements doux, vise à favoriser le commerce de proximité en évitant la « fuite » des habitants vers d'autres zones commerciales.

Les terrains situés près du centre-bourg ont donc été retenus pour accueillir les futurs secteurs d'habitat.

A noter que l'extension à l'ouest du bourg (face à la caserne de pompiers) est abandonnée à cause de la difficulté à maîtriser le foncier et de la réduction des objectifs de développement dans le cadre du PLU révisé.

Ce site, compte tenu de sa localisation, sera, un jour, urbanisé. Le projet de PLU a pris en compte cet enjeu en interdisant toute construction à destination agricole sur ce terrain.

#### A. Les besoins en foncier à vocation économique.

La zone ouverte à l'urbanisation, à vocation économique, découle du rapport de compatibilité entre le PLU et le Scot. Le Scot impose la création de la ZACOM.

La future destination du super U n'est pas connue. Le transfert du magasin GITEM est évoqué ainsi que la création de cellules commerciales, dans le respect des orientations du Scot, et l'implantation de services à la personne. Il ne s'agit en l'état que d'hypothèse.

Concernant la réaffectation de la gendarmerie, il y a encore trop d'inconnus (date de construction de la nouvelle caserne, date de transferts...), pour que la collectivité étudie son réé

#### B. Les besoins en foncier en extension urbaine. Pour l'habitat

Le PADD fixe un objectif de production de 190 logements.

Le bilan des capacités de densification (voir pièce 1A annexé) a identifié un gisement de 31 logements au sein des espaces urbanisés.

Le PLU a donc cherché, en extension urbaine, des terrains susceptibles d'accueillir environ 160 logements pour répondre à la demande identifiée par le PLU.

Le tableau ci-dessous récapitule les ouvertures à l'urbanisation et les capacités d'accueil des différents sites.

## Justification des choix du PLU

### Les secteurs d'extension urbaine

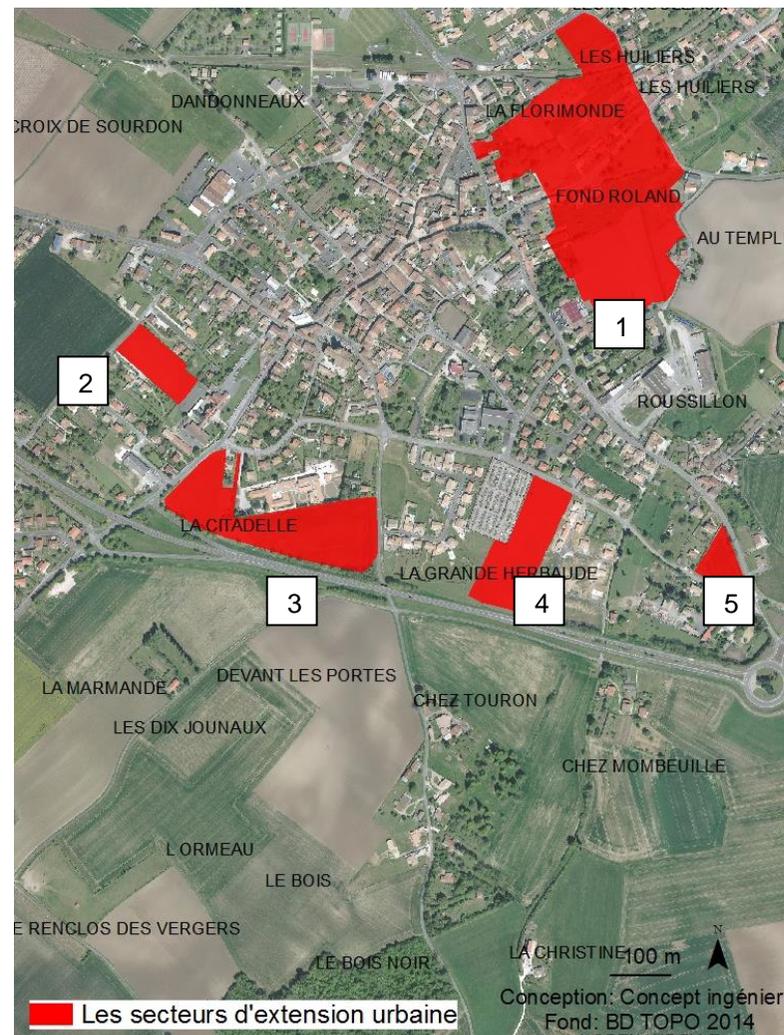
#### Motifs des choix

En prenant en compte les éléments évoqués ci-dessous et sur la base des objectifs mentionnés dans les OAP, la capacité d'accueil est la suivante :

Secteurs	Surface	Nombre minimum de logements
1 – la Florimonde	6 0400m <sup>2</sup>	115
2 – rue de la traversière	756 0 m <sup>2</sup>	12
3 – route de Talmont	29.800 m <sup>2</sup> * Une partie de la zone est destinée à recevoir un équipement.	30
4 – boulevard de bonnes nouvelles	16.500 m <sup>2</sup>	Sans objet, la zone est destinée à accueillir une gendarmerie.
5 – entrée de bourg	4.750 m <sup>2</sup>	7
<b>Total</b>	<b>11.7 ha</b>	<b>164 avec rétention foncière</b>
Logements en densification		31
<b>Total</b>		<b>195 logements</b>

Certains terrains classés en zone à urbaniser n'ont pas vocation à recevoir des logements. Il s'agit des terrains situés boulevard de Bonnes nouvelles (secteurs 3 et 4). Le premier, à proximité du cimetière doit accueillir la nouvelle caserne de gendarmerie et une extension du cimetière. Le second est une réserve foncière en vue de l'accueil d'un équipement public, non identifié à ce jour, sur une partie du site.

Les surfaces ouvertes à l'urbanisation sont cohérentes avec les besoins exprimés dans le PADD.



## Justification des choix du PLU

### C.4 EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

#### C.4.1 Les changements généraux.

Le règlement délimite quatre types de zones :

- La zone urbaine (zone U), qui correspond aux secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle inclut des espaces verts qui, bien que non ou peu bâtis, n'aient plus de caractère ni agricole ni naturel du fait des aménagements qui y ont été réalisés et de leur insertion dans le tissu urbain ;
- La zone à urbaniser (zone AU), qui correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ;
- La zone agricole (zone A), qui correspond aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ;
- La zone naturelle et forestière (zone N), qui correspond aux secteurs, équipés ou non, 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'espace naturel.

#### A. L'évolution du contexte législatif

La révision du PLU est l'occasion de réaliser un audit sur un certain nombre de règles inscrites au PLU. Un toilettage est nécessaire pour actualiser le règlement par rapport aux lois :

- loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement,
- La loi « Grenelle II », ou loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement
- La loi Alur n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,
- Macron loi n°2015-990 du 6 août 2015...

Ces différentes lois ont apporté des changements à la réglementation en matière de documents d'urbanisme :

- La suppression du COS (article 14)
- La suppression de la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement article 12
- L'obligation de prévoir des obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos (L123-1-12 du code de l'urbanisme). Cette obligation est également inscrite dans le PDU de la CARA.
- La rationalisation de l'usage des STECAL en zone agricole et en zone naturelle.
- La notion de trame verte et bleue.

Ces différentes évolutions nécessitent un toilettage léger des zones urbaines et à urbaniser. En revanche les changements apportés sont plus importants pour les zones agricoles et naturelles.

## Exposé des motifs des changements apportés et justification des choix retenus

### C.4.2 Les zones urbaines

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

De nombreux villages et hameaux sont présents sur le territoire. Cette dispersion de l'habitat est héritée de la tradition agricole.

Dans le cadre des travaux préparatoires pour la révision du PLU, une typologie des tissus urbains a été réalisée afin d'identifier les villages, hameaux et écarts. Sur la base de ce classement, consultable en annexes (identification des capacités de densification et de mutation au sein des tissus urbains), les enveloppes bâties des hameaux et villages sont classés en zones urbaine.

#### A. Identification des secteurs déjà urbanisés.

*« La méthode employée par le juge pour définir ce qu'est un secteur urbanisé au sens de l'article R. 123-5 ne devrait pas différer de celle employée pour identifier les « parties actuellement urbanisées de la commune » au sens de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme ou des « secteurs urbanisés » au sens de l'article L. 111-1-4. Sont ainsi retenus des indices liés notamment à la configuration des parcelles, le nombre des constructions présentes et l'état des équipements, ce dernier critère étant systématiquement repris.*

*Un secteur urbanisé est donc un secteur admettant déjà des constructions et en principe suffisamment équipé pour admettre des constructions supplémentaires. »<sup>53</sup>*

#### B. Les définitions appliquées pour distinguer les entités

Les lois SRU, UH et Grenelle I et II ne font pas directement référence aux notions de villages ou de hameaux, mais vont dans le sens d'une prise en considération croissante des objectifs de lutte contre le mitage et de développement durable qui s'exprime notamment dans le principe d'utilisation économe de l'espace (article L. 121-1 du code de l'urbanisme).

En pratique, la mise en oeuvre des dispositions des lois successives listées ci-dessus se traduit par l'interdiction de toute extension de l'urbanisation autour des hameaux, seules pouvant éventuellement être admises des constructions venant densifier le tissu bâti existant, à l'intérieur de son « enveloppe », et en restant dans des « secteurs de taille et de capacité d'accueil limités ».

#### Les écarts

On distinguera plusieurs types d'écarts sur le territoire : les villages, les hameaux et l'habitat isolé.

Les définitions de villages et de hameaux, utilisées dans le PLU, s'inspirent de la circulaire UHV/DU1 n°2006-31 du 14 mars 2006, relative à l'application de la loi littoral, mais aussi des particularités propres aux territoires relativement ruraux. On reconnaît qu'une commune peut être composée d'un ou de plusieurs villages et de plusieurs hameaux.

Les définitions sont précisées ci-dessous.

#### Village

Les villages sont plus importants que les hameaux (à partir d'une vingtaine de constructions) et peuvent comprendre ou avoir compris dans le passé, des équipements ou lieux collectifs administratifs, culturels ou commerciaux, même si, dans certains cas, ces équipements ne sont plus en service, compte tenu de l'évolution des modes de vie. C'est un ensemble de constructions organisées créant une vie de village. Le village est la plupart du temps caractérisé par son organisation urbaine : continuité du bâti et densité du bâti en coeur de village, espace public...

Le bourg est le seul lieu dit qualifiable de village.

<sup>53</sup> GRIDAUH, l'écriture du PLU, Zonage, Zone U, fiche 1,

# Exposé des motifs des changements apportés et justification des choix retenus

## Les zones urbaines

### Hameau

Un hameau est un petit groupe d'habitations (une vingtaine de constructions au maximum), pouvant comprendre également d'autres constructions, isolé et distinct du bourg ou du village. Ce qui caractérise le hameau, c'est une taille relativement modeste et le regroupement des constructions. Le hameau se distingue de l'habitat diffus par son organisation groupée<sup>54</sup> et le nombre d'habitations<sup>55</sup>. Il n'est nullement nécessaire, pour qu'un groupe de constructions soit qualifié de hameau, qu'il comprenne un commerce, un café ou un service public. Mais, à l'inverse, l'existence de tels équipements ne suffit pas à estimer qu'on est en présence d'un hameau ou d'un village : une auberge isolée, par exemple, ne constitue pas un hameau.

### Habitat isolé

L'habitat isolé est constitué d'une ou quelques habitations. Ne relevant ni du hameau ni du village, le cas à part de la construction isolée (maison d'habitation, ferme, manoir...) mérite également d'être cité. Ces constructions isolées sont nombreuses sur le territoire.

## C. Interprétation des résultats

Les villages et hameaux sont classés dans des zones urbaines ou à urbaniser. Les secteurs d'habitat diffus ou les écarts sont classés dans des zones agricoles ou en zone naturelle.

---

<sup>54</sup> *Le conseil d'état considère que six constructions implantées sur des parcelles contiguës ne constituent pas un hameau*

<sup>55</sup> *Nous prendrons ici un nombre minimum de dix habitations*

Villages, hameaux		Critères																		
		Aurillères (1)	Les Baux (2)	La Clie (2)	Roumagnac (5)	Le Fond de Roumignac (5)	Chez Josias (5)	Les Généraux(5)	Les Maréchaux (6)	LA Garde (6)	Les Mesnards	Cgez Touron (8)	Conteneuil (9)	Chez Cramail (10)	La Grande Gorce (10)	Javrezac (11)	Chez Jean Grand (12)	La petite Gorce (13) (sur deux communes)	La Bruelle (14)	La Touche (15)
LE LIEU-DIT	Le lieu dit compte au moins dix habitations		4			4	3	+20	Moins de 20	4							+20			
	Les constructions sont groupées																			
	Éléments caractéristiques du village																			
ACCESSIBILITE ET RESEAUX	Accessibilité du bourg																			
	Présence des réseaux (eau, électricité, assainissement si collectif) en capacité suffisante														Ass Coll					
	Défense incendie assurée (200 m)																			
DENTS CREUSES	Dents creuses	2	0	1	0	0	0	0	1	6	1	0	3	3	3	0	3	6		
	Taille proportionnée au lieu-dit																			
ENVIRONNEMENT	Enjeux environnementaux														Paysage					
	Risque naturel ou technologique														Remontée nappe					
	Présence d'exploitations agricoles																			
Typologie du lieu-dit : V = Village H= hameau D=Habitat diffus		D	D	D	D	D	D	H	D	D	D	H	D	D	H	D	H	H	D	

# Exposé des motifs des changements apportés et justification des choix retenus

## Les zones urbaines

### A. La zone Ua

La zone UA correspond au centre-ville ancien, à caractère d'habitat dense, de commerces, services et activités complémentaires de l'habitat où les constructions doivent être édifiées en continu ou semi-continu.

Objectif : Sauvegarder cette forme urbaine caractéristique et promouvoir la restauration des bâtiments anciens afin de conserver et d'accueillir la population dans le centre-ville.

#### Évolution des règles par rapport au PLU

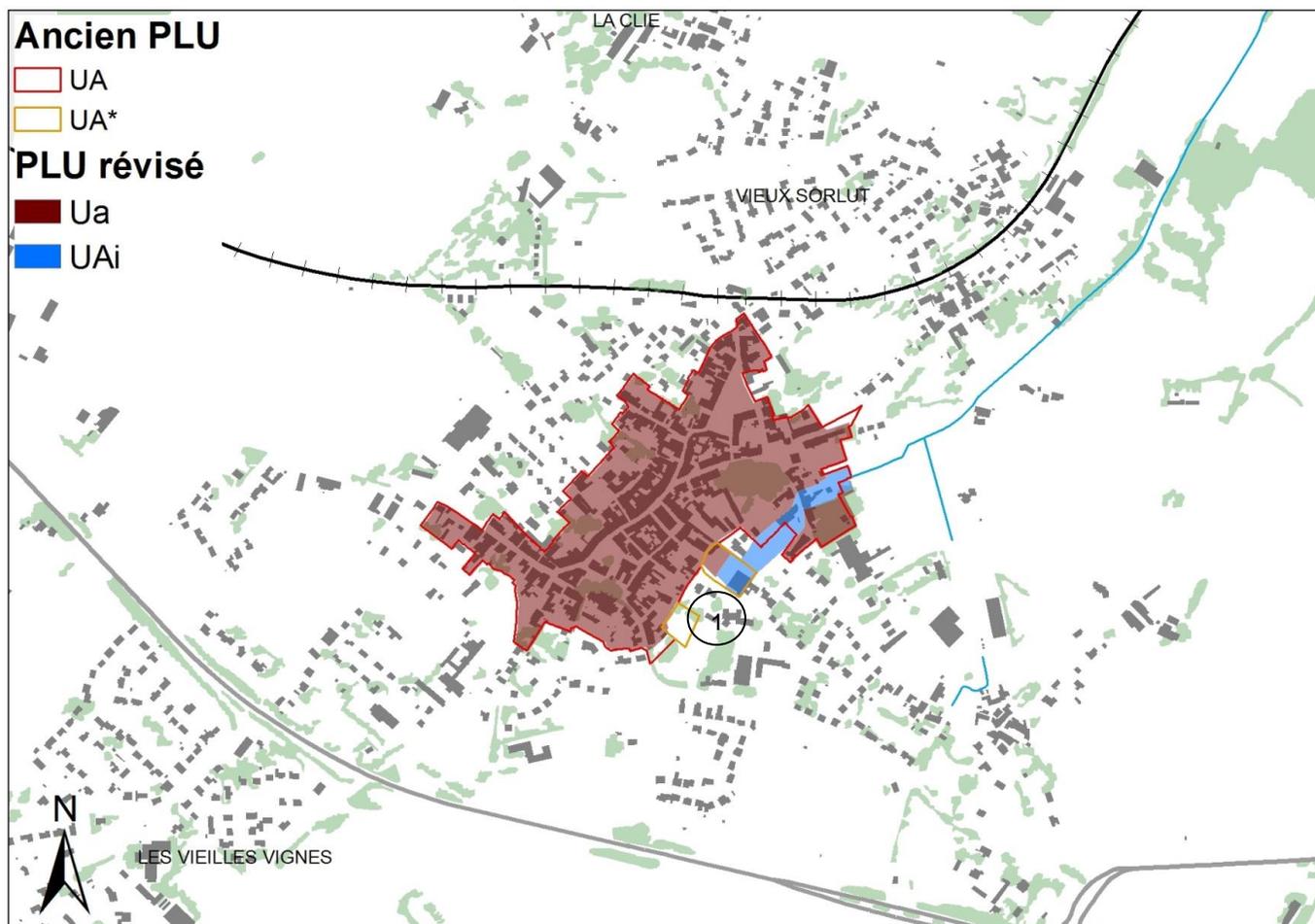
En dehors des enrichissements induits par les évolutions législatives, le règlement de la zone Ua est complété par une réglementation spécifique afin de prendre en compte l'aléa inondation dans la continuité de la vallée de la Cozillonne (zone Ua1). Les objectifs de cette réglementation sont d'éviter l'exposition des biens et des personnes à un risque naturel identifié et de renaturaliser le vallon conformément au PADD.

Le secteur UA\* est supprimé. Il concernait plusieurs entités situées en périphérie du centre ancien. L'objectif était de favoriser le renouvellement urbain et de créer une transition entre le centre-ville et les quartiers d'habitat individuel. Seule la hauteur était réglementée dans cette zone de façon intermédiaire entre la zone Ua et Uc.

#### Évolution de la délimitation de la zone.

Quelques adaptations mineures sont apportées.

- (1) Le déclassement du secteur Ua\* et le reclassement en secteur Uc est lié à la typologie des constructions implantées ou projetées sur la zone. (tissu pavillonnaire).



