

# Révision du plan local d'urbanisme de GREZAC



## 2 : Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Débat en Conseil Municipal le 22 Octobre 2018

<i>Mise en révision</i>	<i>Arrêt du projet</i>	<i>Approbation</i>
23/11/2015	27/06/2019	29/06/2020

*Vu pour être annexé à la délibération du 19/06/2023  
prenant en compte le jugement du Tribunal Administratif  
en date du 13 juillet 2022*

Le Maire

**DOSSIER DE  
REGULARISATION**

## SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>1</b>
<b>PARTIE I : CONTENU DU PADD</b> .....	<b>2</b>
<b>PARTIE II : AMBITIONS COMMUNALES</b> .....	<b>3</b>
<b>PARTIE III : PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES ET DEFINITION DES BESOINS FONCIERS POUR LES 11 PROCHAINES ANNEES (2017 – 2028)</b> .....	<b>4</b>
A- POINT 1 : CALCUL DES BESOINS DE LOGEMENTS AU TERME 2028 POUR ASSURER LE MAINTIEN DE LA POPULATION EN NOMBRE – « POINT MORT » .....	4
B- POINT 2 : HYPOTHESE D'EVOLUTION DE LA POPULATION COMMUNALE RETENUE .....	6
<b>PARTIE IV : DISPOSITIFS MIS EN ŒUVRE DANS LE CADRE DE L'ECONOMIE DE L'ESPACE</b> .....	<b>8</b>
<b>PARTIE V : ORIENTATIONS POLITIQUES</b> .....	<b>9</b>

### **Le projet d'aménagement et de développement durables définit :**

1. Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
2. Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

## PARTIE I : CONTENU DU PADD

Source : Editions du Certu

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est la **clef de voûte** du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le PADD définit les orientations du projet d'urbanisme ou d'aménagement de la commune.

C'est un document simple et concis, donnant une information claire aux citoyens et habitants sur le projet territorial.

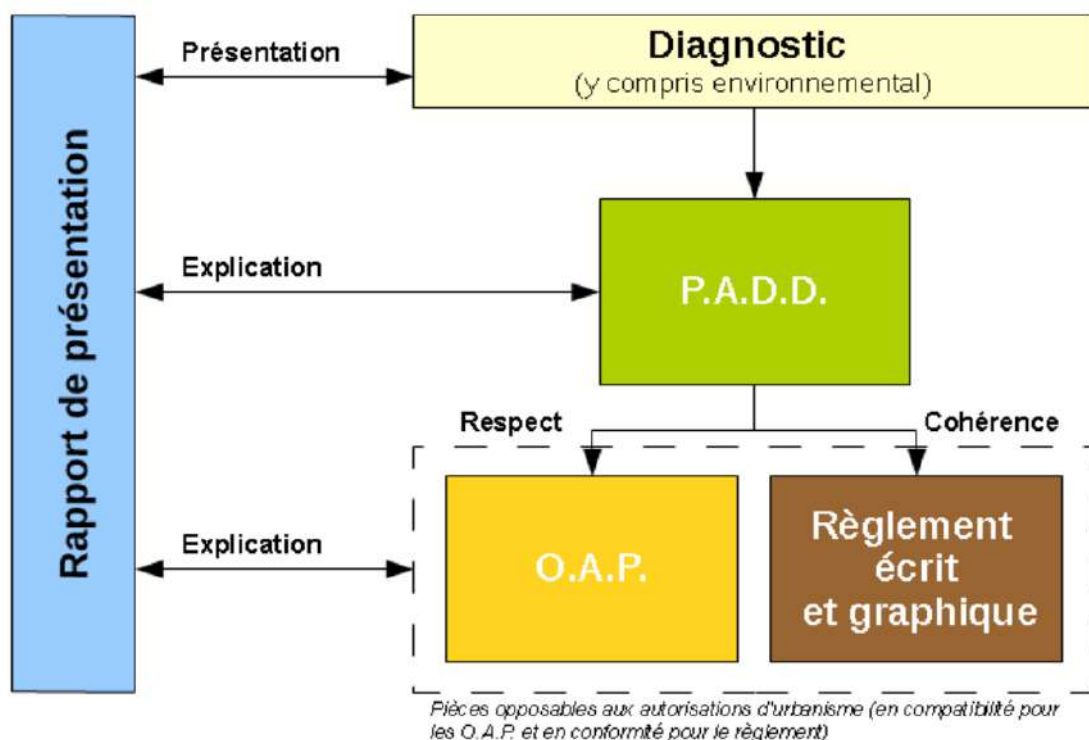
Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation, eux opposables, constituent la traduction des orientations qui y sont définies.

