



## COMMUNE DE COZES

### PLAN LOCAL URBANISME

#### PIECE N°3

### LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU	PRESCRIPTION	APPROBATION
Élaboration du PLU		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 décembre 2019	Le Maire :	

<b>Concept Ingénierie</b> 347, Ave de Limoges CS68640 79 026 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>Etabli par</b>	<b>Vérifié par</b>
	V9	27/11/2019	NM	



# Les orientations d'aménagement et de programmation

## A.1.1 Le cadre juridique des orientations d'aménagement et de programmation

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Pour les PLU communaux, les orientations ne portent que sur l'aménagement.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent :

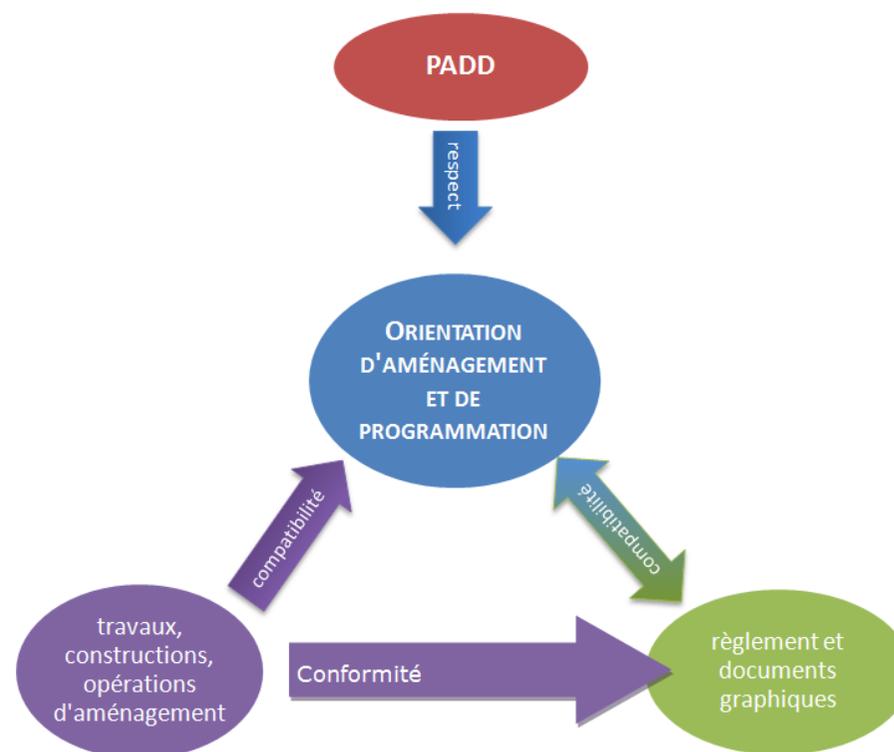
- définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Article L123-1-4 (Créé par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V).)

Les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1.

Article R\*123-3-1 (Modifié par Décret n°2010-304 du 22 mars 2010 - art. 2)

### Rapport entre les orientations d'aménagement (OAP) et les autres éléments du PLU



# Les orientations d'aménagement et de programmation

## Sommaire

A.1.1	Le cadre juridique des orientations d'aménagement et de programmation	3
A.1.2	Orientation d'aménagement Secteur n°1 la Florimonde	6
A.1.3	Orientation d'aménagement Secteur n°2 : Boulevard des bonnes nouvelles	12
A.1.4	Orientation d'aménagement Secteur n°3 : rue de la traversière	14
A.1.5	Orientation d'aménagement Secteur n°4 : rue de la cité	16
A.1.6	Orientation d'aménagement Secteur n°5: ZACOM	18
A.1.7	Orientation d'aménagement Secteur n°6: Route de Talmont	20
A.1.8	Orientation d'aménagement Secteur n°7 Coopérative	22
A.1.9	Orientation d'aménagement Secteur n°8 route des Bretons.	23
A.1.10	Orientation d'aménagement Secteur n°9 : Entrée de bourg	24



### A. Description

#### **Au nord de la route de Saintes**

Le périmètre d'étude comprend un ensemble de terrains dont une partie est déjà bâtie puisqu'il intègre les bâtiments d'un ancien hôtel. Les terrains nus sont constitués de jardins, de parcelles cultivées et sont aussi occupés par des parcs à chevaux. Il subsiste des arbres, d'anciens vergers, qui pourraient être conservés et enrichir le paysage des nouvelles opérations.