## Exposé des motifs des changements apportés et justification des choix retenus

### Les zones urbaines

#### Évolution du règlement

Article	Evolution du règlement du PLU	Justification
1	La zone Ua est complétée par une réglementation spécifique afin de prendre en compte l'aléa inondation dans la continuité de la vallée de la Cozillonne ,(zone Ua1).	Cet objectif participe à l'objectif de renaturalisation du vallon exprimé dans le PADD
2		
9 10	Les règles (articles 9 et 10) de la zone Ua* étaient plus restrictives que la réglementation de la zone Ua. La zone est donc supprimée. Les secteurs Ua* sont classés en Ua.	Ces exigences vont à l'encontre de l'objectif de densification du tissu urbain.
11	<u>Les devantures commerciales</u> - les devantures anciennes constituées de coffrage en bois en applique seront conservées et restaurées.	Cet article est supprimé afin de faciliter l'implantation de commerces en centre-ville.
	<u>Les clôtures</u> <b>En limite de zone A et N</b> , les clôtures seront constituées : - D'une haie de plantations composée d'essences locales, traitée en haie libre et variée. Les résineux et les haies monospécifiques sont à proscrire. - Et/ou d'un grillage galvanisé ou plastifié vert (ou d'un autre ton neutre ou sombre se fondant dans le milieu environnant) porté par des poteaux en bois ou en fer d'une hauteur maximum de 1.60 m.	Les règles spécifiques concernant les clôtures en limite de zone A et N sont supprimées pour des difficultés d'application de la règle. Ces règles sont également supprimées dans les autres zones.
12	Pour les constructions existantes, il est exigé un emplacement (garage ou aire aménagée) pour chaque logement. Dans le cadre d'opérations de réhabilitation de logements, <del>il sera exigé une place de stationnement par logement supplémentaire créé. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation</del> il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire.	L'objectif est d'éviter l'abandon de constructions situés en centre bourg en allégeant les obligations en matières de stationnement.
Article 12 et toutes les zones urbaines	<u>Stationnement des vélos</u> Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. En cas de réalisation, des dispositifs permettant d'accrocher les deux roues doivent être mis en oeuvre.	Le PLU doit réglementer le stationnement des vélos. Il s'agit d'une proposition à minima qui reprend les articles R111-14-4 et R111-14-5 du code de la construction et de habitat.

# Exposé des motifs des changements apportés et justification des choix retenus

## Les zones urbaines

### B. La zone Ub

La zone UB correspond aux hameaux anciens denses, essentiellement à caractère d'habitat, où les constructions doivent être édifiées en continu ou semi-continu.

Objectif : Préserver la forme urbaine dense des hameaux et promouvoir la restauration des bâtiments anciens.

Le PLU maintient la distinction entre deux secteurs à l'intérieur de la zone UB :

- UBa : villages situés en dehors de la zone d'assainissement collectif,
- UBb : raccordés ou raccordables à terme au réseau collectif ou semi-collectif d'assainissement dans le cadre du schéma directeur d'assainissement

### Évolution des règles par rapport au PLU

Quelques adaptations mineures sont apportées au règlement par rapport au PLU initial.

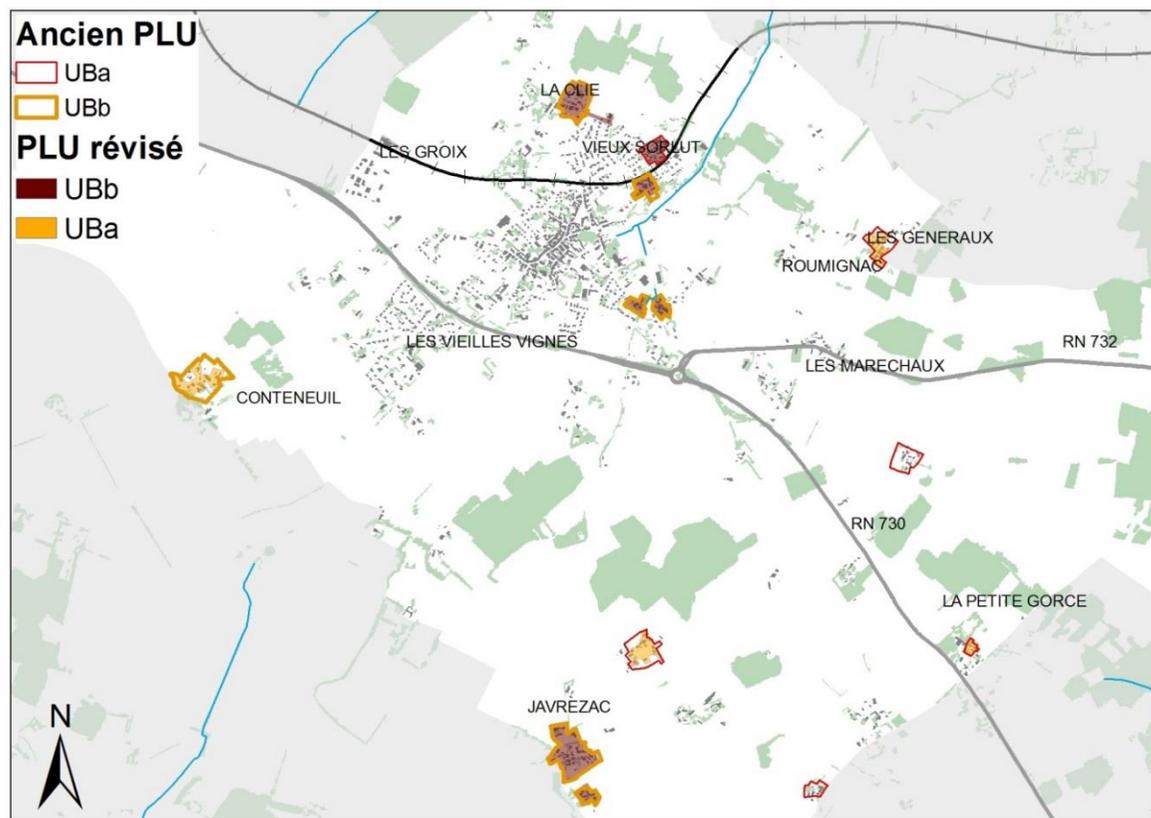
Le précédent PLU imposait une marge de recul de 35m par rapport aux RD 730 et 732. Elle est supprimée (article 6).

Il n'est plus imposé la création d'une aire de stationnement au droit de chaque construction dans le cadre des opérations groupées. Le but est de favoriser la densification du tissu urbain. (voir détail zone Uc ci-dessous).

### Évolution de la délimitation des zones.

Les hameaux<sup>56</sup> classés en Ub au PLU sont repris. (Conteneuil, la Petite Gorce, les Généraux, la Bruelle, Javrezac). Néanmoins l'emprise des zones est réduite aux abords immédiats des habitations présentes dans la zone afin d'éviter la construction de nouvelles habitations en extension du tissu urbain.

Les secteurs diffus (voir tableau p.128) sont classés en zone agricole (Chez Jean Grand, Cramail).



<sup>56</sup> Voir tableau p.127

# Exposé des motifs des changements apportés et justification des choix retenus

## Les zones urbaines

### C. La zone Uc

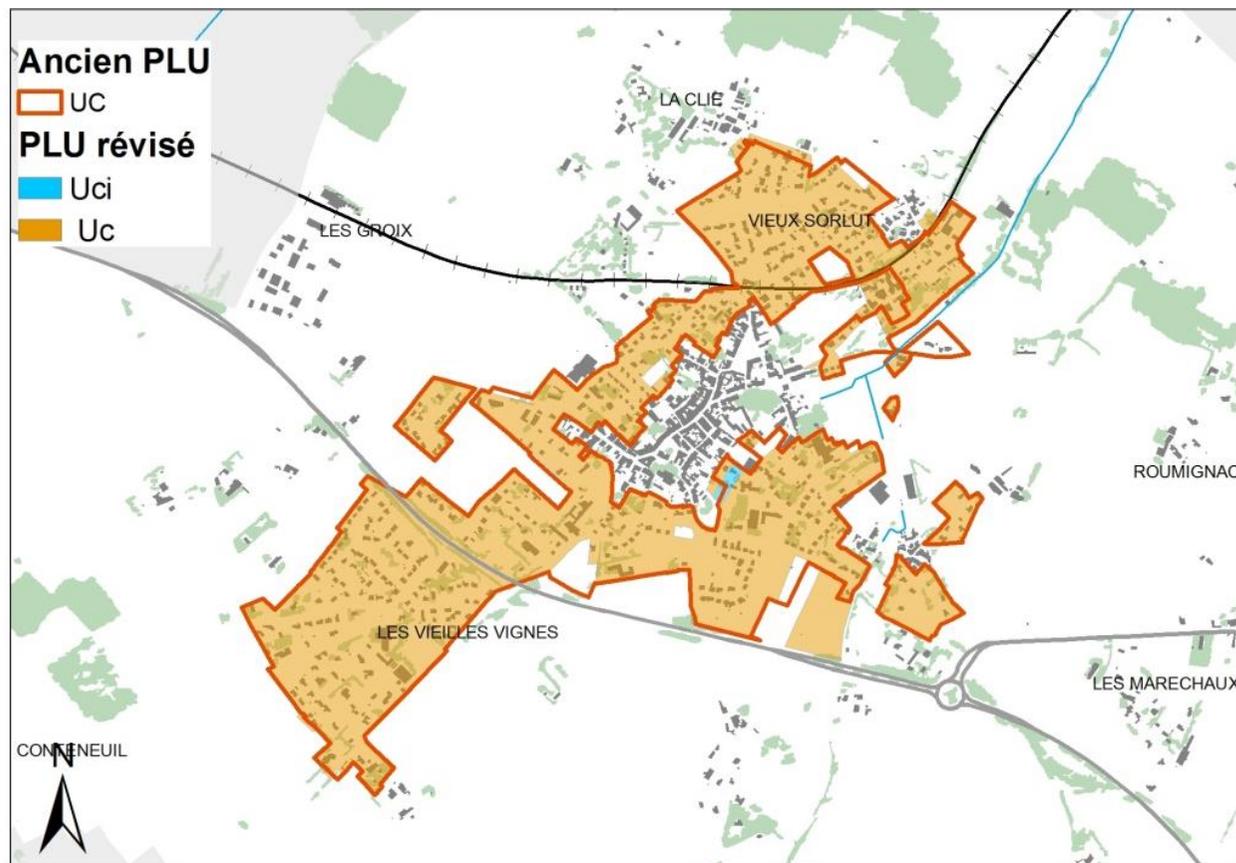
La zone UC correspond aux secteurs d'urbanisation contemporaine à vocation d'habitat, de commerces et de services ; Ils sont raccordés au réseau collectif d'assainissement.

Objectif: Favoriser la constitution d'un cadre de vie de qualité et agréable.

#### Évolution de la délimitation des zones.

En dehors des adaptations mineures sur « l'épaisseur du trait » la délimitation de la zone évolue peu. Les principales évolutions sont :

- (1) La zone est aujourd'hui urbanisée. Le classement en Uc est plus approprié.
- (2) Le secteur est une zone agricole non urbanisée. Une zone 1AU est créée en entrée de ville, route de Talmont, à la place de la zone Uc afin d'avoir plus de souplesse concernant les règles d'implantation du bâti.
- (3) Une petite zone N est créée au milieu de la zone Uc afin de prendre en compte le risque inondation (voir carte diagnostic).
- (4) La zone Uc remplace la zone Ud. Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques sont plus adaptées en zone Uc compte tenu de l'organisation des parcelles et de la distance à la voie.
- (5) et (6) Les constructions sont considérées comme une urbanisation diffuse et non pas comme un tissu urbain. Par conséquent ces secteurs sont classés en zones naturelles et agricoles.



## Exposé des motifs des changements apportés et justification des choix retenus

### Les zones urbaines

#### Évolution du règlement

Article	Evolution du règlement du PLU	Justification
1	Le règlement de la zone Uc est enrichi par une réglementation spécifique afin de prendre en compte l'aléa inondation dans la continuité de la vallée de la Cozillonne.	L'objectif de cette réglementation est d'éviter l'exposition des biens et des personnes à un risque naturel identifié
6	Les distances minimales par rapport aux voies départementales sont supprimées	Favoriser la densification des tissus urbains
11	<p><u>Les clôtures (mention supprimée)</u>  <b>En limite de zone A et N</b>, les clôtures seront constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- D'une haie de plantations composée d'essences locales, traitée en haie libre et variée. Les résineux et les haies monospécifiques sont à proscrire.</li> <li>- Et/ou d'un grillage galvanisé ou plastifié vert (ou d'un autre ton neutre ou sombre se fondant dans le milieu environnant) porté par des poteaux en bois ou en fer d'une hauteur maximum de 1.60 m.</li> </ul>	Idem zone Ua
12	<p>Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.            Dans les lotissements et groupes d'habitations, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées.  <del>Il est exigé un emplacement au droit de chaque construction.</del>            Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 60 m<sup>2</sup> de construction à usage d'activités tertiaires (bureaux, commerces, artisanat, services, etc...),</li> <li>- 20 m<sup>2</sup> de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissements de santé, etc...).</li> </ul>	L'objectif est de favoriser la densification du tissu urbain et la création de mode constructif alternatif.
	<p><u>Stationnement des vélos</u>            Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.            Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.            En cas de réalisation, des dispositifs permettant d'accrocher les deux roues doivent être mis en oeuvre.</p>	Le PLU doit réglementer le stationnement des vélos. Il s'agit d'une proposition à minima qui reprend les articles R111-14-4 et R111-14-5 du code de la construction et de habitat.

## Exposé des motifs des changements apportés et justification des choix retenus

### Les zones urbaines

#### D. La zone Ud

La zone UD correspond aux secteurs à caractère d'habitat peu dense où les constructions doivent être édifiées en discontinu, non raccordables à court terme au réseau collectif d'assainissement dans le cadre du schéma directeur d'assainissement.

Objectif: Favoriser la constitution d'un cadre de vie de qualité et agréable accompagnant l'habitat.

#### Évolution des règles par rapport au PLU

Quelques adaptations mineures sont apportées au règlement.

La règle d'implantation par rapport aux voies départementales (20m hors rd 730 et rd 732) est supprimée. Seule la règle générale d'implantation par rapport aux voies s'applique (10m). Le but est de favoriser la densification des tissus urbains.

#### Évolution de la délimitation des zones.

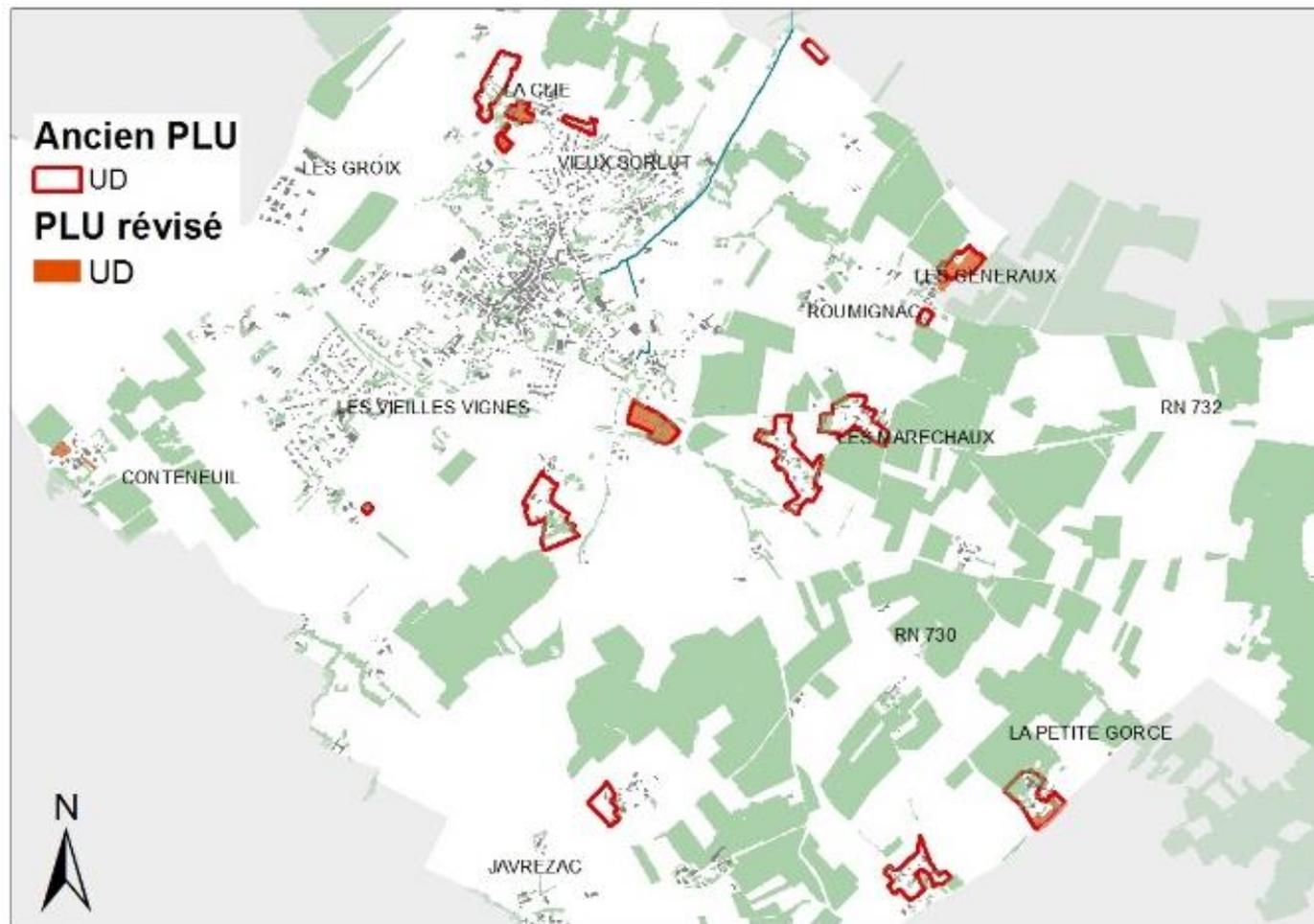
Seuls les hameaux, identifiés dans le tableau p.130, sont classés en Ud ou en Ub en fonction du tissu urbain (Conteneuil, la Petite Gorce, les Généraux, la Bruelle, Javrezac). Suite à l'enquête publique, la zone UD, des Braux, chez vignaud est retirée conformément à la demande du préfet et au tableau caractérisant le tissu urbain (voirp.127).

L'emprise des zones est réduite aux abords immédiats des habitations présentes dans la zone. (La Clie, les Généraux, la Petite Gorce).

Quelques constructions récentes sont classées en Ud à Conteneuil.

Les secteurs non identifiés en hameau sont classés en secteur A. (les Maréchaux, la Garde, La Grande Gorce, chez Touron).

A, La Bruelle. L'extension pavillonnaire du hameau, à l'ouest, est reclassée en A. Ces constructions sont dissociées du hameau. Les dispositions de la zone A permettent une extension limitée des constructions.



# Exposé des motifs des changements apportés et justification des choix retenus

## Les zones urbaines

### E. La zone Ue

La zone UE est une zone d'équipement scolaire, sportif et de loisirs.

Objectif: permettre l'implantation de nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sans fixer de règles trop limitatives. Elle favorise la réalisation des projets de la collectivité.