**Il expose un projet politique adapté et répondant aux besoins et enjeux du territoire communal, et aux outils mobilisables par la collectivité.**

→ Un document à différencier des autres documents du PLU

Les rôles de chacun des documents sont clairement définis et affirmés comme distincts par le code de l'urbanisme.

Puisqu'il expose directement le projet global et qu'il définit les orientations générales qui seront déclinées dans les pièces opposables du PLU telles que le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation, le PADD constitue la pièce centrale du plan, introduite par le rapport de présentation.



## PARTIE II : AMBITIONS COMMUNALES

La commune a souhaité se saisir de la révision de son plan local d'urbanisme pour lancer **une réflexion sur le devenir de son territoire à échéance 2028**.

L'ambition est d'inscrire le projet d'urbanisme dans une stratégie de développement durable prenant en compte les cinq finalités définies dans la stratégie nationale de développement durable et les objectifs du Grenelle de l'environnement pour relever le défi du développement et de l'aménagement durable du territoire :

- Le changement climatique et la protection de l'atmosphère ;
- La préservation de la biodiversité, protection des milieux et des ressources ;
- L'épanouissement de tous les êtres humains ;
- La cohésion sociale et la solidarité entre territoires et entre générations ;
- La dynamique de développement suivant des modes de production et de consommation responsables.

Le projet d'aménagement et de développement durables développe des objectifs volontaristes qui s'appuient sur une volonté politique forte en matière de gestion de la ressource en eau, de prise en compte de la question énergétique, de préservation des terres agricoles et des espaces naturels.

Ces objectifs consistent notamment en :

- la maîtrise de la croissance démographique : l'objectif étant d'atteindre environ **1 200 habitants d'ici à 2028** ;
- un développement urbain maîtrisé et respectueux de l'environnement (centré sur les secteurs raccordés au réseau collectif d'assainissement) ;
- une « non-consommation » des terres agricoles, forestières et naturelles majeures situées en dehors des enveloppes urbaines existantes ;
- l'optimisation des enveloppes urbaines existantes en privilégiant le renouvellement urbain ;
- une exigence de qualité environnementale et paysagère dans les nouvelles opérations d'urbanisme.

## PARTIE III : PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES ET DEFINITION DES BESOINS FONCIERS POUR LES 11 PROCHAINES ANNEES (2017 – 2028)

### A- POINT 1 : CALCUL DES BESOINS DE LOGEMENTS AU TERME 2028 POUR ASSURER LE MAINTIEN DE LA POPULATION EN NOMBRE – « POINT MORT »

Pour maintenir sa population de 2014 (904 habitants), la commune de GREZAC, entre 2014 et 2028, a besoin de construire 16 nouveaux logements [point mort], soit environ 1,2 logement chaque année, soit 12,6 logements entre 2017 et 2028

→ Cf. tableau de calcul ci-dessous.