En limite de la route de Saintes, le site est séparé de la voie par un talus d'un mètre environ mais le reste du périmètre d'étude présente globalement peu de relief.

La voie ferrée sépare ce secteur d'un terrain libre de construction situé aux abords du quartier du vieux Sorlut.

#### **Au sud de la route de Saintes,**

Le secteur se situe entre deux espaces publics majeurs que sont le champ de foire et le jardin public.

L'ancien champ de foire n'est plus utilisé depuis la création de l'espace Sorlut.

En contrebas de ce dernier, le secteur s'inscrit dans un site légèrement en pente dont le point bas est le ruisseau de la Cozillonne. L'espace est occupé par une urbanisation linéaire ancienne derrière laquelle se trouve une prairie. Sur l'autre versant de la Cozillonne, l'espace agricole domine. À noter, une urbanisation éparse à l'est du secteur le long du chemin rural.

**Vue depuis la rue des huilliers**



**Vue depuis la route de Saintes vers les terrains au nord**



**Vue du champ de foire**



## B. Objectifs

La réalisation de ce nouveau quartier se développera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble répondant aux objectifs suivants:

- 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, le traitement des espaces publics et les relations aux espaces paysagers et notamment la fond Rolland.
- développer une trame d'espaces publics qualitative assurant les liaisons avec le centre bourg via la structuration des rives de la Cozilonne.
- Assurer à l'intérieur de chaque îlot une diversité dans les formes et /ou surfaces bâties.
- Renforcer les circulations douces (piéton, vélo)

**Vue sur la Fond Roland**



**Vue sur la Fond Roland**



**Vue sur la Fond Roland**



## A. Éléments de Programme

La réalisation du programme devra permettre la mise en place d'une diversité des modes d'habitation (maisons individuelles, maisons individuelles groupées ou en bande, habitat intermédiaire et/ ou petit collectif) sur une gamme de parcelles de tailles variées.

Conformément au PDU de la CARA, toute opération de plus de 80 logements devra comporter une étude des déplacements.

## B. Les principes d'aménagement

### **Organisation du secteur et composition urbaine**

- Prolonger la trame urbaine du bourg pour structurer l'organisation du quartier.
- Exprimer une intensité urbaine dégressive de l'ouest vers l'est (en s'éloignant du bourg). Les franges les plus éloignées du bourg étant destinées à une urbanisation plus aérée amenant la transition avec les espaces limitrophes. A contrario les constructions situées dans la continuité du bourg ou aux abords de la coulée verte offriront une densité plus importante.
- Favoriser les formes urbaines les plus compactes à partir des éléments-clés de composition de l'espace public. Il s'agira ainsi d'exprimer une intensité urbaine susceptible de structurer le quartier.
- Développer dans le prolongement de la place du souvenir, un espace public central, permettant de structurer une entrée de zone et de connecter le tissu urbain ancien au nouveau quartier. Cet espace public recherchera la préservation des arbres existants.
- Disséminer l'offre locative sociale (habitat intermédiaire) en évitant les effets de masse. 10 % des logements construits sur la zone seront des logements sociaux.

## **Schéma des voiries**

L'urbanisation du secteur s'effectuera sur la base d'un schéma de voiries hiérarchisé. La continuité des voies avec les opérations environnantes sera recherchée.

### Au nord de la route de Saintes

- Structurer une desserte depuis la D17 dans la continuité de la place du souvenir et créer une voie traversante entre la D17 et la rue des Huilliers.
- Aménager, à minima, un accès mutualisé depuis la route de Saintes. Les accès individuels sont interdits.

### Au nord de la voie ferrée

- Dans la mesure du possible, assurer la desserte de la zone dans la continuité de la rue des Renouleaux.

### Au sud de la route de Saintes

- Créer une desserte depuis la route de Bordeaux et créer une voie traversante entre la D17 et la rue du Fond Rolland.
- Aménager à minima un accès mutualisé depuis la rue du Fond Rolland. Les accès individuel sont interdits.

### Les cheminements doux

Le tracé des cheminements doux et des voies de desserte est donné à titre indicatif. Elle présente uniquement les liaisons à créer.

Dans tous les cas, l'aménagement de la zone devra renforcer les circulations douces (piéton, vélo) et aménager un réseau de déplacement hiérarchisé (voie primaire, secondaire, piétonne).