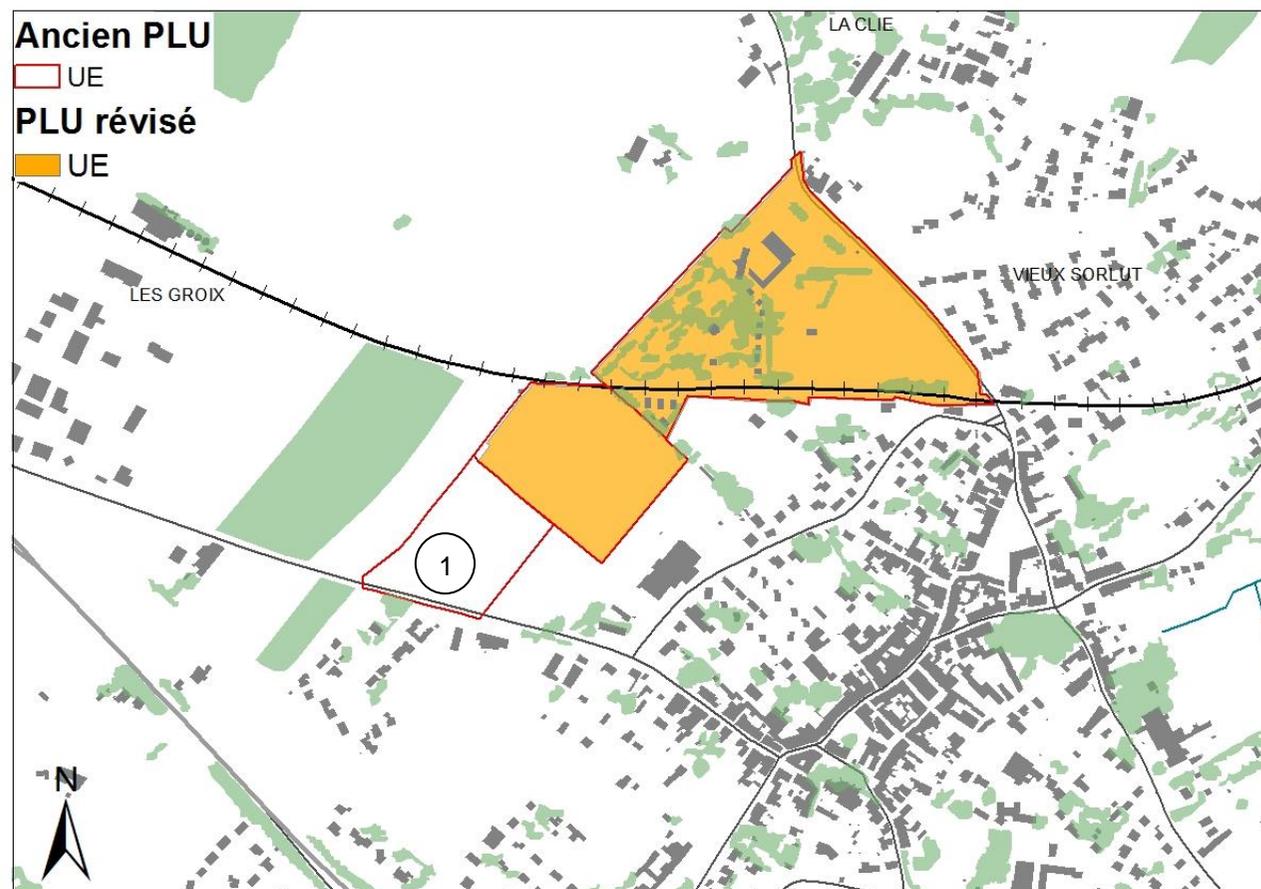
#### Évolution des règles par rapport au PLU

L'instauration d'obligation en matière d'aires de stationnement est intégrée à la zone. Il s'agit de la même règle que pour les autres zones urbaines.

#### Évolution de la délimitation des zones.

La délimitation des zones est revue au niveau du terrain du foot. La création du super U à la place de l'ancien stade honneur induit la création d'un nouveau stade d'honneur au sud de la rue des chênes.

- (1) L'extension sud-ouest de la zone est supprimée car elle ne répond à aucun projet.



# Exposé des motifs des changements apportés et justification des choix retenus

## Les zones urbaines

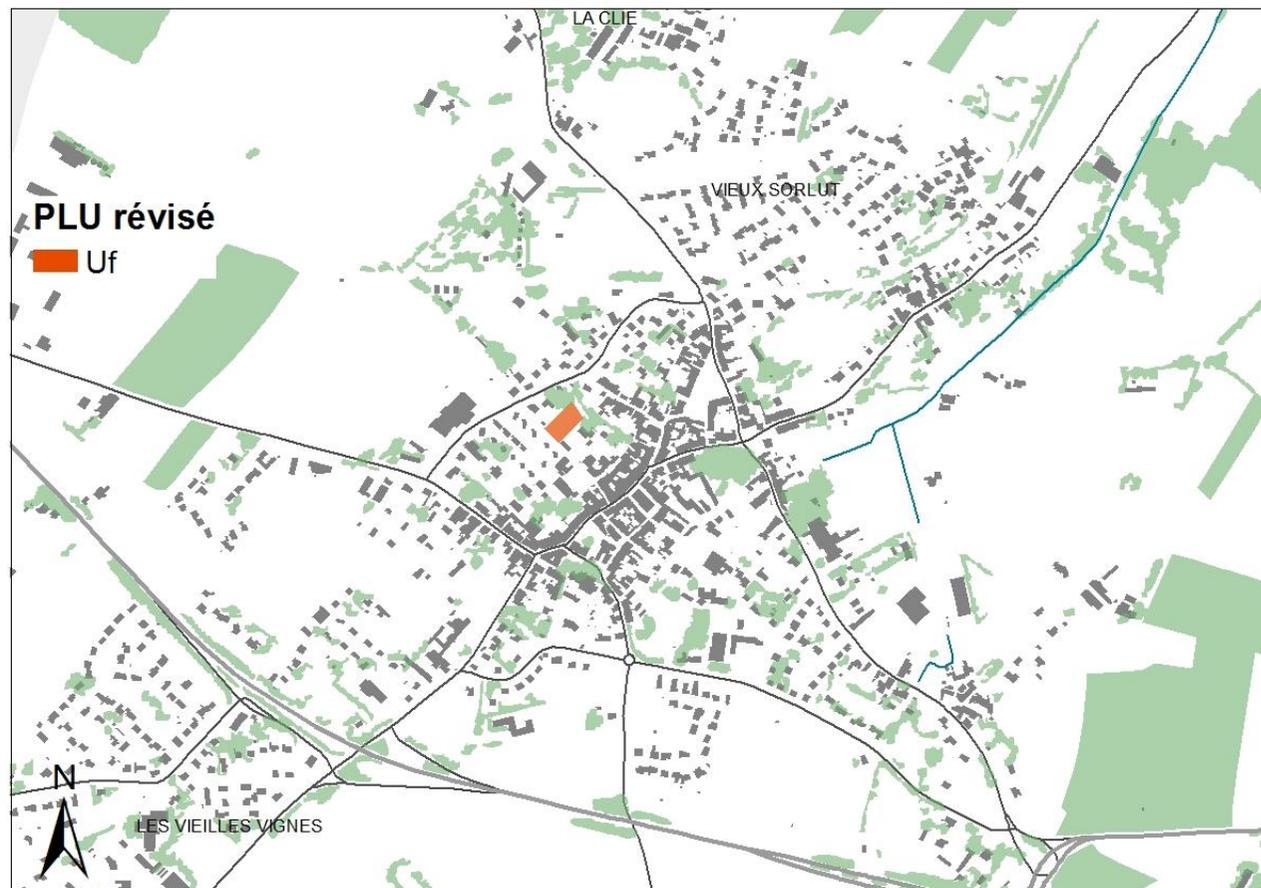
### F. La zone Uf

La zone UF est une zone d'urbanisation future dédiée à l'accueil d'une zone d'habitat dense.

Objectif: Cette zone se trouve aux abords immédiats du centre bourg et à proximité de la zone commerciale du super U. Son positionnement stratégique dans le tissu urbain justifie la densification de ce terrain.

#### Évolution de la délimitation des zones.

Cette zone n'existait pas dans le précédent PLU.



## Justification

Article	Contenu	Justification
1	Il est fait application de l'article 1 de la zone AU	L'objectif est de permettre la mise en place d'un quartier d'habitat et éventuellement de permettre la construction de commerces.
2	Non réglementé.	
3	Il est fait application de l'article 3 de la zone AU.	Le site n'est occupé par aucune construction. Le règlement de la zone AU est donc adapté.
4	Il est fait application de l'article 4 de la zone AU.	
5	Non réglementé	Compte tenu de la densité de logements sur le site (voir OAP), les règles d'implantation doivent être souples.
6	L'implantation des constructions est autorisée - en tout ou partie à l'alignement des voies et emprises publiques - ou en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques.	
7	Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou en retrait d'un mètre minimum	
8	Non réglementé	
9	Non réglementé	La règle de hauteur est limitée à 8 m afin d'assurer une cohérence des hauteurs avec les bâtiments voisins.
10	Hauteur absolue La hauteur des constructions nouvelles est fixée à 8 m au faîtage	
11	Les dispositions de la zone AU s'appliquent.	Le site n'est occupé par aucune construction. Le règlement de la zone AU est donc adapté pour l'aspect extérieur des constructions nouvelles.
12	Il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par logement. <b>Stationnement des vélos</b> Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. En cas de réalisation, des dispositifs permettant d'accrocher les deux roues doivent être mis en oeuvre.	L'objectif de densité impose une réduction des exigences en matière de stationnement automobile.
13	Les dispositions de la zone AU s'appliquent.	
14	Toute construction* neuve supérieure à 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher* doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable* et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau (eaux domestiques et/ou pluviales). Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergie devront être privilégiés dans les opérations d'aménagement d'ensemble. En zone AU, la part d'énergies d'origine renouvelable dans le bilan énergétique des constructions neuves, hors chauffage, devra représenter à minima 20 %	Le site est nu. L'ensemble des logements seront des constructions neuves. Il est donc possible d'exiger des performances énergétiques accrues pour ces bâtiments.
15	Non réglementé.	

# Exposé des motifs des changements apportés et justification des choix retenus

## Les zones urbaines

### G. La zone Ux

La zone UX est réservée à l'accueil des activités économiques.

Cette zone existait déjà dans le POS. Elle a été complétée par un secteur UXa, réservé à des activités commerciales et des activités artisanales liées à une activité commerciale ainsi qu'à des services, hôtels-restaurants et bureaux qui sont des activités compatibles avec la proximité d'habitations.

Ce secteur doit permettre l'extension du supermarché et doit renforcer le pôle commercial existant par l'accueil de nouvelles activités. Cela permet de maintenir près du centre des activités dynamiques qui drainent une population importante. Le diagnostic avait permis d'observer des flux entre le centre-ville et le supermarché les jours de marché notamment. Le maintien du supermarché près du centre-ville de COZES est apparu comme un facteur de pérennisation de l'activité commerciale du centre.

#### Évolution des règles par rapport au PLU.

L'instauration d'obligation en matière d'aires de stationnement pour les vélos est intégrée à la zone. Il s'agit de la même règle que pour les autres zones urbaines.

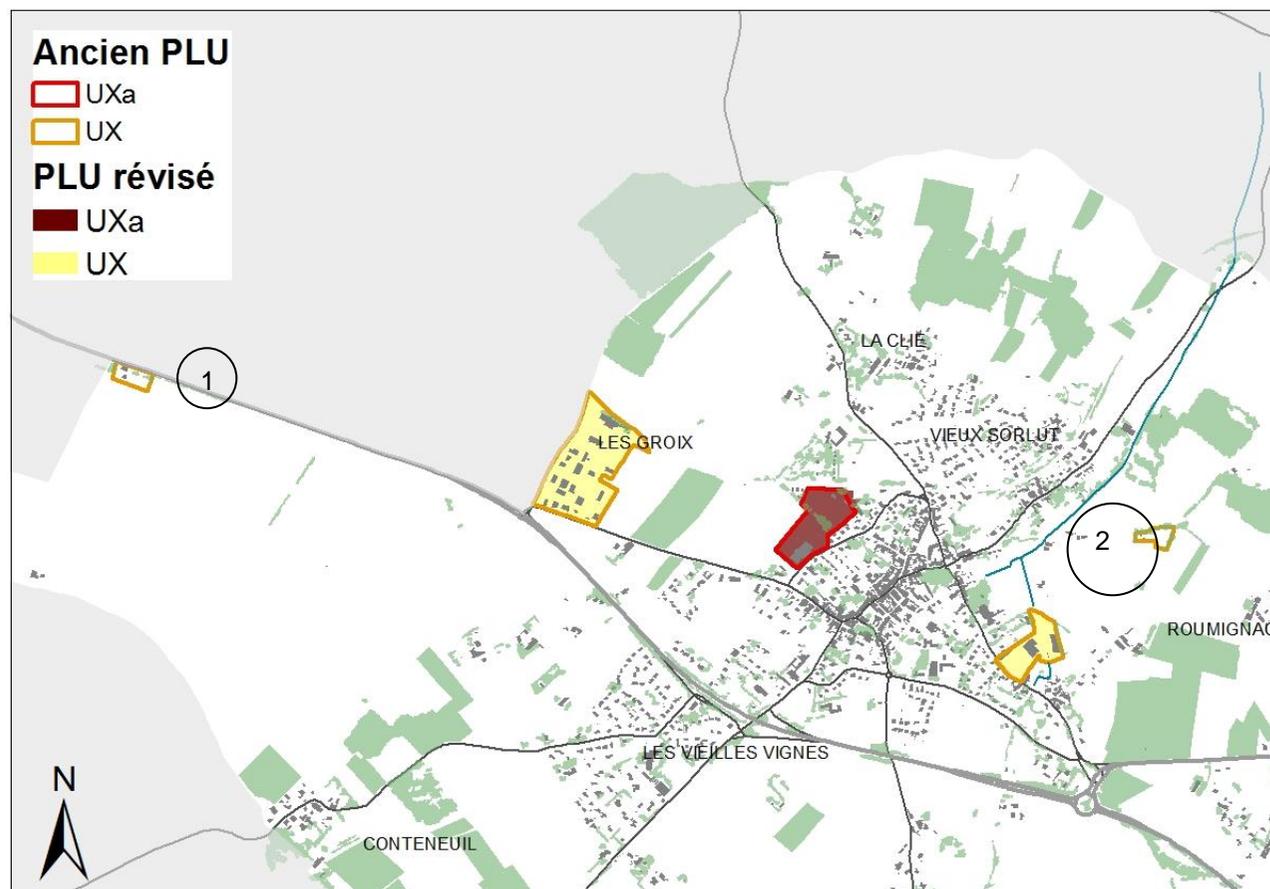
#### Évolution de la délimitation des zones.

La délimitation de la zone Uxa évolue, elle intègre le terrain de foot d'honneur de Cozes afin de respecter la ZACOM identifiée dans le SCoT.

Le terrain préalablement classé en Uxa, hors SUPER U, est classé en Ue.

Le secteur des Groies et le site de la coopérative sont maintenus en zone Ux

- (1) la zone de Bellevue, à l'ouest de la commune, est reclassée en secteurs de taille et de capacité d'accueil limités Ax. En effet l'activité présente sur le site nécessite d'être éloignée des constructions.
- (2) La zone Ux des Forestiers est classée en A. Il s'agit d'un dépôt du conseil départemental. Les sites d'activité hors zone d'activités n'ont pas vocation à s'étendre sauf cas particulier.



## Exposé des motifs des changements apportés et justification des choix retenus

### C.4.3 Les zones à urbaniser

La zone à urbaniser (zone AU) correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ; Les secteurs Aux et Aue n'ont pas été conservés en l'absence de projets.

#### Évolution des règles par rapport au PLU

Le règlement de la zone AU évolue afin de faciliter une urbanisation dense de la zone. Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7) sont simplifiées.

Les règles de hauteur sont également modifiées. L'article 10 de la zone AU\* devient la norme sur le secteur AU. Par conséquent la zone AU\* est abandonnée.

L'article 13 est également adapté afin de faciliter la mise en place d'opérations denses.

Des objectifs de performance énergétique sont intégrés au règlement (article 14).

#### Évolution de la délimitation des zones.

Plusieurs zones AU sont supprimées afin d'adapter les secteurs ouverts à l'urbanisation à l'objectif de développement. Les secteurs retenus correspondent aux secteurs situés à proximité du centre ville et dont la disponibilité foncière est avérée.

(1)(2) (3) (4). Aucun projet n'est identifié sur ces secteurs. Ils sont reclassés en zone A.

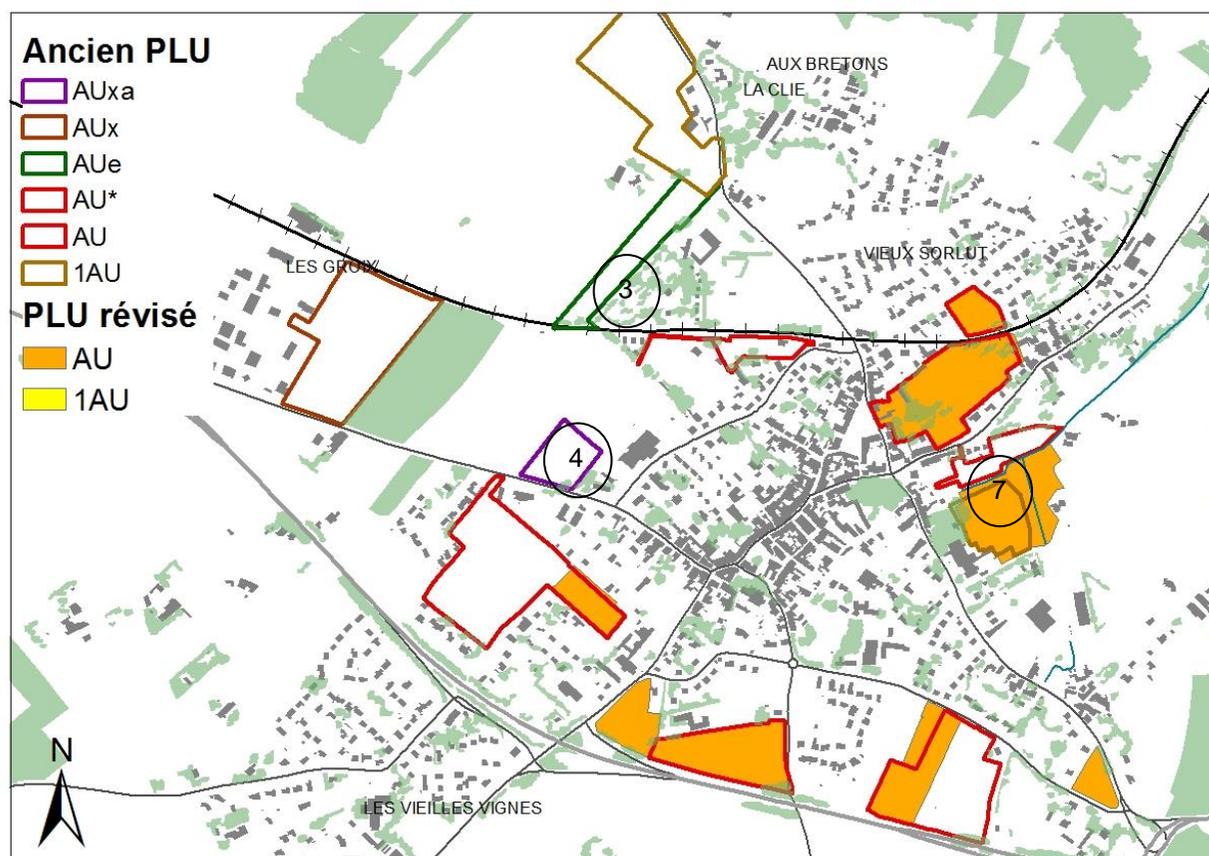
(5) l'objectif de développement a été revu à la baisse. Cela entraîne une réduction des

zones à urbaniser. La maîtrise foncière de ce terrain était difficile.