#### **TABLEAU DE CALCUL-** Calcul des besoins de logements au terme 2028 pour assurer le maintien de la population en nombre – « point mort »

Les mécanismes de consommation constatés au cours des périodes précédentes à GREZAC démontrent qu'il est nécessaire de réaliser 16 nouveaux logements pour assurer le maintien de la population :

Période de calcul : 2014-2028	Commentaires	Calcul	Conclusion
<p><b>Renouvellement du parc</b></p> <p><i>Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux, ...). Parfois, à l'inverse, ce phénomène ne se produit pas. Des locaux d'activités sont au contraire transformés en logements, ou des logements divisés en plusieurs logements supplémentaires.</i></p> <p><i>Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période inter-censitaire, et la variation du parc total de logements durant la même période.</i></p>	<p>Le parc de logements augmente de 72 logements entre 2009 et 2014 (données INSEE) alors que 41 logements ont été commencés sur la même période (données SITADEL2).</p> <p>Cela représente un renouvellement du parc de -7,4% sur la période 2009-2014 et un renouvellement moyen du parc de -1,5% par an.</p> <p><u>Hypothèse de travail :</u></p> <p><b>Après analyse, la commune n'a identifié que 14 logements créés dans l'existant sur la période de référence : 2 logements créés là où il n'y en avait qu'un initialement au-dessus du commerce du Bourg, 4 logements créés dans la grande maison en face de l'église là où il y en avait seulement un initialement, les autres logements ayant été créés dans d'anciens bâtiments agricoles.</b></p> <p>Le renouvellement du parc connu entre 2009 et 2014 est donc négatif mais beaucoup moins important que les données de l'INSEE ne l'affichent (quelques logements ont été créés par division de logements ou changements de destination : 14), on peut supposer que ce phénomène va disparaître sur la période 2014-2028.</p>	<p>488 (parc total de logements en 2014) x 1 (0% sur 14 ans – entre 2014 et 2028) = 488</p> <p>488 – 488 = 0 logement</p>	<p>On estime donc qu'aucun logement nouveau ne sera restitué sur la période 2014-2028.</p>

Période de calcul : 2014-2028	Commentaires	Calcul	Conclusion
	Le taux de renouvellement annuel entre 2014 et 2028 est ainsi estimé à <b>0%/an</b> .		
<p><b>Desserrement de la population</b></p> <p><i>La construction de logements doit également être suffisante pour assumer de nouveaux modes de comportements sociaux. En effet, à l'échelle nationale et départementale, ainsi que dans la plupart des communes, le nombre moyen d'occupants par résidences principales est en baisse. Cette évolution correspond au phénomène de « desserrement ». elle s'explique par de nouveaux comportements sociaux : progression des divorces et des séparations, augmentation du nombre de personnes célibataires, augmentation du nombre de familles monoparentales, vieillissement de la population, décohabitation des jeunes, ...</i></p> <p><i>Elle implique donc une construction de logements toujours plus importante pour loger une population égale.</i></p>	<p>Il y a lieu de penser que le phénomène de diminution de la taille des ménages et du desserrement dans le parc va se produire ou tout du moins se maintenir.</p> <p><b>Le phénomène de décohabitation a une incidence très importante sur la consommation en logements.</b></p> <p><u>Hypothèse de travail :</u>                  Alors que le taux d'occupation était de 2,4 en 2014 (en 2009 : 2,4, 1999 : 2,5 et en 1990 : 2,7), nous pouvons émettre l'hypothèse selon laquelle pour la période 2014-2028, on observe un tassement des occupants par foyer à <b>2,3</b>, dans un contexte où le solde naturel progresse sur la dernière période intercensitaire.</p>	<p>907 (population théorique des résidences principales en 2014) / 2,3 = 393 résidences principales</p> <p>394 – 378 (nombre de résidences principales en 2014) = 16 logements.</p>	<p>Cette hypothèse consomme <b>16 logements.</b></p>
<p><b>Evolution des résidences secondaires</b></p>	<p><u>Hypothèse de travail :</u>                  L'hypothèse proposée est une stagnation des résidences secondaires autour de 16% du parc de logements soit environ 80 résidences secondaires en 2028.</p>	<p>80-77 = 13 logements</p>	<p>Cette hypothèse consomme <b>3 logements.</b></p>
<p><b>Evolution des logements vacants</b></p> <p><i>L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'une commune de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance ou départ des enfants).</i></p>	<p>En 2014, le pourcentage de logements vacants est de 6,8%. Ce taux est moyen mais en augmentation par rapport à celui de 2009.</p> <p><u>Hypothèse de travail :</u>                  On peut émettre l'hypothèse d'un maintien de ce pourcentage à environ 7% en 2028 au regard du dynamisme communal et du caractère récent du parc.</p>	<p>378 (résidences principales en 2014) +0 (renouvellement) + 16 (desserrement) + 3 (résidences secondaires) = 397 logements (parc total de logements sans les logements vacants en 2028) correspondant au « point mort »</p> <p>(397*7)/(100-7) = 30 logements vacants en 2028</p> <p>30-33 logements = - 3 logements vacants sur la période 2014-2028.</p>	<p>Cette hypothèse restitue <b>6 logements.</b></p>