### Le stationnement

- Dans les îlots plus compacts ( caractérisés par la présence d'un habitat intermédiaire ou disposant d'un parcellaire plus resserré) il sera recherché des formes de stationnement mutualisées et intégrées.
- Offrir du stationnement en péricentre.

## C. Orientations paysagères

### Gérer la frange naturelle de l'opération

Les limites de l'opération, avec l'espace vert « Fond Rolland », s'établissent au contact d'une zone naturelle de qualité marquée par la présence au creux du vallon du ruisseau de la Cozillonne. Cette frange devra faire l'objet d'un aménagement particulier:

- traiter de façon singulière la limite d'opération par le choix de la clôture et par une palette végétale privilégiant les essences locales
- ne pas offrir à la vue des "arrières de parcelles inesthétiques, ce qui implique de porter une attention particulière aux matériaux employés pour réaliser cette interface.

### Gérer les abords de la voie verte (ancienne voie ferrée)

Prendre en compte les abords de la voie verte dans un triple objectif :

- Préserver et valoriser les paysages de la voie verte (ancienne voie ferrée) pour offrir une façade de qualité sur ce linéaire
- Anticiper un possible déclassement de cette voie en maintenant des espaces mutables à proximité.
- Prendre en compte les abords de la voie ferrée, support linéaire de la trame verte.

### Conserver les éléments végétaux intéressants

Afin de participer à l'ambiance végétale des espaces publics, les éléments de qualité pourront être conservés en fonction de leur intérêt et notamment les arbres de grande taille à l'arrière du restaurant.

### Intégrer les aires de stationnement

Les poches de stationnement disposées sur l'espace public ou mutualisées à l'intérieur des îlots les plus compacts devront dans leur forme /matériaux/accompagnement végétal participer à la qualité d'ensemble du secteur.

## D. Synthèse de la zone

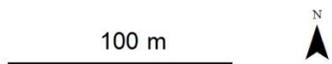
<b>Surface :</b>	<b>8.82</b>
<b>Nombre minimum de logements :</b>	<b>115 logements</b>
<b>Réseau d'assainissement :</b>	<b>Le réseau d'assainissement dessert la zone excepté le secteur de Fond Rolland.</b>
<b>Adduction en eau potable :</b>	<b>La zone est desservie</b>
<b>Objectif de mixité sociale</b>	<b>10% des logements de logements sociaux</b>
<b>Phasage de l'opération</b>	<b>Le secteur de la Florimonde sera aménagé dans un premier temps. Le secteur de Fond Rolland dans un second temps.</b>

**Au nord de la voie ferrée.**



## Orientation d'aménagement et de programmation

- ▬▬▬▬ Préserver le mur ancien
- ▬▬▬▬ Partie busée
- ▬ Cours d'eau
- ▬▬▬▬ Cheminement doux
- ▬▬▬▬ Voie structurante
- Structurer l'entrée de zone
- Créer, à minima, une liaison routière
- ← Entrée de zone à privilégier
- ▬▬▬▬ Sécuriser l'accès piéton vers l'école
- ▬ Cheminement doux à lg terme
- \* Aménager un passage piéton sécurisé
- PrésERVER les arbres de grande taille
- P Créer des aires de stationnement mutualisées
- ▨ Un espace public
- ▨ Maintenir une zone réversible
- Espace vert





# Les orientations d'aménagement et de programmation

## A.1.3 Orientation d'aménagement Secteur n°2 : Boulevard des bonnes nouvelles

### A. Description

Le site est enclavé entre deux voies routières, le boulevard des bonnes nouvelles au nord (desserte de la zone) et la rd 730 au sud. (source de nuisances).

A l'est et l'ouest, deux quartiers d'habitat, récents, encadrent la zone. Le terrain est occupé par un champ de labour relativement plat.

*\* Le nombre de logements n'est pas défini sur le secteur car un projet de gendarmerie est envisagé sur la parcelle.*

### B. Objectifs

- Maintenir un espace ouvert paysager le long de la rd.
- Assurer la continuité du réseau viaire avec l'accès menant au lotissement à l'est.
- Mutualiser les accès sur la route de Bonne Nouvelle (un seul accès).
- Conserver le cône de vue sur le clocher.
- Aménager des cheminements doux.