La zone 1AU située au lieu-dit Javrezac est supprimée conformément au PADD (Pas d'extension des hameaux).

(6) Le site, à aménager en entrée de bourg, est reclassé en zone AU, suite à l'enquête publique. Ainsi l'ensemble des terrains à urbaniser, en extension bénéficie du même règlement.

(7) La vallée de la cozillone est reclassée en zone N afin de conserver son caractère naturel.



## Exposé des motifs des changements apportés et justification des choix retenus

### C.4.4 Les zones naturelles

La zone naturelle et forestière (zone N) correspond aux secteurs, équipés ou non, 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'espace naturel.

La loi ALUR induit quelques changements dans cette zone avec notamment la suppression des STECAL (secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées) sauf cas exceptionnel.

A cet effet, l'ensemble des zones Nh sont supprimées et reclassées en secteur agricole.

La zone Nv : Secteur destiné à la réalisation d'une aire de passage des gens du voyage, est supprimée du fait du tracé du contournement routier au nord de la commune (voir diagnostic). Aucune substitution de surface n'a été évoquée dans le cadre du projet.

La zone, Nx, secteur accueillant des activités, dans lequel des possibilités de construire sont admises pour permettre le développement des activités existantes. La zone est maintenue mais reclassée en secteur agricole (Ax).

Le secteur Ne : (secteur destiné aux constructions et installations d'intérêt collectif ou de service public (ex : station d'épuration) est supprimé. La réglementation des zones A et N autorise les installations d'intérêt collectif ou de service public. Ce secteur concernait la station d'épuration, le château d'eau et une zone de dépôt située à proximité du château d'eau.

Une sous zone Nc correspond à l'ancien champs de foire. Cette zone autorise l'installation d'une aire d'accueil pour campings car.

### Évolution des règles par rapport au PLU

Les règles de la zone N sont intégralement remaniées car elles ne portent maintenant que sur les secteurs à préserver (vallons et bois). L'objectif est de préserver ces espaces.

Dans la zone N seules sont autorisées les constructions et occupations du sol correspondant à la vocation de la zone (articles N1 et N2). Les constructions nécessaires à l'exploitation forestière sont autorisées ainsi que l'extension des habitations existantes. Les possibilités d'extension et de création d'annexes reprennent les dispositions de la zone A.

En secteur Nc, sont seules autorisées les installations et constructions nécessaires à création d'une aire de camping-cars.

Conformément à l'article L123-1-5, le règlement fixe les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions ainsi que les conditions de desserte par les réseaux. Les articles 4,9 et 10 sont renseignés à cet effet. La hauteur des constructions est réduite à 6 m (article 10 du PLU), à la demande de la STECAL.

Compte tenu des faibles possibilités de construire les enjeux d'insertion des constructions dans le paysage sont peu importants. C'est la raison pour laquelle les articles 3,5,6,7,8,11 sont peu ou pas réglementés.

En dehors de l'aspect des clôtures, l'article 11 n'est pas réglementé. Les dispositions du RNU R111-21 sont applicables. L'objectif de la réglementation sur les clôtures est d'imposer leur perméabilité afin d'assurer la circulation des espèces dans de la trame verte et bleue.

La sous zone Nc couvre l'ancien champs de foire. Elle autorise les constructions et installations nécessaires aux aires d'accueil de camping-cars ou de campings. L'objectif est de maintenir l'aspect actuel de la place tout en permettant des aménagements pour les camping-caristes.

## Exposé des motifs des changements apportés et justification des choix retenus

### Les zones naturelles

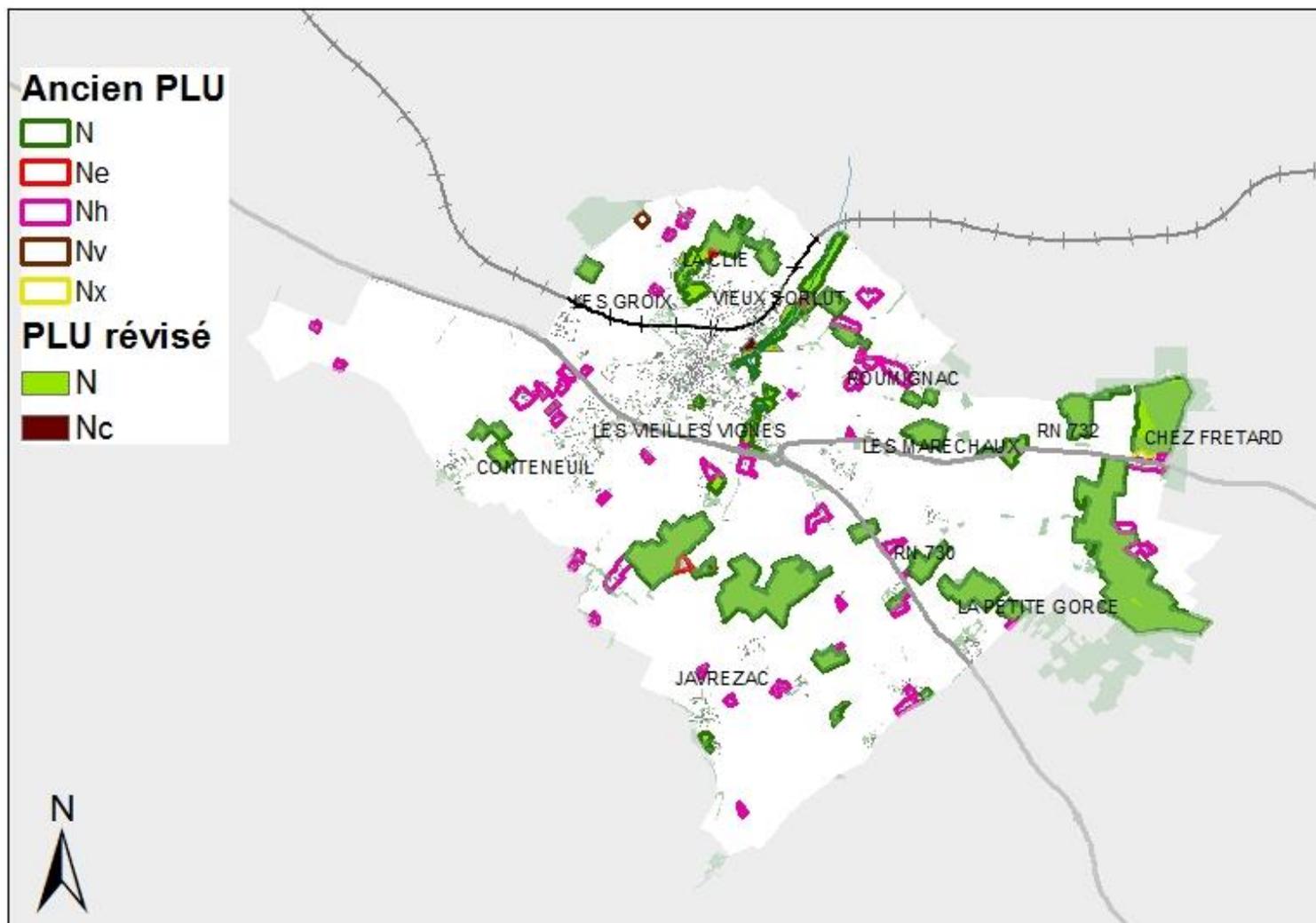
#### Évolution de la délimitation de la zone

La zone N correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique.

Les bois les plus importants, à l'est de la commune, constituent la trame verte et bleue. Ils sont classés en zone N. Les vallons affluents de la Cozillonne sont au moins partiellement classés en zone N pour deux motifs.

- Le premier est la préservation de la naturalité des rives de la Cozillonne au nord du bourg,
- Le second est l'objectif de renaturalisation du vallon dans sa partie amont.

La zone N révisée est très proche de la zone antérieure. Les différences portent sur les abords de la vallée de la Cozillonne. La zone protégée est élargie dans le PLU révisée.



## Exposé des motifs des changements apportés et justification des choix retenus

### C.4.5 Les zones agricoles

La zone agricole (zone A) correspond aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle couvre des secteurs qui présentent des caractéristiques diverses :

- des espaces ouverts constitués de parcelles cultivées ;
- des espaces bâtis, correspondant à des bâtiments agricoles (zonage A) mais aussi à des bâtiments diffus à usage d'habitation. Il s'agit pour ces derniers de reconnaître leur existence tout en contenant leur extension afin de protéger le potentiel agronomique et économique des secteurs dans lesquels ils sont implantés.

Un secteur A, au sein duquel sont inclus les sièges d'exploitations (bâtiments d'activités et logement de fonction) liés à une activité agricole existante ainsi que les constructions diffuses en milieu agricole.

Conformément à l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, l'extension des habitations existantes est autorisée.

Un sous secteur Ap caractérise les secteurs voués à l'agriculture mais protégés du fait de la présence de sensibilités paysagères particulières ou de la volonté d'interdire la construction de bâtiments agricoles afin de préserver le potentiel constructif de cet espace à long terme. La constructibilité est fortement limitée sur ces secteurs.

Un sous secteur Ax : secteur accueillant des activités, dans lequel des possibilités de construire sont admises pour permettre le développement des activités existantes. ( STECAL).

Le règlement identifie les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole

Évolution des règles par rapport au PLU révisé

Seuls les articles 1,2, 10 et 11 sont remaniés.

L'article 1 est réécrit. Les articles R123-7 et L123-1-5 du code de l'urbanisme sont suffisamment précis pour définir les occupations du sol interdites en zone agricole. Les constructions à usage agricole sont interdites en zone Ap à cause des enjeux évoqués en préambule.

Par ailleurs, tenant compte de la présence d'habitations de tiers dans la zone Agricole et de l'importance de donner à ses propriétaires les moyens d'entretenir et de valoriser leur bien, le règlement tolère les extensions des habitations existantes, mais il les limite à 50m<sup>2</sup> d'emprise supplémentaire au regard de l'emprise constatée à la date d'approbation du PLU.

De même, la construction d'annexes isolées est autorisée mais sous réserve qu'elle s'implante à proximité de la construction principale (moins de 20m) et n'excède pas 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale (en une ou plusieurs fois).

Une disposition particulière s'applique pour les piscines qui devront également s'implanter à moins de 20 mètres de la construction principale et dont la taille de bassin sera limitée à 50m<sup>2</sup>.

Ces dispositions visent à éviter le mitage et à ne pas accueillir davantage de résidents sur des espaces qui sont voués à l'agriculture.

Le règlement précise les conditions nécessaires pour

- Les logements de fonction de l'exploitation agricole.
- L'aménagement des constructions existantes. La règle des hauteurs, la densité et les possibilités d'implantation sont précisées pour les habitations conformément à l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme.
- Le changement de destination. Le PLU limite ce droit aux seuls bâtiments identifiés conformément à l'article L123-3-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.

La zone Ax1 reprend les règles de l'ancienne zone Nx et la zone Ax reprend les règles de la zone Ux comme dans le précédent PLU.

# Exposé des motifs des changements apportés et justification des choix retenus

## Les zones agricoles

Conformément à l'article L123-1-5 6° du code de l'urbanisme, le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation, de densité (des constructions autorisées dans le STECAL, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. La hauteur des constructions est réduite à 6 m (article 10 du PLU), à la demande de la STECAL.

### Évolution de la délimitation de la zone

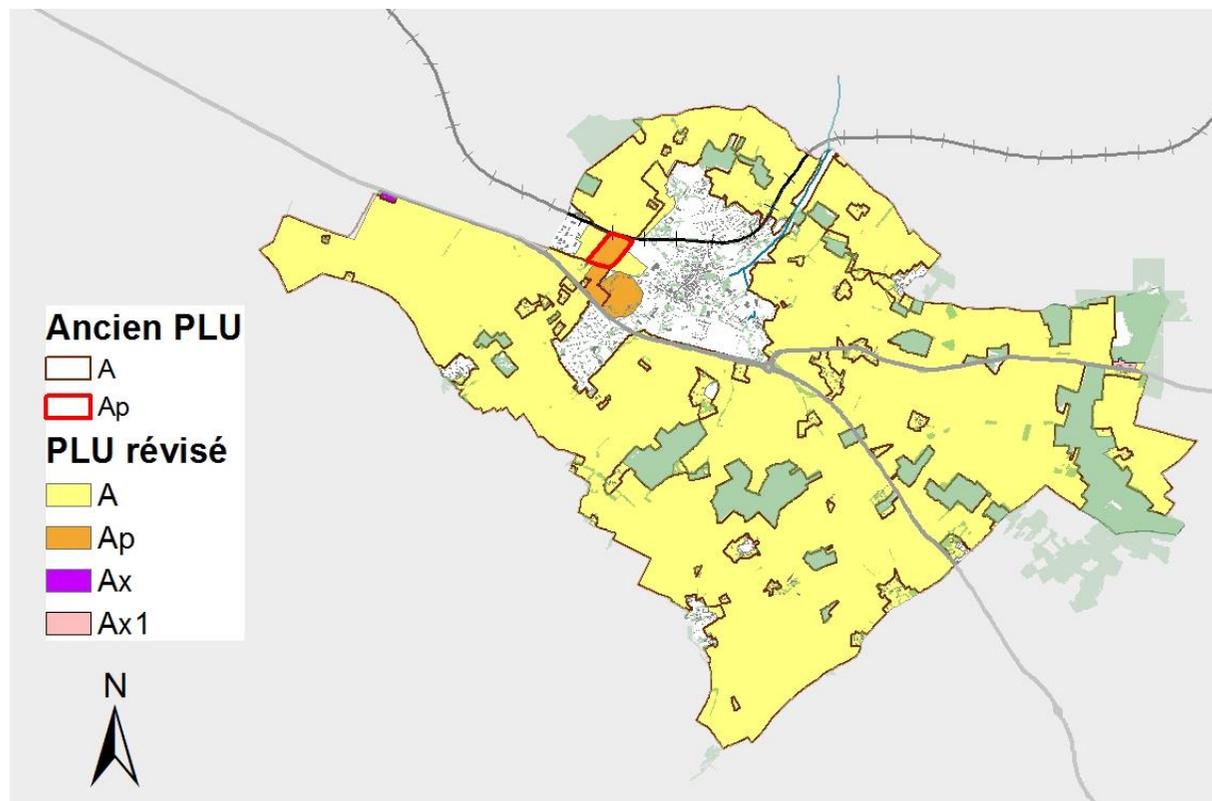
L'ensemble des secteurs classés en Nh, sauf la Croix de bonnes nouvelles, sont reclassés en A. Le secteur de la Croix de bonnes nouvelles est reclassé en secteur N.

Les sites classés en Nx ou Ux et situés en dehors du bourg sont reclassés en Ax ou Ax1. L'activité de stockage de Fioul, implantée à Bellevue, à l'ouest de la commune, ne peut pas être implantée dans la zone d'activités à cause des risques associés au stockage.

La zone Ax1 vise à autoriser une extension limitée des bâtiments à une entreprise d'entretien de manèges. La spécificité des activités justifie un STECAL.

Le secteur Ap est accru à l'ouest du bourg. Le secteur initial, au nord de la route de Royan, est maintenu. L'objectif est de maintenir la coupure d'urbanisation entre la zone d'activités des Groix et le bourg. La zone AP, créée au sud de la route de Royan, à la croix Sourdon, a pour objectif d'éviter l'implantation d'activités agricoles dans une zone qui, compte tenu de sa situation, devrait accueillir un jour une extension du bourg.

Quelques secteurs d'extension urbaine, autour du bourg et à Javrezac sont reclassés en zone A, conformément aux orientations du PADD.



## Justification du zonage

### C.4.6 Bilan évolution du PLU

Zones du PLU initial	Surface (ha)	Plu révisé	Surface (ha)	Évolution
1AU	6,227			-6,23
AU	14,36	AU	11,94	-2,42
AU*	2,184			-2,18
AUe	1,679			-1,68
AUx	4,313			-4,31
AUxa	0,969			-0,97
<b>Bilan zone à urbaniser</b>	<b>29,73</b>	<b>11,94</b>		<b>-17,79</b>
A	1234	A	1304	70,43
Ap	5,205	Ap	12,86	7,65
<b>Bilan zone agricole</b>	<b>1239</b>	<b>1317</b>		<b>78,09</b>
N	187,6	N	188	0,40
Ne	1,727	Nc	0,8855	-0,84
Nh	31,75			-31,75
Nv	0,706			-0,71
Nx	1,059	Ax	1,776	0,72
<b>Bilan zone naturelle</b>	<b>222,8</b>	<b>190,7</b>		<b>-32,18</b>
UA	13,93	Ua	13,48	-0,45
UA*	0,570	UAi	0,9554	0,39
UBa	8,326	UBa	5,999	-2,33
UBb	14,01	UBb	9,73	-4,28
UC	84,81	UC	84,51	-0,30
		Uci	0	0,32
UD	24,90	UD	5,039	-19,86
UE	11,58	UE	10,73	-0,85
		UF	0,1901	0,19
UX	10,56	UX	9,222	-1,34
UXa	2,805	UXa	3,495	0,69
<b>Bilan zone urbaine</b>	<b>171,5</b>	<b>143,7</b>		<b>-27,82</b>
	<b>1663</b>		<b>1663</b>	

## C.5 Justification des orientations d'aménagement et de programmation.

### Justification des OAP

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des OAP sont définies, tout projet doit être compatible avec les orientations de l'OAP (se reporter à la pièce n°3 du PLU).

Elles donnent l'ensemble des informations nécessaires à la bonne compréhension des enjeux de l'aménagement et des principes de composition proposés.

Elles définissent différents principes portant notamment sur l'organisation urbaine (occupation du sol, accès et dessertes pour les véhicules motorisés et/ou pour les piétons et cycles, sécurisation de voies...) et la préservation de l'environnement (haie, boisement à protéger...).

Les OAP identifient et appliquent des principes d'aménagement sur les zones de projet à court et moyen terme à vocation d'habitat qui sont en extension des enveloppes urbaines. Sur les cartes, des encadrés rappellent : le nom du site et sa surface aménageable.

### A. Secteur 1

La réalisation de ce nouveau quartier s'étendant sur 7 hectares se développera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble répondant aux objectifs formulés par le PADD à savoir :

- Développer un programme de logements diversifiés répondant aux objectifs de mixité urbaine.
- Organiser le nouveau quartier en cohérence avec la trame urbaine du bourg (prolongation de l'organisation du tissu urbain).
- Développer des typologies et des formes urbaines adaptées en travaillant les rapports de densité bâtie,
- Préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue (vallée de la Cozillonne).
- Assurer à l'intérieur de chaque îlot une diversité dans les formes et /ou surfaces bâties.
- Renforcer les circulations douces (piéton, vélo).

En cohérence, avec l'objectif de diversification du parc de logements, un objectif de 10% de logements sociaux est affecté à l'opération.