**Récapitulatif :**

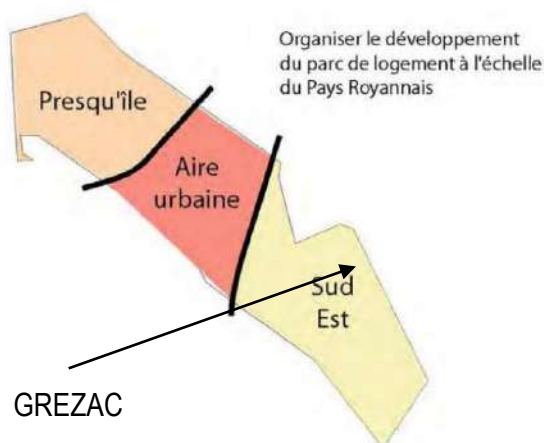
Renouvellement	0
Desserrement des ménages	+ 16
Logements vacants	- 3
Résidences secondaires	+ 3
<b>Total</b>	<b>+ 16</b>

**B- POINT 2 : HYPOTHESE D'EVOLUTION DE LA POPULATION COMMUNALE RETENUE**

**Ce que dit le SCoT en vigueur (Document d'Orientations et d'Objectifs) :**

L'axe Cozes-Saujon-La Tremblade – GREZAC – cet axe reliant les pôles équilibre est important pour l'organisation du territoire. Le but recherché est de rééquilibrer le développement en privilégiant l'implantation de nouvelles entreprises.

**Le SCoT propose aujourd'hui de limiter le développement sur les communes de la Presqu'île et de l'agglomération afin de favoriser une croissance accrue sur les communes du Sud-Est :** limiter la saturation des axes de communications, la saturation des parcs de stationnements, la sur-fréquentation de certains sites fragiles.



L'agglomération connaît une forte croissance, due à une périurbanisation. Pour respecter un équilibre territorial, il est acté de diminuer le rythme. Des disponibilités foncières existent, mais à un rythme de développement trop soutenu, ce territoire arriverait à saturation.

Parc de logements	Croissance annuelle 1999-2003 moyenne	Croissance annuelle 2005-2012 moyenne	Croissance annuelle 2012-2020 moyenne
Presqu'île	1,5 %	1,5 %	1 % voire 1,5%
Aire urbaine de Royan	2 %	1,75 %	1,5 % voire 1,25%
<b>Sud-Est</b>	<b>1 %</b>	<b>1,5 %</b>	<b>2,25 %</b>

GREZAC dans le SCoT : à l'horizon 2026 : moyenne haute de **173 logements supplémentaires**.

**Hypothèse retenue :**

La commune de GREZAC souhaite que sa population progresse d'ici à **2028** pour atteindre environ **1 200 habitants**.

Pour cela, la commune doit construire des logements, qui après calcul s'élève à **124** (arrondi).

Le besoin estimé en production de logements est, en effet, de 111 logements pour atteindre 1 200 habitants en 2028, cependant environ 12,6 logements seront nécessaire pour maintenir la population de 2017 : par conséquent, **il faut construire 123,6 logements** (= 111+12,6) pour atteindre les objectifs démographiques que la commune s'est fixée.