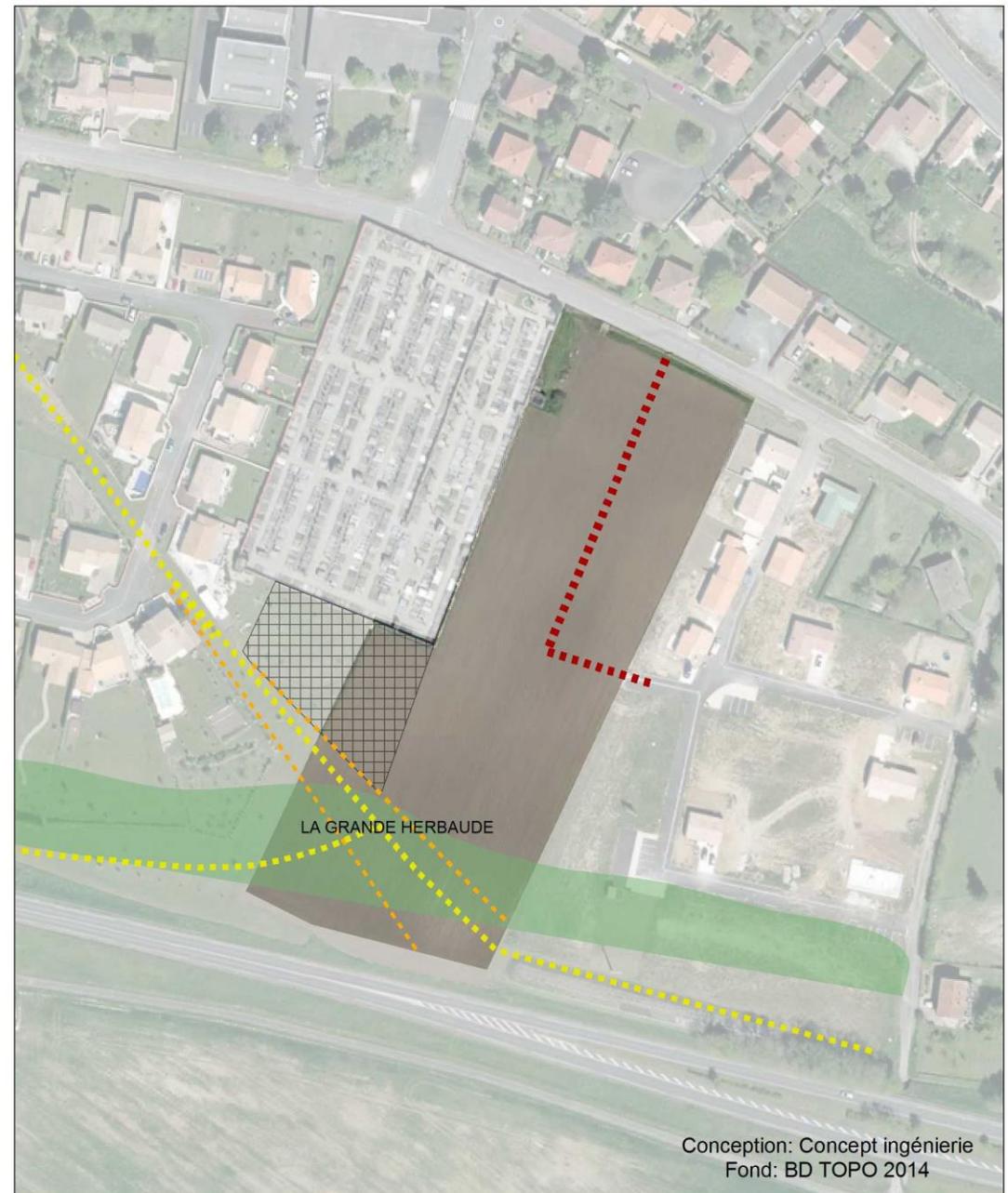
### C. Synthèse de la zone

<b>Surface :</b>	<b>16400 m<sup>2</sup></b>
<b>Nombre minimum de logements :</b>	<b>Sans objet*</b>
<b>Réseau d'assainissement :</b>	<b>Le réseau d'assainissement dessert la zone.</b>
<b>Adduction en eau potable :</b>	<b>La zone est desservie</b>
<b>Objectif de mixité sociale :</b>	<b>Non</b>



## Orientation d'aménagement et de programmation

-  Cheminement doux
-  Conserver le cône de vue
-  Structurer le réseau viaire dans la continuité de l'existant
-  Extension du cimetière
-  Maintenir un espace ouvert



# Les orientations d'aménagement et de programmation

## A.1.4 Orientation d'aménagement Secteur n°3 : rue de la traversière

### A. Description

La parcelle agricole est enclavée parmi les secteurs urbanisés. Des constructions diffuses bordent la zone. Le terrain est plat sans contrainte particulière en dehors de son accessibilité.