## Les orientations d'aménagement et de programmation.

### Justification des OAP

#### B. Secteur 2

Orientations	Justifications
<b>Maintenir un espace ouvert paysager le long de la rd.</b>	Les opérations voisines ont conservées une marge de recul le long de la départementale. L'opération conservera ce principe d'aménagement.
<b>Assurer la continuité du réseau viaire avec l'accès menant au lotissement à l'est.</b>	L'objectif est d'éviter la création d'impasse.
<b>Mutualiser les accès sur la route de Bonne Nouvelle (un seul accès).</b>	Le but est d'éviter la multiplication des accès sur la route de bonne nouvelle pour la sécurité routière.
<b>Aménager des cheminements doux.</b>	Le diagnostic a montré l'importance des cheminements doux hors du bourg et la nécessité de les renforcer au bourg notamment dans les zones à urbaniser. L'objectif est de compléter les cheminements existants.

#### C. Secteur 3

Orientations	Justifications
<b>12 logements minimum</b>	Le PADD fixe un objectif de 15logements/ha pour les secteurs ouverts à l'urbanisation.
<b>Assurer la continuité du réseau viaire</b>	L'objectif est d'éviter la création d'impasse.

#### D. Secteur 4

Orientations	Justifications
<b>10 logements minimum</b>	La situation préférentielle de la parcelle, à proximité des aménités urbaines, permet d'envisager une opération plus dense.
<b>Structurer un front</b>	L'objectif est de créer un espace urbain structuré.

#### E. Secteur 5

Orientations	Justifications
<b>Interdiction des commerces en dessous d'une certaine taille.</b>	Il s'agit d'une disposition du ScoT inscrite dans l'OAP.
<b>Aménager des cheminements doux.</b>	Le diagnostic a montré la nécessité de renforcer les cheminements doux au bourg et notamment dans les zones à urbaniser. L'objectif est de compléter les cheminements existants.

## Les orientations d'aménagement et de programmation.

### Justification des OAP

#### F. Secteur 6

Orientation	Justification
<b>Évaluer les écoulements des eaux pluviales</b>	En l'absence de schéma directeur des eaux pluviales, le PLU cherche à minimiser l'exposition des biens et des personnes à des risques naturels identifiés.
<b>Objectif de 30 logements</b>	L'ensemble de la zone occupe une surface de 2.98 ha. Une partie de la zone, à l'ouest, est une réserve foncière destinée à accueillir un équipement collectif sur un peu moins d'un hectare (emplacement réservé 3). L'objectif de 30 logements concerne le second secteur, à l'est, d'une surface de 2ha. L'objectif de 30 logements est donc corrélé avec l'orientation, de 15 logements/ha pour les secteurs en extension, fixée par le PADD.
<b>Aménager des cheminements doux.</b>	Le diagnostic a montré la nécessité de renforcer les cheminements doux au bourg et notamment dans les zones à urbaniser. L'objectif est de compléter les cheminements existants.
<b>Une aire de stationnement</b>	La gestion du stationnement pose problème. Une bonne accessibilité de l'aire de stationnement située dans l'opération permettrait de solutionner en partie le problème.
<b>Maintenir un espace ouvert paysager le long de la rd.</b>	Les opérations voisines ont conservées une marge de recul le long de la départementale. L'opération conservera ce principe d'aménagement.
<b>Limiter l'exposition des personnes aux nuisances sonores.</b>	L'aménagement de la zone devra chercher à minimiser l'impact du bruit sur les futurs habitants.

#### G. Secteur 7

Orientation	Justification
<b>Renaturaliser le vallon</b>	Le PLU a pour ambition de renaturaliser les vallons, axes de circulation des eaux.

#### Secteur 8

Orientation	Justification
<b>Maintenir une possibilité d'accès à la parcelle au sud.</b>	Le but est d'éviter la création de nouvelles voies en impasse. Le maintien d'une réservation permettra à termes la connexion de la rue des bretons à la route de Saujon.

#### I. Secteur 9

Orientation	Justification
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Créer un espace paysager</b></li> <li>- <b>Structurer les lisières.</b></li> </ul>	L'objectif est de marquer l'entrée de ville par un aménagement qualitatif.
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Mutualiser les accès aux routes de Bonne Nouvelle et de Bordeaux (un seul accès)</b></li> <li>- <b>Interdire la création d'un accès à l'extrémité est.</b></li> </ul>	Le but est d'éviter la multiplication des accès sur les voies pour assurer la sécurité routière.

## C.6 Justification des règles se superposant au zonage

En plus des différentes zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières, le plan de zonage fait apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- des emplacements réservés,
- des espaces boisés classés à conserver, à protéger,
- des éléments de paysage et du patrimoine bâti identifiés en vertu de l'article L.123-1-5 III 2°
- des bâtiments agricoles dans les zones agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation (article L.123-3-1 du code de l'urbanisme),
- des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées
- le Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et Randonnées (PDIPR).

### A. Espaces boisés classés en vertu de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme.

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 donc le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au Code forestier.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L312-2 et L312-3 du nouveau code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions de l'article L. 124-1 et de l'article L. 313-1 du même code,
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

Conformément au PADD, les boisements inférieurs à 1ha sont classés en EBC afin d'assurer le maintien de leur vocation. Les autres boisements sont protégés par arrêté préfectoral.

## Justification des règles se superposant au zonage

### B. Les éléments du patrimoine protégés

#### Haies à protéger

Elles doivent être le plus possible préservées. Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée au plan de zonage doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonctionnalité précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite.

#### Arbres isolés

Les arbres isolés qui constituent des éléments remarquables du paysage sont protégés dans le PLU par un repérage au titre de l'article L 123.1.5- 7ème du code de l'urbanisme. Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un arbre repéré au plan de zonage doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Ici aussi, le PLU prolonge la protection mise en place par le précédent PLU, à l'exception de deux arbres ajoutés à la liste (ancienne laiterie et le tilleul, à la Bruelle).

#### Petit patrimoine à protéger

Le petit patrimoine identifié au plan de zonage doit être protégé. Les déplacements des éléments de petit patrimoine sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers. En tout état de cause, ils devront être précédés d'une déclaration préalable.

N°	OBJET	Localisation
1	Dépendances du Château de Théon	Théon
2	Logis de la Grande Garce	la Grande Garce
3	Maison de maître et chais	Chez Reine
4	Moulin	3Moulins
5	Moulin	Javrezac
6	Moulin	Roumignac
7	Logis de Sorlut	Sorlut
8	Mairie	Rte de Saintes
9	Ancienne mairie et ancienne école communale	Rue de l'Hôtel de
10	Ancienne gare	Rue de la gare
11	Pillet dite « stèle du Vengeur »,	Rue de la gare
12	Ecole ND de Nazareth	Rte de Talmont
13	Espace collectif	La Bruelle
14	Mare	La Touche

#### Les parcs et communs

2 parcs situés au lieu-dit « chez Touron » et aux « Gorces » sont protégés pour leur rôle paysager à l'interface urbain/agricole. Cette protection préexistait dans le PLU initial.

Le commun situé à Bruelle est protégé. Il s'agit d'un « témoin » d'une structuration ancienne des hameaux. L'objectif est de conserver la vocation ouverte et paysagère.

## Justification des règles se superposant au zonage

### C. Le changement de destination des bâtiments agricoles

Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés au plan de zonage est soumis à condition:

- que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole;
- qu'il respecte les principales caractéristiques des bâtiments.

Plusieurs bâtiments sont repérés :

- Deux bâtiments aux Maréchaux
- Trois bâtiments à Roumignac,
- Un bâtiment aux Deux colonnes
- Un bâtiment Chez Reine
- Un bâtiment à l'est de Javrezac
- Un bâtiment aux Braux
- Quatre bâtiments aux Trois moulins.

### D. Les emplacements réservés

3 emplacements réservés ont été institués sur le territoire (voir pièce 5) :

- ER1 Création d'un accès pour les piétons et les cyclistes.
- ER2 Aménagement et entretien des berges de la Cozillonne.
- ER3 Aménagement voirie, stationnement, équipement collectif et ouvrages nécessaires au traitement des eaux pluviales.

### E. Secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées

Les bâtiments à construire, dans les secteurs affectés par le bruit, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets n°95-20 et 95-21.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996. Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

En Charente-maritime, un arrêté préfectoral (Arrête n°99-2695.) classe les voies à l'égard du bruit. La rd 730 est concernée par cet arrêté.

### F. Le plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR)

Au titre de l'article L.123-1-5 IV 1° du Code de l'Urbanisme, le règlement peut «préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public [...]»

L'article L. 361-1 du Code de l'environnement dispose que « le département établit, après avis des communes intéressées, un plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée » (PDIPR).

Ce document doit identifier les cheminements de promenade pédestre, cycliste ou équestre empruntant aussi bien les voies publiques que les sentiers appartenant aux personnes publiques ou privées moyennant la conclusion de conventions avec ces personnes. Il convient aussi de souligner que le PDIPR est un instrument de protection forte puisque juridiquement opposable aux tiers. Il constitue donc un outil privilégié et original pour favoriser la pratique de la randonnée et la découverte des sites naturels et des paysages, tout autant qu'un instrument d'organisation et de développement du tourisme local.

Les itinéraires de randonnée sont protégés.

## D. Évaluation des incidences du PLU

### D.1 Les sites susceptibles d'être touchés de manière notable par les effets du plan.

#### Les sites susceptibles d'être touchés de manière notable

Les sites susceptibles d'être touchés de manière notable correspondent aux secteurs ouverts à l'urbanisation. Il s'agit des secteurs 1 à 6 et le secteur 9. Ces secteurs sont présentés en détail dans le cadre de la pièce « 3 orientations d'aménagement et de programmation. ». L'évaluation des incidences de l'urbanisation de ces secteurs est évaluée ci-dessous.



## Les sites susceptibles d'être touchés de manière notable par les effets du plan.

Secteur 1			
Enjeux	Nature des effets	Incidence	Mesures de suppression, réduction, compensation
Enjeux d'ordre physique - Topographie - Hydrographie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le fond Roland est traversé par la Cozillonne. Un fossé alimente la Cozillonne.</li> <li>- Le parti d'aménagement retenu préserve la zone d'expansion des crues de la Cozillonne via le maintien d'une coulée verte.</li> </ul>	Faible	Aucune remarque
Enjeux écologiques - - milieux patrimoniaux - - fonctionnement écologique	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le site Florimonde est occupé par une mosaïque d'habitat (prairies jardins et vergers). Ces espaces constituent une diversité de milieux favorables à la faune et notamment les insectes et oiseaux. Ces milieux sont reliés à la trame verte et bleue via les bernes de la voie ferrée.</li> <li>- Au sud de la route de Saintes, la prairie, en bas du fond Rolland, est préservée. Le reste des terres est exploité en culture céréalière.</li> </ul>	Moyenne	Les abords de la voie ferrée seront préservés de l'urbanisation.
Enjeux paysagers	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le site se trouve dans un environnement déjà largement urbanisé. L'incidence paysagère de l'aménagement de la zone serait minime pour le secteur de Florimonde.</li> <li>- La perception et l'insertion du secteur de Fond Rolland est un plus sensible. La zone sud ouest domine légèrement l'ensemble de la zone. Néanmoins une urbanisation linéaire s'est déjà mise en place le long de rue du fond Rolland. L'aménagement de la zone ne constitue pas un facteur de dégradation notable.</li> </ul>	Faible	Aucune remarque
Enjeux de gestion des ressources naturelles - Assainissement - Eaux pluviales - Énergies	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le secteur sud n'est pas relié au réseau d'assainissement collectif. Le schéma directeur d'assainissement collectif prévoit le raccordement du secteur au réseau collectif.</li> <li>- Le reste de la zone est desservi par l'assainissement collectif.</li> </ul>	Moyenne	
Enjeux relatifs aux risques et nuisances - Risques naturels et technologiques - Nuisances.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le fond Rolland est exposé au risque d'inondation. L'orientation d'aménagement prévoit de maintenir une coulée verte sur ce secteur.</li> </ul>	Aucune	Aucune remarque
Enjeux socio-économiques - Agriculture - Autres activités	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Consommation de 3.77 ha de terres agricoles et 3 exploitants impactés. La surface impactée doit être modérée car la vocation agricole de la prairie située dans le fond Rolland pourrait être conservé au moins partiellement.</li> <li>- L'exploitant de la terre labourée est le plus impacté en surface (2.36ha). Il s'agit d'un jeune exploitant dont le siège et la majorité des terres sont situés dans la commune de Semussac.</li> <li>- Aucune incidence sur les sièges d'exploitation</li> <li>- Effet positif pour le tissu commercial par le renforcement de la zone de chalandise.</li> </ul>	Moyenne	Aucune remarque
Enjeux urbains - Transport - Voirie - AEP. - Accessibilité - Organisation du territoire	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le réseau d'eau potable dessert la zone.</li> <li>- L'accessibilité de la zone est bonne.</li> <li>- Le site se situe dans la continuité immédiate du bourg dans un secteur ayant fait l'objet d'investissement lourd de la part de la collectivité (parc urbain du vieux Sorlut, lotissement).</li> <li>- Le développement de la zone permettra de développer le réseau de cheminements doux.</li> </ul>	Faible	Aucune remarque
Évaluation globale du site.	Le raccordement à l'assainissement collectif devra être anticipé. L'urbanisation de ce secteur ne génère pas d'impact important sur l'environnement.		

## Les sites susceptibles d'être touchés de manière notable par les effets du plan.

Secteur 2			
Enjeux	Nature des effets	Incidence	Mesures de suppression, réduction, compensation
Enjeux d'ordre physique - Topographie - Hydrographie	- RAS	Aucune	Aucune remarque
Enjeux écologiques - - milieux patrimoniaux - - fonctionnement écologique	- Le terrain est une terre agricole labourée. La zone n'a aucun intérêt écologique.	Aucune	
Enjeux paysagers	- Le site se trouve dans un environnement déjà largement urbanisé et aux abords de la RD 730. La perception de la zone depuis cette voie est importante. - Le maintien d'un milieu ouvert, au sud de la zone dans, la continuité des aménagements réalisés dans les opérations voisines assurent un traitement paysager cohérent de la zone.	Faible	Maintien d'un milieu ouvert au sud de la zone.
Enjeux de gestion des ressources naturelles - Assainissement - Eaux pluviales - Énergies	- Le secteur est desservi par le réseau d'assainissement collectif. -	Aucune	
Enjeux relatifs aux risques et nuisances - Risques naturels et technologiques - Nuisances.	- Le secteur se trouve aux abords de la RD 730. Le flux de véhicules est une source de nuisances importante pour la quiétude des riverains. Le terrain se trouve au même niveau que la voie. Aucun obstacle ne vient atténuer la nuisance sonore. Cette situation est approximativement (la topographie varie) similaire dans les opérations voisines.	Moyenne	Aucune remarque
Enjeux socio-économiques - Agriculture - Autres activités	- Consommation de 1.55 ha de terres agricoles et 1 exploitant impacté (M Lucazeau). L'environnement urbain de la parcelle contraint l'exploitation de cette parcelle. - La présence de la marge de recul, en bord de RD, fait que la consommation d'espace agricole n'est pas optimisée. - Aucune incidence sur les sièges d'exploitation.	Moyenne	Aucune remarque
Enjeux urbains - Transport - Voirie - AEP. - Accessibilité - Organisation du territoire	- Le réseau d'eau potable dessert la zone. - L'accessibilité de la zone est bonne. - Le site se situe dans l'enveloppe bâtie du bourg. -	Faible	Aucune remarque
Évaluation globale du site.	Le site ne présente pas de contraintes en dehors des nuisances sonores.		

## Les sites susceptibles d'être touchés de manière notable par les effets du plan.

Secteur 3			
Enjeux	Nature des effets	Incidence	Mesures de suppression, réduction, compensation
Enjeux d'ordre physique - Topographie - Hydrographie	- Topographie plane. - Pas de réseau hydrographique.	Aucune	Aucune remarque
Enjeux écologiques - - milieux patrimoniaux - - fonctionnement écologique	- Le terrain est une terre agricole labourée. La zone n'a aucun intérêt écologique.	Aucune	
Enjeux paysagers	- Le site se trouve dans un environnement déjà largement urbanisé.	Aucune	.
Enjeux de gestion des ressources naturelles - Assainissement - Eaux pluviales - Énergies	- Le secteur est desservi par le réseau d'assainissement collectif.	Aucune	
Enjeux relatifs aux risques et nuisances - Risques naturels et technologiques - Nuisances.	- La présence d'une école et de riverains à proximité de la parcelle agricole entraîne des problèmes pour l'épandage de produits phytosanitaires par l'exploitante agricole.	Aucune	Aucune remarque
Enjeux socio-économiques - Agriculture - Autres activités	- Consommation de 0.76 ha de terres agricoles et une exploitante impactée. L'environnement urbain de la parcelle contraint l'utilisation agricole de cette parcelle. - Aucune incidence sur les sièges d'exploitation.	Faible	Aucune remarque
Enjeux urbains - Transport - Voirie - AEP. - Accessibilité - Organisation du territoire	- Le réseau d'eau potable dessert la zone. - L'accessibilité de la zone est moyenne, la route est étroite et il n'y a pas de chemins doux. - Le site se situe dans l'enveloppe bâtie du bourg.	Faible	Aucune remarque
Évaluation globale du site.	Le site ne présente pas de contraintes		

## Les sites susceptibles d'être touchés de manière notable par les effets du plan.

Secteur 4			
Enjeux	Nature des effets	Incidence	Mesures de suppression, réduction, compensation
Enjeux d'ordre physique <ul style="list-style-type: none"> <li>- Topographie</li> <li>- Hydrographie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucun enjeu particulier (ruissellement d'eaux pluviales notamment) n'est connu sur ce terrain.</li> </ul>	Aucune	Aucune remarque
Enjeux écologiques <ul style="list-style-type: none"> <li>- milieux patrimoniaux</li> <li>- fonctionnement écologique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le terrain est constitué d'une mosaïque d'espaces (potager, petit bois, jardins d'agrément...). Le projet d'urbanisation va induire la destruction de ces milieux.</li> </ul>	Moyenne	L'urbanisation va se concentrer en limite des voies publiques.
Enjeux paysagers	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le site se trouve dans un environnement déjà largement urbanisé. Les règles projetées visent à intégrer les constructions dans le cadre urbain. Les constructions ne seront pas perceptibles depuis l'extérieur de la partie actuellement urbanisée du bourg.</li> </ul>	Aucune	.
Enjeux de gestion des ressources naturelles <ul style="list-style-type: none"> <li>- Assainissement</li> <li>- Eaux pluviales</li> <li>- Énergies</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le secteur est desservi par le réseau d'assainissement collectif.</li> </ul>	Aucune	
Enjeux relatifs aux risques et nuisances <ul style="list-style-type: none"> <li>- Risques naturels et technologiques</li> <li>- Nuisances.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sans objet</li> </ul>	Aucune	Aucune remarque
Enjeux socio-économiques <ul style="list-style-type: none"> <li>- Agriculture</li> <li>- Autres activités</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucune consommation de terre agricole inventoriée au registre parcellaire graphique.</li> <li>- Le projet de réaménagement de la rue de la cité vise à connecter les deux axes commerciaux, la rue de la cité et le boulevard des Dandonneaux. Ce projet (réaménagement de la rue) sera favorable à la dynamique commerciale.</li> </ul>	Faible	Aucune remarque
Enjeux urbains <ul style="list-style-type: none"> <li>- Transport</li> <li>- Voirie</li> <li>- AEP.</li> <li>- Accessibilité</li> <li>- Organisation du territoire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le réseau d'eau potable dessert la zone.</li> <li>- L'accessibilité de la zone est satisfaisante.</li> <li>- Le site se situe dans l'enveloppe bâtie du bourg.</li> </ul>	Faible	Aucune remarque
Évaluation globale du site.	Le site ne présente pas de contraintes particulières.		