<p><b>1<sup>er</sup> janvier 2014 :</b>                  Population communale (INSEE 2014 - sans double compte) : <b>904 habitants.</b>                  Parc de logements (INSEE 2014) : <b>488 logements.</b></p> <p><b>1<sup>er</sup> janvier 2017 (estimation) :</b>                  Population communale (2017 - Sitadel2 et données communales) : <b>945 habitants.</b>                  Parc de logements (2017- Sitadel2 et données communales) : <b>500 logements.</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Hypothèse de travail retenue :</b>  <b>progression démographique (à moyen terme) de + 2,2%/an entre 2017 et 2028</b></p> <p>soit une production de <b>11,2 logements/an</b> en résidences principales entre 2017 et 2028,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ dont <b>1,2 logement neufs/an</b> en résidences principales à créer pour maintenir la <b>population de 2017</b> (point mort),</li> <li>▪ et <b>construction de 10 logements neufs/an</b> en résidences principales entre 2017 et 2028.</li> </ul>
<b>Estimations</b>	
Progression du parc de logements induite	Logements à réaliser entre 2017 et 2028 : 124 logements (= 111+12,6 - arrondi)
Population en 2028	<b>1 200 habitants</b> (((123,6-12,6) x 2,3)= 255 habitants supplémentaires).  <b>Soit un taux de croissance annuel entre 2017 et 2028 de + 2,2 %</b> <i>(entre 1999 et 2014 : 3,1%/ an)</i>
Total logements en 2028	624 logements (500+124)
<b>Besoins actuels et induits par l'hypothèse de développement proposée</b>	
Besoin foncier induit d'ici à 2028 <i>Hyp. de travail : densité moyenne de 12 logements/ha et taux de rétention de 1,1*</i>	<b>environ 11,4 ha</b> <i>((124/12)x1,1)</i>

(\*) Hypothèses de calcul :

La densité moyenne pour bâtir observée sur la période 2007-2016 est de 8,7 logements/ha.

La prise en compte d'une rétention foncière « moyenne » est estimée à un coefficient de 1,1, intégrant des terrains enclavés, en indivision, en jardins, dans un contexte agro-viticole marqué.

## PARTIE IV : DISPOSITIFS MIS EN ŒUVRE DANS LE CADRE DE L'ECONOMIE DE L'ESPACE

Plusieurs dispositifs sont mis en œuvre afin de **limiter la consommation d'espace sur le territoire de GREZAC** :