### B. Objectifs

L'aménagement de la zone devra s'appuyer sur les voies de desserte environnantes afin de permettre une continuité du réseau viaire.

Les limites de parcelles, à l'interface avec l'école, devront faire l'objet d'un traitement soigné et offrir une unité d'aspect.

### C. Synthèse de la zone

<b>Surface :</b>	<b>7600 m<sup>2</sup></b>
<b>Nombre minimum de logements :</b>	<b>12</b>
<b>Réseau d'assainissement :</b>	<b>Le réseau d'assainissement dessert la zone.</b>
<b>Adduction en eau potable :</b>	<b>La zone est desservie</b>
<b>Objectif de mixité sociale</b>	



## Orientation d'aménagement et de programmation

XXXXX Traitement qualitatif des arrières

■■■■■ Desserte routière



Conception: Concept ingénierie  
Fond: BD TOPO 2014

# Les orientations d'aménagement et de programmation

## A.1.5 Orientation d'aménagement Secteur n°4 : rue de la cité

### A. Description

Ce terrain se situe en cœur de bourg entre la grande rue (zone commerciale historique) et le boulevard des Dandonneaux, secteur de développement commercial (projet de ZACOM).

Ce terrain bénéficie d'une localisation préférentielle pour développer une opération dense.

### B. Objectifs

- Structurer un front bâti le long de la rue de la cité
  - o Le front bâti peut être « ouvert », pour laisser un passage pour les véhicules vers la zone de stationnement.
- L'accès se fera de préférence face à l'allée des fleurs.

### C. Synthèse de la zone

<b>Surface :</b>	<b>1900 m<sup>2</sup></b>
<b>Nombre minimum de logements :</b>	<b>10</b>
<b>Réseau d'assainissement :</b>	<b>Le réseau d'assainissement dessert la zone.</b>
<b>Adduction en eau potable :</b>	<b>La zone est desservie</b>
<b>Objectif de mixité sociale</b>	



## Orientation d'aménagement et de programmation

- ↔ Structurer un front bâti
- ↔ Entrée de zone à privilégier

50 m



# Les orientations d'aménagement et de programmation

## A.1.6 Orientation d'aménagement Secteur n°5: ZACOM

### A. Description

Ce terrain va accueillir la future ZACOM prévue dans le SCoT. Elle a pour objet d'accueillir des commerces destinés aux achats hebdomadaires principalement et ponctuellement des achats occasionnels lourds et légers.

Le site est actuellement occupé par le stade d'honneur de football. L'environnement du site est occupé par des pavillons à l'est, le camping au nord et les logements pour saisonnier à l'ouest.

### B. Objectifs

- L'aménagement de la zone devra prendre en compte le caractère résidentiel et de loisirs (camping) des abords du site. La recherche d'un aménagement minimisant les nuisances sonores, et notamment les sources de bruit nocturne (camions frigorifiques en attente, quais de déchargement), est attendue.
- La voie d'accès principale sera localisée rue des chênes. Un accès secondaire sera localisé rue du stade. Une voie de circulation joindra les deux entrées.
- Un cheminement doux permettra de relier le chemin situé au nord de la voie ferrée, en direction du vieux Sorlut, à la rue de la cité.
- 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 300m<sup>2</sup> (soit 400m<sup>2</sup> de surface de plancher) et d'ensembles commerciaux (au sens de l'article L752-3 du code du commerce) composés totalement ou partiellement d'unités commerciales inférieures à 300m<sup>2</sup> de surface de vente (soit 400m<sup>2</sup> de surface de plancher) sont exclues au sein de la zone.

### C. Synthèse de la zone

<b>Surface :</b>	<b>15100 m<sup>2</sup></b>
<b>Réseau d'assainissement :</b>	<b>Le réseau d'assainissement dessert la zone.</b>
<b>Adduction en eau potable :</b>	<b>La zone est desservie</b>



## Orientation d'aménagement et de programmation

-  Accès principal
-  Accès secondaire
-  Cheminement doux
-  Prendre en compte les nuisances sonores pour le voisinage

50 m



# Les orientations d'aménagement et de programmation

## A.1.7 Orientation d'aménagement Secteur n°6: Route de Talmont

### A. Description

Le site est occupé par des terres agricoles. Il se trouve aux abords de la RD 730 (source de nuisances). Au nord du site un EHPAD est installé.