## Les sites susceptibles d'être touchés de manière notable par les effets du plan.

Secteur 5			
Enjeux	Nature des effets	Incidence	Mesures de suppression, réduction, compensation
Enjeux d'ordre physique <ul style="list-style-type: none"> <li>- Topographie</li> <li>- Hydrographie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le site est actuellement occupé par le stade de football et ses équipements associés. La transformation du terrain de foot en supermarché et aire de stationnement va avoir une incidence sur l'aptitude des sols à l'infiltration des eaux pluviales.</li> <li>- Le secteur n'est pas identifié comme une zone avec des problèmes particuliers d'infiltration des eaux.</li> </ul>	Moyenne	Le traitement des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle devra être pris en compte par l'aménageur conformément aux dispositions du SDAGE.
Enjeux écologiques <ul style="list-style-type: none"> <li>- milieux patrimoniaux</li> <li>- fonctionnement écologique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le terrain est un espace artificialisé, sans intérêt écologique.</li> <li>- Le site n'est pas concerné par la trame verte et bleue.</li> </ul>	Aucune	Aucune remarque
Enjeux paysagers	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les abords du terrain sont marqués par la présence d'un alignement d'arbres. Ces arbres sont préservés dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation.</li> <li>- En revanche un effet induit du projet sera l'édification des équipements associés à un stade d'honneur (tribune, vestiaires...) aux abords du terrain d'entraînement. Ses équipements seront fortement perceptibles dans le cadre paysager ouvert qui caractérise la limite ouest du village.</li> </ul>	Moyenne	Aucune remarque
Enjeux de gestion des ressources naturelles <ul style="list-style-type: none"> <li>- Assainissement</li> <li>- Eaux pluviales</li> <li>- Énergies</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le secteur est desservi par le réseau d'assainissement collectif. La filière de traitement des eaux dispose d'une disponibilité suffisante pour répondre à l'accroissement des besoins.</li> </ul>	Aucune	Aucune remarque
Enjeux relatifs aux risques et nuisances <ul style="list-style-type: none"> <li>- Risques naturels et technologiques</li> <li>- Nuisances.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les nuisances sonores nocturnes générées par la présence d'un supermarché (quai de déchargement, bruit des camions frigorifiques) ont été identifiées.</li> </ul>	Moyenne	L'aménageur devra prendre en compte l'environnement résidentiel afin de limiter les nuisances sonores nocturnes. Cet objectif est inscrit dans les OAP.
Enjeux socio-économiques <ul style="list-style-type: none"> <li>- Agriculture</li> <li>- Autres activités</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le projet vise à déplacer et à agrandir le Super U implanté à proximité. Le projet est sans incidence sur les autres activités.</li> </ul>	Aucune	Aucune remarque
Enjeux urbains <ul style="list-style-type: none"> <li>- Transport</li> <li>- Voirie</li> <li>- AEP.</li> <li>- Accessibilité</li> <li>- Organisation du territoire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le réseau d'eau potable dessert la zone.</li> <li>- L'accessibilité de la zone est bonne.</li> <li>- Le site se situe dans l'enveloppe bâtie du bourg.</li> <li>- Le maintien d'un supermarché en péricentre est intéressant car il rend plus aisé les mobilités douces (vélo et marche notamment) contrairement à une implantation en périphérie.</li> </ul>	Faible	Aucune remarque
Évaluation globale du site.	Le site ne présente pas de contraintes fortes.		

## Les sites susceptibles d'être touchés de manière notable par les effets du plan.

Secteur 6			
Enjeux	Nature des effets	Incidence	Mesures de suppression, réduction, compensation
Enjeux d'ordre physique <ul style="list-style-type: none"> <li>- Topographie</li> <li>- Hydrographie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'aptitude des sols à l'assainissement autonome est globalement satisfaisante.</li> <li>- Il n'y a pas de réseau hydrographique à proximité immédiate du secteur.</li> <li>- Le site est soumis à un aléa inondation non évalué. (voir p.108).</li> </ul>	Moyenne	En amont de l'urbanisation du secteur une évaluation du risque devra être réalisée (voir OAP).
Enjeux écologiques <ul style="list-style-type: none"> <li>- milieux patrimoniaux</li> <li>- fonctionnement écologique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le site est occupé par des terres agricoles cultivées. Aucun habitat remarquable n'est identifié sur cette parcelle.</li> <li>- Le site n'est pas situé à proximité de la TVB.</li> </ul>	Aucune	Aucune remarque
Enjeux paysagers	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le site se trouve dans un environnement déjà largement urbanisé. L'incidence paysagère de l'aménagement de la zone sera minime.</li> </ul>	Aucune	Aucune remarque
Enjeux de gestion des ressources naturelles <ul style="list-style-type: none"> <li>- Assainissement</li> <li>- Eaux pluviales</li> <li>- Énergies</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le site est bordé par des filières d'assainissement collectif. Néanmoins la desserte de la zone n'était pas programmée au schéma directeur d'assainissement.</li> <li>- L'aptitude des sols à l'assainissement autonome est globalement satisfaisante.</li> </ul>	Faible	Aucune
Enjeux relatifs aux risques et nuisances <ul style="list-style-type: none"> <li>- Risques naturels</li> <li>- Risques technologiques</li> <li>- Nuisances.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La proximité de la RD, et les nuisances sonores induites, sont des contraintes fortes pour le développement de l'habitat.</li> </ul>	Moyenne	Aucune remarque
Enjeux socio-économiques <ul style="list-style-type: none"> <li>- Agriculture</li> <li>- Autres activités</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les terres sont exploitées. L'urbanisation du secteur va donc réduire la surface agricole communale. Néanmoins le maintien d'une bande paysagère, dans la continuité des opérations voisines, n'optimisera pas la consommation foncière de terres agricoles.</li> </ul>	Moyenne	Aucune remarque
Enjeux urbains <ul style="list-style-type: none"> <li>- Transport</li> <li>- Voirie</li> <li>- AEP.</li> <li>- Accessibilité</li> <li>- Organisation du territoire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le réseau d'eau potable dessert la zone.</li> <li>- L'accessibilité de la zone est bonne,</li> <li>- L'urbanisation de la zone est cohérente avec les principes du PADD.</li> </ul>	Aucune	Aucune remarque
Évaluation globale du site.	L'aléa inondation, la faible optimisation de la consommation foncière et les nuisances sonores occasionnées sont des contraintes fortes impactant le secteur.		

## Les sites susceptibles d'être touchés de manière notable par les effets du plan.

### Secteur 9

Enjeux	Nature des effets	Incidence	Mesures de suppression, réduction, compensation
Enjeux d'ordre physique <ul style="list-style-type: none"> <li>- Topographie</li> <li>- Hydrographie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le site est relativement plat sans accident topographique.</li> <li>- Il n'y a pas de réseau hydrographique à proximité immédiate du secteur.</li> </ul>	Aucune	Aucune remarque
Enjeux écologiques <ul style="list-style-type: none"> <li>- milieux patrimoniaux</li> <li>- fonctionnement écologique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le site est occupé par des terres agricoles cultivées. Aucun habitat remarquable n'est identifié sur cette parcelle.</li> <li>- Le site n'est pas situé à proximité de la TVB.</li> </ul>	Aucune	Aucune remarque
Enjeux paysagers	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le site se trouve dans un environnement déjà largement urbanisé. Néanmoins, il marquera la nouvelle entrée du bourg. La qualité paysagère de l'opération est donc un enjeu important.</li> </ul>	Moyenne	Les OAP précisent des principes d'aménagement à même de favoriser une bonne insertion du site dans son environnement.
Enjeux de gestion des ressources naturelles <ul style="list-style-type: none"> <li>- Assainissement</li> <li>- Eaux pluviales</li> <li>- Énergies</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La desserte de la zone est programmée au schéma directeur d'assainissement mais elle n'est pas encore effective. L'ouverture à l'urbanisation de la zone est subordonnée à l'extension du réseau.</li> </ul>	Aucune	Aucune
Enjeux relatifs aux risques et nuisances <ul style="list-style-type: none"> <li>- Risques naturels</li> <li>- Risques technologiques</li> <li>- Nuisances.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La proximité de la RD, et les nuisances sonores induites, sont des contraintes fortes pour le développement de l'habitat.</li> <li>- Le site n'est pas concerné par d'autres contraintes.</li> </ul>	Moyenne	Aucune remarque
Enjeux socio-économiques <ul style="list-style-type: none"> <li>- Agriculture</li> <li>- Autres activités</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les terres sont exploitées. L'urbanisation du secteur va donc réduire la surface agricole communale.</li> </ul>	Moyenne	Aucune remarque
Enjeux urbains <ul style="list-style-type: none"> <li>- Transport</li> <li>- Voirie</li> <li>- AEP.</li> <li>- Accessibilité</li> <li>- Organisation du territoire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le réseau d'eau potable dessert la zone.</li> <li>- L'accessibilité de la zone est bonne,</li> <li>- L'urbanisation de la zone est cohérente avec les principes du PADD.</li> </ul>	Aucune	Aucune remarque
Évaluation globale du site.	Le site ne présente pas d'enjeux environnementaux. En revanche, son insertion paysagère devra être soignée.		

## D.2 Les incidences éventuelles du plan sur le patrimoine naturel

### D.2.1 Les incidences du projet sur les objectifs de préservation de la ZPS et du SIC

#### A. Présentation des sites NATURA 2000

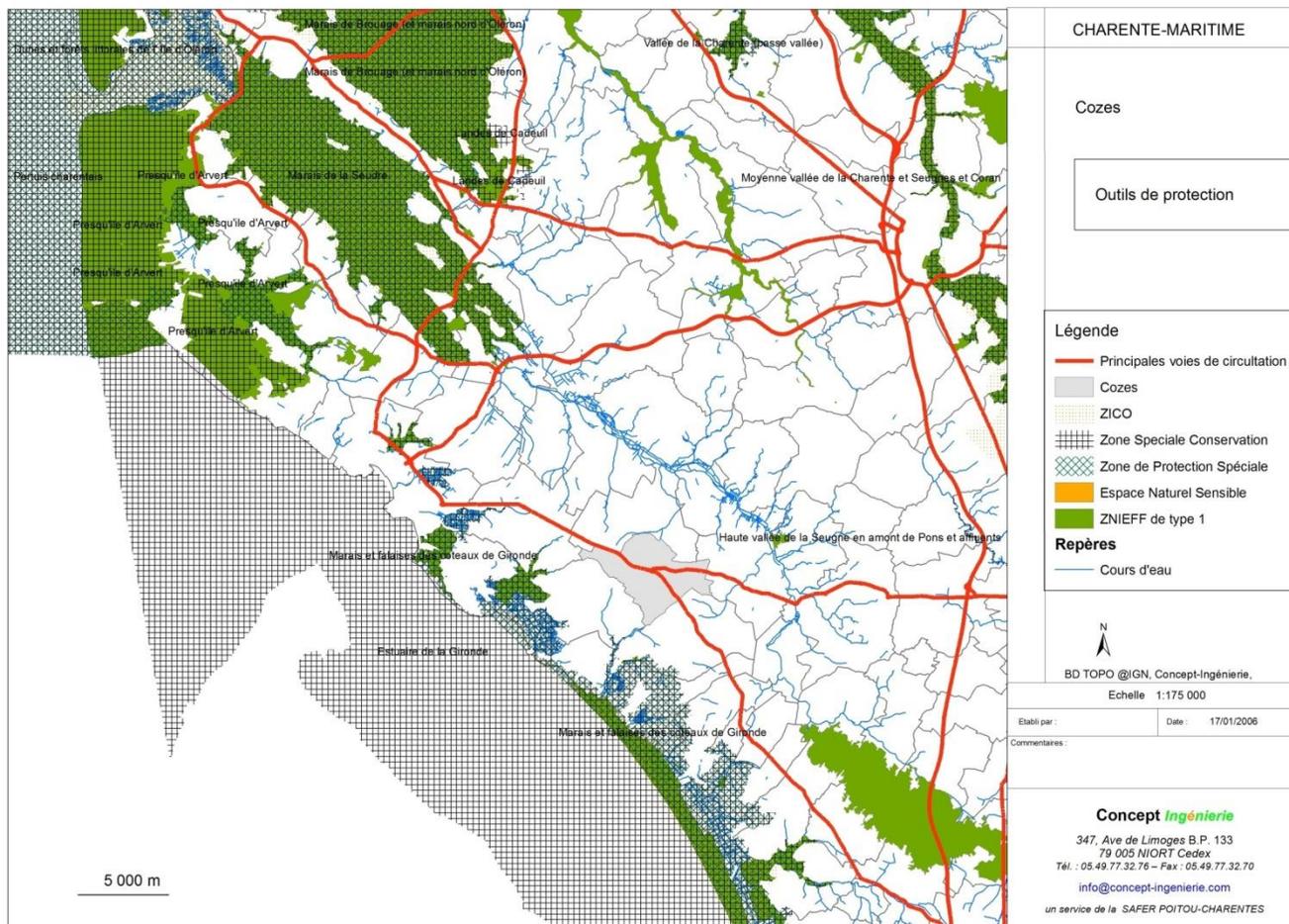
Le territoire se situe entre deux zones riches (la vallée de la Seudre et l'estuaire de la Gironde). Le SRCE a mis en avant la valeur écologique de ces écosystèmes.

#### B. Analyse des effets du projet

La commune n'est pas concernée directement par les zones NATURA 2000. Néanmoins le projet peut avoir des effets indirects sur ces milieux par la qualité des eaux rejetées dans le milieu naturel notamment.

Le PLU a cherché à limiter ces impacts en favorisant l'urbanisation des secteurs raccordés au réseau collectif du bourg. (Ce point est évalué dans le chapitre « *D.2.3 Les incidences sur l'eau* »).

**Ainsi, le projet dans sa globalité ne remet pas en cause l'intégrité des sites Natura 2000 et ne constitue pas un facteur de dégradation de Natura 2000.**



### A. Les sols

Les sols sont une richesse et une ressource, tant pour leur productivité biologique et économique qu'en tant qu'espace susceptible d'être valorisé de différentes manières. Le projet d'aménagement et de développement durables contient de nombreuses orientations ayant des incidences sur les sols, et notamment :

- l'objectif de favoriser le développement du bourg.
- la volonté d'économie d'espace par l'urbanisation, dans le but de préserver les terres agricoles et les espaces naturels.
- l'objectif de « confirmer l'agriculture comme activité économique et comme mode de gestion de l'espace » et de réduire l'impact de l'urbanisation future sur les exploitations agricoles.

#### **Incidences positives.**

Le fait de contenir l'urbanisation dans des limites strictes et le frein mis à l'étalement urbain constituent la mesure la plus forte en faveur de la conservation des sols. Par ailleurs, le plan local d'urbanisme apporte des garanties de pérennité aux activités agricoles.

Enfin, le PADD favorise les opérations de renouvellement urbain, qui permettent de limiter l'artificialisation des sols.

#### **Incidences négatives ou risques potentiels**

Le plan local d'urbanisme prévoit des extensions d'urbanisation qui auront nécessairement pour effet d'artificialiser de nouvelles surfaces de sols. Il s'agit pour l'essentiel d'extensions destinées à l'habitat et aux activités de loisirs principalement au bourg.

Cette « artificialisation » signifie en pratique que ces terrains, qui correspondent pour l'essentiel à des espaces cultivés, seront soustraits à l'agriculture et que leur aménagement peut en principe générer des impacts sur les sols adjacents (impacts indirects sur les activités agricoles, érosion/sédimentation liée aux rejets d'eaux pluviales...).

### B. Milieux naturels, faune et flore, continuités écologiques

L'ensemble du document met l'accent d'une part sur la nécessité de préserver des continuités naturelles, d'autre part sur la nécessité d'un traitement soigné des contacts entre la ville et les espaces naturels.

Le PADD ne se limite pas à préserver la trame verte et bleue existante, il pose l'objectif de restaurer les continuités écologiques altérées via notamment une politique ambitieuse de reconquête des vallées situées au bourg.

#### **Incidences positives.**

En ce qui concerne les continuités écologiques : La « trame verte et bleue » identifiée par le schéma régional de cohérence écologique a été intégrée et précisée par le PADD sous la forme de continuités.

En ce qui concerne les milieux naturels : le PADD contient diverses dispositions les concernant.

#### 1) Des mesures spécifiques :

- Éviter l'extension des hameaux afin de protéger les habitats ordinaires intéressants ;
- Protection des boisements de moins de 1ha et du linéaire bocager à enjeux ;
- Maintenir des espaces en prairies autour des hameaux ;
- Maintenir ou créer des espaces « tampon » entre les zones de développement urbain et les espaces agricoles, naturels et forestiers ;
- Gérer et traiter les eaux efficacement : Pour les eaux pluviales, la Communauté d'Agglomération travaille d'ores et déjà à améliorer le réseau existant et tient à rappeler le principe de la gestion des eaux à la parcelle pour tous les futurs projets de construction.

# Évaluation des incidences

## Les incidences sur l'environnement naturel et les paysages

2) Des mesures relevant de l'économie générale du PLU :

- absence d'urbanisation éparse en campagne, recentrage de l'urbanisation sur le bourg et uniquement en densification dans les hameaux. Ces choix d'aménagement permettent de limiter fortement les pressions de toutes sortes que l'urbanisation fait peser sur les milieux naturels. En particulier, la délimitation des hameaux a fait l'objet d'un travail fin conduisant à supprimer des possibilités d'urbanisation qui subsistaient ponctuellement au précédent PLU.
- protection de l'espace agricole : le maintien du territoire agricole est indispensable à la préservation d'écosystèmes riches,

3) Des mesures localisées :

- suppression ou réduction de zones antérieurement constructibles Le PADD se traduit par une réduction forte de l'objectif de développement affiché par le PLU. Cette orientation limite fortement les zones ouvertes à l'urbanisation.

### Incidences négatives

L'urbanisation du secteur de la Florimonde, situé dans la partie actuellement urbanisée du bourg va avoir une incidence sur des habitats intéressants identifiés dans le cadre de l'état initial de l'environnement.

### C. Le paysage

Cozes est partagée entre les influences du littoral estuarien, marqué par falaises et marais et d'un arrière pays vallonné que se partagent cultures céréalières, vignes et bosquets épars.

Ses paysages mosaïques sont assez plaisants et offrent des situations variées, tantôt la ligne épurée de l'horizon sur le plateau au sud, tantôt un jeu de coulisses par le seuil boisé à l'est, et aussi de vastes panoramas depuis les coteaux au sud-ouest qui s'ouvrent vers Arces.

La municipalité entend donc :

- Rendre lisible, perceptible les vallées dans le paysage par la mise en évidence d'une géographie particulière et précisément, la lecture des vallées. En centre bourg, la densification du bâti en limite de vallée, et la disparition progressive de l'urbanisation dans la vallée, au gré des opportunités, au fil des années constituent un objectif à long terme ;
- Mettre fin à l'extension linéaire de l'urbanisation le long des routes départementales et des entrées de bourg et hameaux en privilégiant le re-

nouvellement urbain et le comblement des dents creuses et en définissant clairement les limites des hameaux ;

### Incidences positives

Les extensions urbaines sont limitées. Seul le bourg peut bénéficier d'extension urbaine. Cette orientation a pour effet de maintenir l'enveloppe bâtie actuelle pour la grande majorité des lieux-dits et hameaux.