DISPOSITIFS MIS EN ŒUVRE DANS LE CADRE DE L'ECONOMIE DE L'ESPACE	
Dispositifs quantitatifs	
Densité moyenne par logement	<p>La densité moyenne support du calcul de besoin en surface du présent PLU est de <b>12 logements/ha</b>.</p> <p>La densité moyenne observée entre 2007 et 2016 était de <b>8,7 logements/ha</b>.</p> <p>→ La densité moyenne proposée est de <b>55,8% plus élevée sur les dix prochaines années que sur les dix dernières</b>.</p>
Rétention foncière	<p>Le <b>taux de rétention foncière est évalué à 1,1</b> (soit 10% des terrains proposés sont concernés par la rétention foncière). Ce taux s'inscrit dans la réalité agro-viticole du territoire : les parcelles fléchées à l'urbanisation sont pour certaines encore concernées par une pratique agro-viticole.</p> <p>→ La surface proposée à la construction à vocation principale d'habitat est majorée de <b>10% pour intégrer les situations de blocage</b>.</p>
Prise en compte des logements vacants	<p>L'hypothèse de travail retenue prend en compte une relative stabilisation des logements vacants pour atteindre un pourcentage de logements vacants d'environ 7% en 2028.</p> <p>En 2014, le pourcentage de logements vacants est de 6,8 %.</p> <p>→ La stabilisation des logements vacants proposée libère d'ici 2028, <b>6 logements soit 0,4 logement/an</b>.</p>
Surface disponible en zones urbaines et à urbaniser à vocation principale d'habitat	<p>Le bilan du PLU aujourd'hui montre que <b>31,8 ha</b> (dont 6,7 ha potentiellement divisibles) sont encore disponibles à la construction en zones urbaines et à urbaniser à vocation principale d'habitat.</p> <p>Le présent PLU propose une surface ouverte à l'urbanisation à vocation principale d'habitat de désormais <b>11,4 ha</b>.</p> <p>Au regard de la transformation d'espaces agricoles, naturels et forestiers de ces dix dernières années, au profit d'espaces urbanisés à vocation d'habitat (6.6 ha), l'objectif de modération de la consommation de ces espaces à hauteur de 4 ha jusqu'en 2028, témoigne de la volonté communale d'optimiser les espaces consacrés à l'urbanisation future, en réduisant de près de <b>40%</b> ces surfaces consommées.</p> <p>→ La superficie passant d'un zonage constructible à un zonage inconstructible est d'environ <b>20,4 ha (=31,8-11,4), soit environ 2/3 de la superficie disponible au PLU aujourd'hui</b>.</p>
Surface disponible en zones urbaines et à urbaniser à vocation principale d'activité économique	<p>Le bilan du PLU aujourd'hui montre que <b>19,4 ha</b> sont encore disponibles à la construction en zones urbaines et à urbaniser à vocation principale d'activités économiques.</p> <p>Le présent PLU propose de mobiliser sur la ZA de Bel-Air une surface à vocation principale d'activités économiques de désormais <b>3.6 ha en zone UX et 7 ha en zone AUX</b>.</p> <p>→ La superficie à urbaniser est modérée par rapport au dernier PLU et les surfaces consommées seront également réduites par rapport aux <b>10 dernières années</b>.</p>
<b>BILAN</b>	<b>Densification du tissu urbain – réappropriation de 6 logements vacants – passage de 20,4 ha, de zone constructible en zone non constructible.</b>
Dispositifs qualitatifs	
Spatialisation des droits à bâtir	<p>Le remplissage des « dents creuses », à vocation principal d'habitat, est proposé comme la priorité au développement urbain. Les « dents creuses » au sein du tissu urbain constitué ainsi que le potentiel de division parcellaire représente : 5,8 ha.</p> <p>Les 11,4 ha proposés au projet le sont en extension du périmètre aggloméré pour environ 5,6 ha.</p>

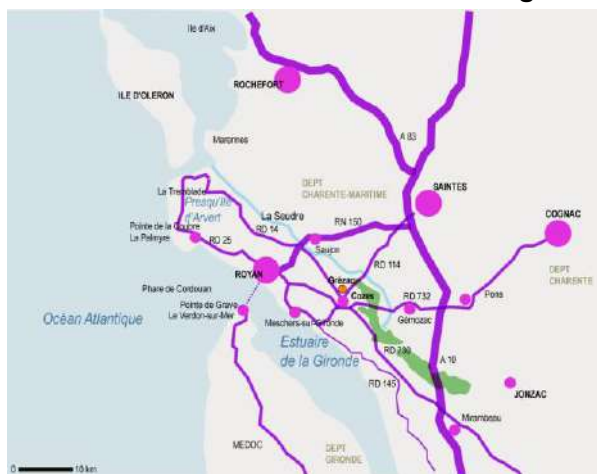
➔ **Priorité à l'intensification de l'enveloppe urbaine constituée, là où cela est encore possible.**

<b>BILAN</b>	Densification du tissu urbain par remplissage des « dents creuses » en priorité et par ailleurs extension urbaine.
--------------	--

## PARTIE V : ORIENTATIONS POLITIQUES

Les orientations politiques d'urbanisme et d'aménagement de la commune de GREZAC, qui traduisent le projet d'ensemble établi pour son territoire, se déclinent en plusieurs orientations, sans ordre de priorité. Toutefois, les thèmes abordés dans chacun de ces objectifs sont hiérarchisés.