Ce secteur se trouve sur la tête du bassin versant de la Cozillonne, secteur impacté par un risque d'envoie du terrain par les eaux pluviales.

### B. Objectifs

- Évaluer les écoulements des eaux pluviales afin d'éviter l'exposition des biens et des personnes à un risque naturel identifié.
- Développer à proximité de la route de Talmont, une aire de stationnement pour le quartier et la desserte de l'école Notre-Dame de Nazareth.
- Limiter l'exposition des personnes aux nuisances sonores liées à la rd 730.
- Maintenir un espace ouvert, le long de la rd, dans la continuité des aménagements réalisés à l'est de la zone, aux abords de la rd 730.
- Assurer la continuité du réseau de cheminements doux.

### C. Synthèse de la zone

<b>Surface :</b>	<b>29800 m<sup>2</sup></b>
<b>Nombre minimum de logements :</b>	<b>30</b>
<b>Réseau d'assainissement :</b>	<b>Le réseau d'assainissement ne dessert l'est de la zone.</b>
<b>Adduction en eau potable :</b>	<b>La zone est desservie</b>
<b>Ouverture à l'urbanisation</b>	<b>Immédiate</b>
<b>Objectif de mixité sociale</b>	<b>Non</b>





### Orientation d'aménagement et de programmation

- Cheminement doux
- Vulnérabilité eaux pluviales à évaluer
- /// Vulnérabilité du secteur à l'écoulement des eaux pluviales
- Maintenir un espace ouvert
- Préserver les arbres

100 m



Conception: Concept ingénierie  
Fond: BD TOPO 2014

# Les orientations d'aménagement et de programmation

## A.1.8 Orientation d'aménagement Secteur n°7 Coopérative

### A. Description

Le terrain est occupé par la coopérative Synthéane. L'implantation du site coupe le vallon situé dans la continuité du fond Rolland.

### B. Objectifs

- Éviter qu'un éventuel réaménagement du site soit contraire à l'objectif de long terme qui vise à renaturaliser le vallon, avec une destruction du buseage et une circulation de l'eau en surface.



# Les orientations d'aménagement et de programmation

## A.1.9 Orientation d'aménagement Secteur n°8 route des Bretons.

### A. Description

Le terrain est libre de construction. Il est desservi par la route des Bretons.

### B. Objectifs

L'urbanisation du secteur devra permettre le maintien d'une connexion routière entre la route des Bretons et la route de Saujon (au sud). Un passage de six mètres devra être maintenu.



# Les orientations d'aménagement et de programmation

## A.1.10 Orientation d'aménagement Secteur n°9 : Entrée de bourg

### A. Description

Le terrain se situe en entrée de bourg. La pointe de la parcelle marquera la nouvelle entrée de bourg « est ».

L'entrée d'agglomération offre au visiteur la première image de la commune. À travers elle, le visiteur doit comprendre qu'il aborde un nouveau territoire, celui de l'espace urbain

Cette situation en vitrine nécessite une valorisation paysagère particulière.

### B. Les principes d'aménagement

#### **Intégration paysagère.**

La future entrée de bourg devra bénéficier d'un traitement paysager valorisant. Compte tenu du caractère routier de la zone, le traitement paysager pourra être traité simplement en s'inspirant du caractère ouvert du paysage environnant.

Les limites de l'opération au contact avec la route de Bordeaux et la rue de Bonne nouvelle devront faire l'objet d'un traitement soigné et offrir une unité d'aspect.

Cet aménagement ne devra pas gêner la visibilité depuis les voies de circulation.

#### **Accès à l'opération.**

Aucun accès routier ne pourra être aménagé au niveau de la pointe de la zone.

Les accès individuels sur la route de bonne nouvelle et sur la route de Bordeaux sont interdits. Seuls les accès collectifs sont autorisés afin de sécuriser la circulation sur ces voies.

### C. Synthèse de la zone

<b>Surface :</b>	4700 m <sup>2</sup>
<b>Nombre minimum de logements :</b>	7
<b>Réseau d'assainissement :</b>	<b>Le réseau d'assainissement dessert la zone.</b>
<b>Adduction en eau potable :</b>	<b>La zone est desservie</b>
<b>Objectif de mixité sociale</b>	



### Principes d'aménagement

-  Interdire les accès
-  Un seul accès par voie de circulation.
-  Structurer les lisières.
-  Créer un espace paysager

50 m