Le projet d'aménagement et de développement durable contient de nombreuses dispositions en matière de paysage, dont plusieurs ont déjà été évoquées à propos des continuités écologiques et des milieux naturels :

1) Des mesures relevant de l'économie générale du plan local d'urbanisme :

- absence d'urbanisation éparse en campagne,
- recentrage de l'urbanisation au bourg,
- protection de l'espace agricole,
- peu de projets importants d'infrastructures susceptibles d'avoir des incidences marquées sur les paysages.

2) Des mesures localisées :

- développement des programmes de renouvellement urbain pouvant permettre une requalification paysagère de terrains à l'abandon

### Incidences négatives ou risques potentiels

Toutes les opérations d'urbanisation prévues par le plan local d'urbanisme, ainsi que les projets d'équipements, auront pour effet de modifier à des degrés divers le paysage local, sans que l'on puisse parler a priori d'incidences négatives. Les modalités d'intégration d'un aménagement dans le paysage dépendent de multiples facteurs dont certains (la qualité d'exécution d'un chantier, par exemple) sont étrangers au plan local d'urbanisme. Par ailleurs les constructions n'ont pas nécessairement à se cacher ; si un masquage par des écrans végétaux peut convenir à des constructions médiocres, une architecture soignée a le droit d'être visible.

# Évaluation des incidences

## D.2.3 Les incidences sur l'eau

### A. Zones humides

Aucune zone humide n'a été inventoriée dans le cadre des travaux du SAGE SEUDRE.

L'inventaire des zones humides de moins de 1ha n'a pas été réalisé.

### B. Le réseau superficiel

Un ruisseau est identifié à Cozes, la Cozillonne.

#### **Incidences positives**

Le PADD a pour objectif la renaturalisation des vallons du bourg. Ces vallons drainent les eaux pluviales du bourg en direction de la Cozillonne. Cette orientation va participer à l'amélioration de la qualité des eaux et à la limitation de l'exposition des biens et des personnes à un risque naturel identifié.

#### **Incidences négatives**

Les travaux d'aménagement des zones constructibles, situées à proximité des cours d'eau, sont ainsi susceptibles d'impacter physiquement les cours d'eau. L'augmentation des surfaces imperméabilisées peut avoir des incidences sur les écoulements. Cependant, ces incidences sont à relativiser car le traitement des eaux pluviales est prévu à la parcelle. Divers systèmes peuvent être mis en œuvre : puits ou tranchée d'infiltration ou encore récupération des eaux de pluie qui représente une tendance de plus en plus forte.

De même les incidences de l'urbanisation sur la qualité de l'eau sont limitées depuis la réglementation Loi sur l'eau qui définit des normes strictes d'assainissement.

### C. Les réseaux

La bonne capacité des réseaux publics constitue un critère d'importance majeure dans l'appréciation de la possibilité d'un territoire à accueillir de nouveaux habitants. Ces réseaux sont principalement l'alimentation en eau potable, et l'assainissement des eaux usées.

#### **Les eaux usées**

Le secteur de la Citadelle (OAP n°6) n'est pas classé en zone d'assainissement collectif. Néanmoins son raccordement est envisagé par la municipalité car l'extension du réseau est faible.

Toutes les autres zones ouvertes à l'urbanisation seront desservies par la filière d'assainissement collectif conformément au schéma directeur d'assainissement.

Le secteur du Fond Rolland et le secteur en entrée de bourg, à l'est, (OAP n°9) ne sont pas actuellement desservis par le réseau d'assainissement collectif. Néanmoins le schéma directeur prévoit leur raccordement.

L'ensemble des eaux usées collectées sur le bourg de Cozes sont dirigées vers la station d'épuration située au lieu-dit « le Pré Rond », Route de Saintes.

La station d'épuration d'une capacité de 3000 équivalents habitants, est de type « boues activées – aération prolongée ». Elle a été créée en 1975 (1400 équivalents habitants) et refaite entièrement en 2011.

Le rejet des eaux traitées et désinfectées est effectué dans le ruisseau nommé « la Cozillonne ».

La filière d'assainissement collectif dispose d'une capacité résiduelle suffisante pour accueillir de nouveaux rejets.

#### **Eau potable**

Un périmètre de protection de captage se trouve au sud de la commune. Aucune nouvelle zone constructible ne se trouve à l'intérieur du périmètre de protection rapprochée (voir p.48).

## Évaluation des incidences

### D.3 Incidences du PLU sur les activités anthropiques

#### D.3.1 Incidence sur l'agriculture

L'étude des incidences du projet de PLU sur l'activité agricole porte sur :

- La réduction des surfaces agricoles,
- Le morcellement des îlots d'exploitation,
- La limitation des possibilités d'extension des sièges d'exploitation.

*Incidence sur les sièges d'exploitation.*

Aucun siège d'exploitation n'est impacté.

#### A. Méthodologie

Les données sont issues de l'**analyse du RPG (Recensement Parcelaire Graphique) de l'année 2014**. Les îlots PAC qui y sont renseignés correspondent aux îlots déclarés annuellement par les agriculteurs dans le cadre de la mise en œuvre de la Politique Agricole Commune.

Ces données sont disponibles à l'échelle de l'exploitation agricole et correspondent à l'ensemble des surfaces cultivées par l'exploitation sur l'année en question.

#### B. Diminution de la surface agricole

La superposition des données issues du Registre Parcelaire Graphique avec les secteurs constructibles du PLU permet de définir la consommation d'espaces agricoles. 10.7 ha de terres agricoles, réparties sur 15 îlots, sont consommées. (*Voir tableau page suivante*)

#### *Fractionnement des terres agricoles*

Le projet entraîne le fractionnement de quelques terrains agricoles (terrains 2,12, 13 et 14 voir tableau et plan ci-dessous). Il s'agit de terrains situés aux franges de la zone urbaine de bourg (sud terrain de football, au sud des Vieilles Vignes).

## Incidences du PLU sur les activités anthropiques

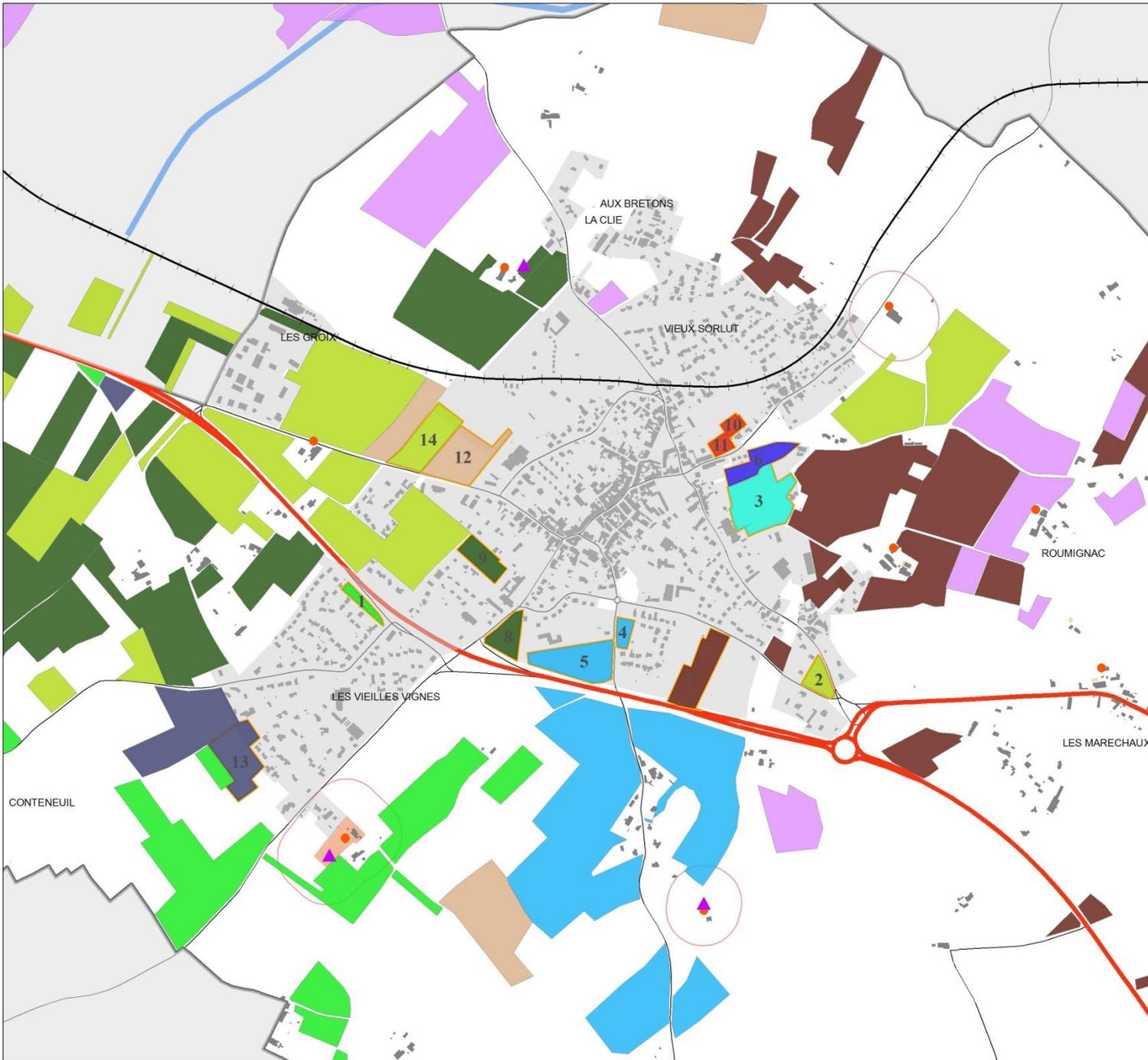
### Incidence sur l'agriculture

#### C. Incidence du projet sur les exploitations

##### Réduction des terres agricoles par exploitant

Les surfaces sont exprimées en ha.

Age exploitant	(A) Moins de 40 ans	(B) + 40 ans à moins de 50 ans	(C) +50ans et moins de 60 ans	(D) 60 ans ou plus						
N°terrain	Id Exploitant	Nom	Âge	Surface impactée si différente surface îlot	Surface îlot	Impact cumulé	Surface déclarée (RPG 2014)	Proportion Terres impactées/ surface totale	Impact antérieur connu	
1	017-67458	Inconnu			0,29	0.29	240			
14	017-63785	Patrick Genet	C	0.255	1,63		59	1,3%		
2			C		0,52	0,77	59			
3	017-64678	SCEA GMPSA			2,36	2,36	198	1,2%	Le PLU de Meschers (une vingtaine d'hectares).	
4	017-68142	Pierre Auger	D		0,31		34	6,2%		
5	017-68142	Pierre Auger	D		1,81	2,12	34			
6			D		0,91	0,91	9,6	9,5%		
7	017-67776	Loic Lucazeau			1,55	1,55	76	2,1%		
8	017-66554	Bridier Lucie	A		0,76		57	2,6%		
9	017-66554	Bridier Lucie	A		0,75	1,50	57			
10			B		0,24		5,4	9,3%		
11			B		0,26	0,50	5,4			
12	017-67207	Nicolle Fabien		0.41	1,90	0,41	130	0,3%		
13	017-63784		D	0.28	1,77	0,28	6,1	4,6%		
<b>Total</b>						<b>10.7</b>				



Charente-Maritime

Cozes

**Etat des lieux**

- Batiments agricoles
- Chais
- Batiments avec animaux
- Marge recul 100m
- Projet agricole
- Siège d'exploitation

**Les exploitants impactés**

- 017-63784
- 017-63785
- 017-64162
- 017-64678
- 017-65136
- 017-66554
- 017-67207
- 017-67458
- 017-67776
- 017-68142
- 017-68800
- Terres agricoles impactées

**Le PLU révisé**

- les zones constructibles du PLU

Echelle

Etabli par :

Date : 13/06/2016

Commentaires :

500 m



**Concept Ingénierie**

347, Ave de Limoges B.P. 133  
79 005 NIORT Cedex

Tél. : 05.49.77.32.76 – Fax : 05.49.77.32.70

[info@concept-ingenierie.com](mailto:info@concept-ingenierie.com)

un service de la SAFER POITOU-CHARENTES

# Évaluation des incidences

## D.3.2 Les risques et nuisances et la vie quotidienne

### A. Les nuisances sonores

Le bruit des grands axes est sensible à Cozes. Deux zones constructibles (secteurs 2 et 6) se trouvent à proximité de la RD 730. Ces terrains sont concernés par le couloir d'isolation acoustique de part et d'autres de la RD 730.

### B. Les risques naturels

Le risque inondation a été pris en compte. Une réglementation spécifique a été mis en place en amont de la Cozillonne afin d'éviter l'exposition des biens et des personnes.

L'aménagement d'un bassin de rétention à la croix de bonne nouvelle, de la rue de la cozillonne et la gestion des eaux au niveau de l'EHPAD ont contribué à cette amélioration. La mention figurant dans l'OAP sert de point de vigilance

Le sud est du bourg est concerné par un aléa moyen au retrait gonflement des argiles. Plusieurs terrains ouverts à l'urbanisation sont concernés par le phénomène.

### C. La qualité de l'air

Hormis l'impact occasionné par l'accroissement de la population communale, le projet ne génère aucune incidence particulière sur la qualité de l'air. Elle ne prévoit aucune implantation d'activités, source de nuisances ou de pollutions atmosphériques.

### D. Les activités économiques

L'incidence du projet sur l'agriculture est détaillée dans le chapitre précédent.

Il n'est pas prévu de possibilité d'extension pour les zones d'activités car les capacités d'accueil existantes au niveau communautaire sont suffisantes.

### E. La maîtrise de l'énergie et la production d'énergie à partir des ressources renouvelables

Le potentiel de production d'énergie à partir des ressources renouvelables a été étudié dans le cadre de l'état initial de l'environnement.

## E. Indicateurs de suivi

### Les indicateurs mobilisés

D'après l'article 123-13-1 du code de l'Urbanisme, le PLU doit faire l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de son approbation. De plus, en application de l'article L 123-12-1 du code de l'Urbanisme, trois ans au plus tard après l'approbation du PLU, un débat est organisé au sein du Conseil Municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.

Dans ce but, l'objectif du présent chapitre est de proposer des indicateurs de suivi.

Un indicateur est une donnée quantitative qui permet de caractériser une situation évolutive (par exemple, l'état des milieux), une action ou les conséquences d'une action, de façon à les évaluer et à les comparer à leur état à différentes dates. Dans le domaine de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, le recours à des indicateurs est très utile pour mesurer d'une part l'état initial de l'environnement, d'autre part les transformations impliquées par les dispositions du document, et enfin le résultat de la mise en oeuvre de celui-ci au terme d'une durée déterminée.

Un bon indicateur doit permettre d'établir un lien de causalité direct et certain entre un phénomène observé et le document d'urbanisme qu'il s'agit d'évaluer. Il doit aussi être raisonnablement simple à mettre en oeuvre, et suffisamment bien défini.

En outre, les indicateurs objectifs, reposant essentiellement sur des chiffres, sont peu adaptés à un thème subjectif comme le paysage, pour lequel le recours à l'enquête peut en revanche être une excellente solution. Enfin, l'existence de mesures de protection n'est pas en elle-même un indicateur de qualité de l'environnement; elle est avant tout un indicateur de l'effort consenti par les pouvoirs publics pour prévenir ou régler des problèmes d'environnement.

	Indicateurs	Intérêt	Sources	État 0
<b>Objectif de développement retenu</b>	Population du territoire	Mesurer l'évolution de la population	Insee	Voir données du recensement en 2016.
<b>Diversifier le parc de logements</b>	Nombre de logements produits par type d'opération (construction neuve, réhabilitation, changement de destination vers de l'habitat) à partir de la date d'approbation du PLU	Suivre la diversification du parc immobilier souhaitée par le PADD et la reconquête des logements vacants.	SITADEL, CADASTRE, INSEE,	Voir données du diagnostic ou du recensement de population.
	Nombre de logements produits par type de logement (individuel pur/ individuel groupé / collectif)			
	Nombre de logements vacants réhabilités.			
<b>Développer prioritairement le bourg</b>	Proportion des constructions réalisées au bourg et dans les villages par rapport à l'ensemble des nouvelles constructions.	Estimer si les modalités mises en œuvre dans le cadre du PLU permettent de limiter l'étalement urbain.	Fichiers fonciers, données sitadel.	
<b>Limiter la consommation foncière</b>	Densité des nouvelles opérations	Mesurer la densification du tissu urbain existant.	Fichier MAJIC DGFIP, données SITADEL, Observatoire vigifoncier de la SAFER Poitou Charentes.,	- Objectif de 15 logements à l'hectare. -Consommation moyenne de 870 m <sup>2</sup> par logement entre 2003 et 2013.
	Espace consommé par logement dans les zones d'urbanisation future/ comparaison avec les objectifs du PADD.			
	Espace consommé par logement sur l'ensemble du territoire communal / comparaison avec la période de référence précédente (2010-2017)			
<b>Développement des mobilités douces</b>	Nombre de stationnement pour vélos.	Suivre l'évolution des équipements mis à disposition des mobilités douces  Suivre l'évolution des comportements des ménages.	Municipalité Insee.	- 2 bornes en 2016 (la poste et les halles). - Voir données du recensement en 2016.
	Évolution du taux de motorisation par ménage.			
	Linéaire de cheminements doux mis en œuvre.			
<b>Trame verte et bleue</b>	Évolution des linéaires de haies et les surfaces de bois, bosquets protégés par le PLU.	Évaluer si les outils de protection mobilisés dans le cadre du PLU sont efficaces.	Photo-intéprétation, relevé de terrains. SIG	- 7.86 km de haies protégées au titre du L123-1-5 du code de l'urbanisme. - 36 bois protégés au titre des espaces boisés classés. (85,7 ha).

## F. LA COMPATIBILITE ET LA PRISE EN COMPTE DES PLANS ET PROGRAMMES.

### A. SCoT

Le SCoT a été approuvé le 25/09/2007 et modifié le 20/10/2014.

Orientations du DOG	Orientations	Traduction dans le PLU
<b>Structurer / qualifier le territoire</b>	Progressivement, l'objectif est d'infléchir légèrement le rythme de développement urbain. La croissance observée dans les années 90 et le début des années 2000 est très élevée et risque, à moyen terme, de desservir et non de servir le territoire. Les communes doivent donc dès à présent, travailler sur le renouvellement urbain, la reconquête des centre-bourgs, la rénovation de logements anciens, la mise en place de nouveaux modèles de développement (moins consommateurs d'espace) et la maîtrise du foncier pour programmer leur croissance.	Le PLU traduit l'objectif d'inflexion du développement urbain et de modération de la consommation foncière. Les objectifs de développement sont revus à la baisse.
<b>Conforter le rayonnement de l'agglomération</b>	Cozes est identifié comme pôle d'équilibre. L'implantation d'entreprises dans ce secteur doit être réalisée dans des espaces leurs étant réservés (zones d'activités) ou dans les centre-bourgs (recherche de mixité fonctionnelle) en fonction du type d'activités accueillies. les pôles d'équilibre de Cozes, Saujon et La Tremblade devront être confortés sur les plans économique, résidentiel et démographique.	Le PLU vise à préserver le commerce en centre-bourg et à développer le commerce occasionnel dans des zones identifiées (ZACOM).
<b>Objectifs de développement<sup>57</sup></b>	Le SCoT établit très clairement un objectif de réduction progressif du rythme de croissance à l'échelle de la CARA. Au regard des projections démographiques du SCoT 2007 de la CARA, il a été défini une croissance moyenne annuelle de 1.75 %/an à l'échelle du territoire, mais avec des divergences selon les secteurs géographiques : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1.5 % /an pour le secteur Nord,</li> <li>- 1.25 % /an pour le secteur Ouest et Est,</li> <li>- 2.25 % pour le secteur Sud.</li> </ul> <i>« La croissance démographique annuelle moyenne doit s'apprécier en fonction de la population communale, des équipements et commerces présents, de la distance qui sépare la commune des pôles d'équilibre,... La conjonction de ces critères peut amener les communes citées préalablement à définir un taux de croissance moyenne annuelle compris entre 0 et 5 % ».</i> <sup>58</sup>	Au regard de l'évolution constatée dans le diagnostic, les objectifs démographiques du SCoT 2007 peuvent paraître surestimés notamment sur le secteur Sud Le projet de PLU table sur un objectif de développement plus modéré que dans le précédent PLU afin <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'ajuster la tendance par rapport à l'évolution constatée au cours des dernières années,</li> <li>- limiter la consommation foncière,</li> <li>- éviter l'étalement coûteux des réseaux.</li> </ul>

<sup>57</sup> CARA, SCoT, documents d'orientations générales, p.23

<sup>58</sup> CARA, SCoT, documents d'orientations générales, p.9

<p><i>Assurer une gestion économe de l'espace</i></p>	<p>Les communes du Sud-Est doivent veiller, lors de la mise en place de leur document d'urbanisme, à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- structurer leur développement autour des bourgs existants en limitant au maximum le développement linéaire le long des voies de liaison,</li> <li>- favoriser le développement de centres-bourgs relativement denses conformément à la forme urbaine héritée.</li> </ul>	<p>Le PLU a visé à recentrer le développement commercial et résidentiel dans et autour du bourg.</p>
<p><i>Développer le tourisme dans l'arrière-pays en créant une véritable complémentarité avec le littoral</i></p>	<p>Le SCoT prévoit la réalisation de La maison du Pineau et du terroir à Cozes.</p>	<p>Le PLU a prévu le maintien de réserve foncière afin d'implanter des équipements touristiques.</p>
<p><i>Accompagner le développement des espaces économiques de programmes de logements</i></p>	<p>le développement des pôles économiques autour de La Tremblade, Saujon, Cozes et de l'Agglomération de Royan devra s'accompagner de programmes de construction de logements de toute taille à destination des actifs (en location à loyer modéré, accession sociale, ...).</p>	<p>Le PLU et notamment l'Orientation d'aménagement et de programmation n°1 visent à favoriser la mise en place de quartiers mixtes en matière de destination des constructions, de typologie de l'habitat et de logements sociaux.</p>
<p><i>Organiser le développement commercial à l'échelle du scot</i></p>	<p>Les centralités urbaines de Saujon, de La Tremblade et de Cozes pour lesquelles le projet politique affiche un objectif de consolidation de la fonction commerciale La Zacom de la Croix Sorbon vise à améliorer la desserte commerciale de proximité en complémentarité avec le centre bourg et renforcer la vocation commerciale de ce pôle à destination de la clientèle résidente.</p>	<p>Le PLU a repris cet objectif.en intégrant une clause afin de limiter l'implantation de commerces de moins de 300 m de surface de vente dans la ZACOM. Cette disposition est introduite dans le règlement de la zone Uxa.</p>
<p><i>Favoriser les complémentarités des fonctions entre les Centralités et les espaces péri-phériques</i></p>	<p>Afin de favoriser le maintien et le développement du commerce de détail de proximité dans ces centralités, les nouvelles implantations de commerces dont la surface de vente est inférieure à 300 m<sup>2</sup> (soit 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher) et d'ensembles commerciaux (au sens de l'article L752-3 du Code de commerce) composés totalement ou partiellement d'unités commerciales<sup>5</sup> inférieures à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente (soit 400m<sup>2</sup> de surface de plancher) sont exclues au sein de ces ZACOM.</p>	

## B. Plan Déplacement Urbain

Le PDU 2013-2022 de la CARA a été approuvé définitivement le 16 décembre 2013. Ce Plan de Déplacements Urbains (PDU) définit pour 10 ans les principes d'organisation des déplacements, de la circulation et du stationnement sur le périmètre de transports urbains, c'est-à-dire le territoire de la Communauté d'Agglomération. Il concerne l'ensemble des déplacements quel que soit le motif ou le mode.

L'ambition du PDU est d'assurer un équilibre durable entre les besoins de mobilité des habitants et la protection de leur environnement et de leur santé, l'amélioration de la sécurité de tous les déplacements.

La définition des objectifs s'appuie sur la délibération du 26 mars 2010 et des 9 orientations retenues par la CARA :

Huit thèmes d'actions ont été identifiés :

- 1 Renforcer la position de la CARA dans les grands réseaux de transport,
- 2 Une urbanisation qui intègre la thématique déplacement,
- 3 Optimiser les transports publics urbains,
- 4 Construire une ville apaisée,
- 5 Encourager un autre usage de la voiture individuelle,
- 6 Adapter l'organisation des déplacements aux besoins estivaux,
- 7 Mieux encadrer le transport de marchandises,
- 8 Évaluer le PDU en continu.

Les orientations concernant le PLU sont développées ci-dessous.

Actions	Objectifs	Traduction dans le PLU
6	<b>Assurer la compatibilité des PLU avec le PDU</b>	
7	<b>Proposer, au travers des « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU, une charte d'aménagement urbain permettant de favoriser le développement de modes alternatifs à l'automobile</b> La charte des aménagements urbains, coproduite par la CARA et les communes.	Cette charte n'a pas été réalisée.
	Les PLU devront intégrer : <ul style="list-style-type: none"> <li>■ le développement des liaisons cyclables et la suppression des points durs en compatibilité avec le Schéma Directeur des Liaisons Cyclables.</li> <li>■ des cheminements piétons de qualité et la piétonisation des centres villes de la zone urbaine dense.</li> <li>■ la mise en accessibilité des arrêts de bus et du cheminement associé, en compatibilité avec le Schéma Directeur d'Accessibilité des transports collectifs urbains.</li> <li>■ la mise en accessibilité de la voirie et des équipements publics, en compatibilité avec le PAVE que la commune aura adopté.</li> <li>■ les seuils de stationnement pour les voitures dans les opérations d'aménagement.</li> <li>■ les seuils minimum de stationnement pour les vélos dans les opérations d'aménagement.</li> <li>■ des espaces réservés pour les potentiels parking-relais sur les principaux accès à l'agglomération centrale.</li> <li>■ des espaces réservés pour les Pôles d'Échanges Multimodaux des gares de Royan et Saujon.</li> <li>■ des espaces réservés pour des places de livraison.</li> <li>■ des espaces réservés pour les échangeurs routiers à compléter.</li> <li>■ La fin de l'urbanisation linéaire le long des axes routiers départementaux à vocation de desserte du territoire, pour des raisons de sécurité routière et d'aménagement des itinéraires de transit.</li> </ul>	<p>Les OAP prévoient la mise en place de continuité dédiée aux cheminements doux.</p> <p>Le PLU a identifié les liaisons cyclables.</p> <p>Le PLU met fin à l'étalement urbain le long des voies départementales.</p> <p>Le PLU introduit un objectif de création de places stationnement pour les vélos.</p>
8	La réalisation d'études de déplacements pour les opérations d'aménagement conséquentes.	L'OAP n°1 intègre cet objectif.
19 et 21	la pacification et l'urbanisation des voies radiales traversant la rocade .	Sans objet

## C. SDAGE

*Le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE.*

Pour préserver ou améliorer la qualité des eaux et des milieux aquatiques, mais aussi atteindre les objectifs fixés par le Comité de bassin, le SDAGE Adour-Garonne identifie 4 priorités d'actions, les « orientations, Elles sont détaillées dans le tableau suivante

### **Orientation A : créer les conditions de gouvernance favorables.**

Le bassin Adour-Garonne connaît depuis une trentaine d'années une très forte croissance démographique. Celle-ci se traduit, dans beaucoup de secteurs, par un développement considérable de l'urbanisation et de l'artificialisation des sols, à l'origine d'impacts importants et parfois irréversibles sur l'eau et les milieux aquatiques.

### **Orientation B : réduire les pollutions**

Les pollutions compromettent le bon état des milieux aquatiques mais aussi les différents usages : l'alimentation en eau potable, les loisirs nautiques, la pêche, l'aquaculture... Afin de réduire ces pollutions, le SDAGE demande :

- **D'agir sur les rejets de polluants** issus de l'assainissement des activités industrielles,
- **De réduire les pollutions** d'origine agricole et assimilée,
- **De préserver et reconquérir la qualité de l'eau** pour l'eau potable et les activités de loisirs liées à l'eau,
- **Sur le littoral**, de préserver et reconquérir la qualité des eaux et des milieux.

### **Orientation C : améliorer la gestion quantitative**

Maintenir une quantité d'eau suffisante dans les rivières est primordial pour l'alimentation en eau potable, le développement des activités économiques ou de loisirs et le bon état des milieux aquatiques.

Pour restaurer durablement l'équilibre quantitatif des besoins en eau, les axes suivants sont identifiés dans le SDAGE :

Aucune mesure de cet objectif ne concerne les documents d'urbanisme

### **Orientation D : préserver et restaurer les milieux aquatiques (zones humides, lacs, rivières...)**

Le bassin Adour-Garonne abrite des milieux aquatiques et humides d'un grand intérêt écologique qui jouent un rôle majeur dans le maintien de la biodiversité, dans l'épuration et la régulation des eaux.

Le SDAGE propose cinq axes de travail pour :

- Réduire l'impact des aménagements hydrauliques,
- Gérer, entretenir et restaurer les cours d'eau et le littoral,
- Préserver et restaurer les zones humides et la biodiversité liée à l'eau,
- Préserver et permettre la libre circulation des espèces piscicoles et le transport naturel des sédiments,
- Réduire la vulnérabilité et les aléas d'inondation.

Orientations	Actions	Traduction
orientation A : créer les conditions de gouvernance favorables.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- A34 : Intégrer les enjeux de l'eau dans les projets d'urbanisme et d'aménagement du territoire, dans une perspective de changements globaux en concevant des formes urbaines soucieuses de la gestion de l'eau (voirie, densité, étalement urbain, imperméabilisation) ;</li> <li>- en renouvelant l'offre technique (réseaux eaux pluviales et assainissement, traitement des espaces extérieurs et économies d'eau) ;</li> <li>- en préservant les milieux aquatiques et zones humides*.</li> </ul>	Le projet a pour objectif la renaturalisation des vallées et la prise en compte des enjeux d'écoulement des eaux pluviales.
	Les SCOT et les PLU veillent, en cas de croissance attendue de population, à ne pas accentuer les flux de pollution ni les prélèvements en eau susceptibles d'avoir un impact sur l'état qualitatif et quantitatif des masses d'eau et sur les fonctionnalités des milieux aquatiques	La croissance attendue de la population est en ligne avec les capacités épuratoires de la filière d'assainissement collectif.
	A35 F05) Respecter les espaces de fonctionnalités des milieux aquatiques dans l'utilisation des sols	Les abords de la Cozillonne sont préservés.
	A37 Identifier les solutions et les limites éventuelles de l'assainissement en amont des projets d'urbanisme et d'aménagement du territoire.	Les capacités de la filière collective ont été prises en compte.
Orientation B réduire les pollutions	B23 (D1) Préserver les ressources stratégiques pour le futur* (ZPF)	La commune n'est pas concernée par cette cartographie. Elle concerne localement la Seudre.
Orientation D préserver et restaurer les milieux aquatiques (zones humides, lacs, rivières...)	D27 (C30 et C41) Préserver les milieux aquatiques et humides à forts enjeux environnementaux	Sans objet
	D38 (C44) Cartographier les milieux humides	<i>L'inventaire des zones humides a été réalisé dans le cadre de l'élaboration du SAGE Seudre. Aucune zone humide n'a été identifiée dans le cadre de cet inventaire. Néanmoins les zones humides localisées sur les communes environnantes ont été prises en compte dans la définition de la trame verte et bleue.</i>
	D45 (C52) Intégrer les mesures de préservation des espèces et leurs habitats dans les documents de planification et mettre en œuvre des mesures réglementaires de protection	Sans objet

## D. SAGE Seudre

La commune est concernée par le SAGE de la Seudre. Il a été approuvé par arrêté préfectoral n° 18-341 du 7 février 2018.

Le SAGE de la Seudre s'étend sur une superficie de 730 km<sup>2</sup>. La commune de Cozes est incluse dans son périmètre.

## E. Schéma Régional des carrières

Ce document n'a pas été élaboré au niveau régional

Disposition	Objet	Traduction dans le PLU
<b>QM2- 3</b>	Préserver les éléments de la ripisylve en les intégrant dans les documents d'urbanisme	Les rives de la Cozillonne sont classées en N. Les haies situées aux abords du cours d'eau sont identifiées et protégées.
<b>QM3- 2</b>	Intégrer les zones humides dans les documents d'urbanisme	L'inventaire n'a pas été réalisé.
<b>GQ3- 3</b>	Intégrer dans les documents d'urbanisme la capacité réelle d'alimentation en eau potable	Demande formulée à la CARA.
<b>GQ6- 4</b>	Préciser dans les documents d'urbanisme les modalités de recyclage des eaux de pluie	Le PLU définit que les eaux pluviales doivent être traitées à la parcelle.
<b>GQ6- 5 :</b>	Évaluer les opportunités d'utilisation des eaux résiduaires urbaines pour l'irrigation	Cozes est concernée par cette disposition. La CARA n'a pas réalisé cette évaluation.
<b>QE3- 2 :</b>	Inscrire et protéger les éléments du bocage stratégiques pour la gestion de l'eau dans les documents d'urbanisme	Les prairies ont été identifiées dans le cadre de l'EIE aux abords des hameaux. SMASS n'a pas élaboré son cahier des charges.
<b>G11- 1</b>	Préserver les zones naturelles d'expansion des crues dans les documents d'urbanisme	La commune n'est pas concernée par les secteurs identifiés au SAGE (carte n°29 PAGD). En revanche le PLU a pris en compte le risque inondation de la Cozillonne.
<b>G11- 2</b>	Inscrire les zones exposées aux submersions marines dans les documents d'urbanisme	Sans objet.

## F. Plan Climat-Energie Territoriaux CARA

LE PCET de la CARA a été adopté en conseil communautaire le 24 mai 2013.

Un Plan Climat Energie Territorial (PCET) est un projet territorial de développement durable qui a pour finalité la lutte contre le changement climatique. Institué par le Plan Climat national et repris par les lois Grenelle, c'est un cadre d'engagement pour le territoire. Le PCET vise deux objectifs :

- l'atténuation : limiter l'impact du territoire sur le climat en réduisant les émissions de gaz à effet de serre (GES) ;
- l'adaptation : réduire la vulnérabilité du territoire.
- Analyser les impacts potentiels du territoire face au changement climatique.

Action	Objet	État d'avancement	Traduction dans le PLU
131	diagnostic de précarité énergétique	Non réalisé	Le diagnostic a exposé les conclusions du diagnostic de l'AREC à l'échelle de la commune.
312	Évaluer les espaces disponibles pour l'implantation d'énergies propres sur le territoire	Attente de données.	
323	En lien étroit avec les partenaires, engager la réflexion sur l'évaluation du potentiel de méthanisation des déchets du territoire en tant que source d'énergie et sur la faisabilité du projet.		
324	Établir un plan de gestion des massifs forestiers pour la gestion de la ressource bois énergie	Non réalisé	
325	Une stratégie pour le développement des éoliennes terrestres sur le territoire	Non réalisé	
411	Dans une perspective de réduction des émissions de gaz à effet de serre et d'amélioration continue, développer des outils urbanistiques visant à faciliter la cohérence des aménagements territoriaux et à limiter la surconsommation d'espace.		Le PLU vise à optimiser l'implantation des constructions. A cet effet, les règles de recul des constructions ont été assouplies.
511	Favoriser l'intermodalité et la réduction des émissions de gaz à effet de serre à travers la mise en place du PDU	Le PDU est en vigueur	Le PLU a pris en compte le PDU

## G. Le Schéma Régional Eolien.

Le SRE a été approuvé par arrêté préfectoral en janvier 2013.

La commune fait partie des communes ayant tout ou partie du territoire favorable à l'implantation d'éoliennes.

## H. Schéma Régional de Cohérence Écologique

Il a été adopté par arrêté préfectoral de Mme La Préfète de Région le 3 novembre 2015. La Trame Verte et Bleue est un outil d'aménagement durable du territoire, complémentaire des démarches existantes de préservation des milieux naturels. Elle a notamment pour objectifs de freiner la dégradation et la disparition des milieux naturels et de les relier entre eux pour former un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national.

La prise en compte de la trame verte et bleue est présentée dans l'état initial de l'Environnement.

## I. Les grands principes d'équilibre

Le PLU doit respecter les équilibres résultant des principes suivants, énoncés à l'article L. 121-1 et L110 du code de l'urbanisme :

- équilibre entre renouvellement et développement urbain, restructuration des espaces urbanisés et développement rural, l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, protection des espaces naturels et des paysages ou encore la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable ;

- diversité des fonctions urbaines et rurales et de mixité sociale qui se traduisent notamment par l'exigence d'une répartition géographique équilibrée emploi/habitat, l'amélioration des performances énergétiques, une diversité de l'offre concernant les logements (sociaux ou non), une diversité commerciale, etc. ;

- la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie, la préservation de l'air, des ressources naturelles, de la biodiversité, la remise en état des continuités écologiques, etc.

**La partie incidence du projet de PLU développe comment le PLU a pris en compte les enjeux suivants :**

- **consommation foncière,**
- **préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages,**
- **préservation des continuités écologiques,**
- **de réduction des émissions de gaz à effet de serre.**

**Le PADD précise les conditions permettant d'atteindre les objectifs exprimés dans l'article L121-1 du code de l'urbanisme et L110 du code de l'urbanisme.**

## J. Plan Régional d'Agriculture Durable<sup>61</sup>

Le PRAD 2013-2019 est validé. Il a pour objectif de préserver les espaces agricoles par la maîtrise foncière :

- Conforter le rôle des cdcea pour réduire la consommation des espaces agricoles,
- conserver la destination agricole des bâtiments d'exploitation,
- sensibiliser les élus à la problématique de consommation des terres agricoles dans les secteurs les plus tendus, promouvoir et valoriser des outils fonciers au service des espaces agricoles (outils de surprotection tels que zap et pean et outils de la planification),
- promouvoir la planification à une échelle pertinente (scot, plu, diffusion de la planification là où il n'y en a pas),
- protéger les exploitations agricoles périurbaines des pressions foncières.

<sup>61</sup> PRAD, [en ligne] disponible sur <http://draaf.poitou-charentes.agriculture.gouv.fr/Le-Plan-regional-pour-l>, consulté le 25 août 2014