**1<sup>re</sup> orientation politique : développer et aménager durablement le territoire communal en maintenant son caractère de « village rural », tout en intégrant sa proximité de Royan**



**2<sup>e</sup> orientation politique : mettre en œuvre une politique de développement économique en lien avec la dynamique communautaire et le positionnement géographique de la commune**



**3<sup>e</sup> orientation politique : valoriser le cadre de vie et l'environnement comme atouts d'attraction du territoire**



## **1<sup>re</sup> orientation politique : développer et aménager durablement le territoire communal en maintenant son caractère de « village rural », tout en intégrant sa proximité de Royan**

### **Maitriser le développement urbain**

- Affirmer les limites de l'enveloppe urbaine, conserver des coupures et des respirations lisibles.
- Organiser une gestion rationnelle et économe de la consommation d'espace.
- Permettre la diversification des modes d'habiter : maison individuelle, maison jumelée, ... en fonction du contexte urbain existant aux abords.
- Renforcer et développer le Bourg.
- Reconnaître les zones de développement urbain que sont : Les Courtets, Chez Brunet, La Roche et Chez Soulard.
- Identifier précisément les zones d'extension future pour l'habitat et les qualifier (densité minimale/maximale, types d'habitat, fonction sociale attendue, etc.), en cohérence avec les besoins identifiés par la commune, en assurant la mixité des usages et des populations.

### **Affirmer et dynamiser le Bourg**

- Améliorer la lecture des entrées de Bourg et ainsi contribuer à affirmer son rôle central dans l'organisation urbaine du territoire (notamment à l'Ouest).
- Conforter la lecture paysagère d'une centralité villageoise, du relief et de la ceinture végétale du Bourg.
- Conforter et valoriser les circulations douces (venelles, pistes cyclables, points de stationnement) entre les secteurs résidentiels du Bourg.

### **Développer durablement le territoire urbain communal**

- Lutter contre le phénomène d'étalement urbain et organiser spatialement le développement urbain.
- Proposer un traitement des transitions espace bâti / espace agricole et forestier, notamment dans le cadre de l'aménagement des nouveaux quartiers.

- Maintenir, là où cela est encore possible, des coupures d'urbanisation au sein des fuseaux bâtis constitués et ainsi conserver des espaces de respiration permettant la lecture du paysage et de la structure ancienne de l'urbanisation, la préservation de passage d'eau, etc. ...
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre (cheminements doux et densification du bâti) et restituer des surfaces à vocation agricole.

### Maintenir l'identité territoriale





- Continuer à conforter l'identité territoriale et patrimoniale de GREZAC.
- Maintenir l'équilibre entre paysage urbain et paysage agricole et forestier.
- Valoriser, préserver, réhabiliter, utiliser les éléments identitaires pour favoriser la qualité paysagère, architecturale, urbaine, environnementale et le lien social.
- Trouver un équilibre entre la densification et la préservation de la nature.

### Adapter et développer les réseaux collectifs et d'énergie




- Développer l'urbanisation en priorité dans les secteurs raccordés ou raccordables à l'assainissement collectif (Le Bourg et sa périphérie).
- Favoriser le développement urbain autour des sites raccordés aux différents réseaux d'énergie.
- Améliorer et renforcer l'accès routier notamment depuis la RD17 (via la RD730).
- Prévoir le développement de la défense incendie en lien avec le (futur) schéma communal de défense extérieur contre l'incendie.

**Orientation politique n°1 :**  
Développer et aménager durablement  
le territoire communal en maintenant  
son caractère de "village rural" tout en  
intégrant sa proximité de Royan




**Maitriser le développement urbain**

-  Affirmer les limites de l'enveloppe urbaine constituée
-  Conserver des coupures et des respirations lisibles
-  Organiser une gestion rationnelle et économe de la consommation d'espace
-  Permettre la diversification des modes d'habiter

**Affirmer et dynamiser le bourg**

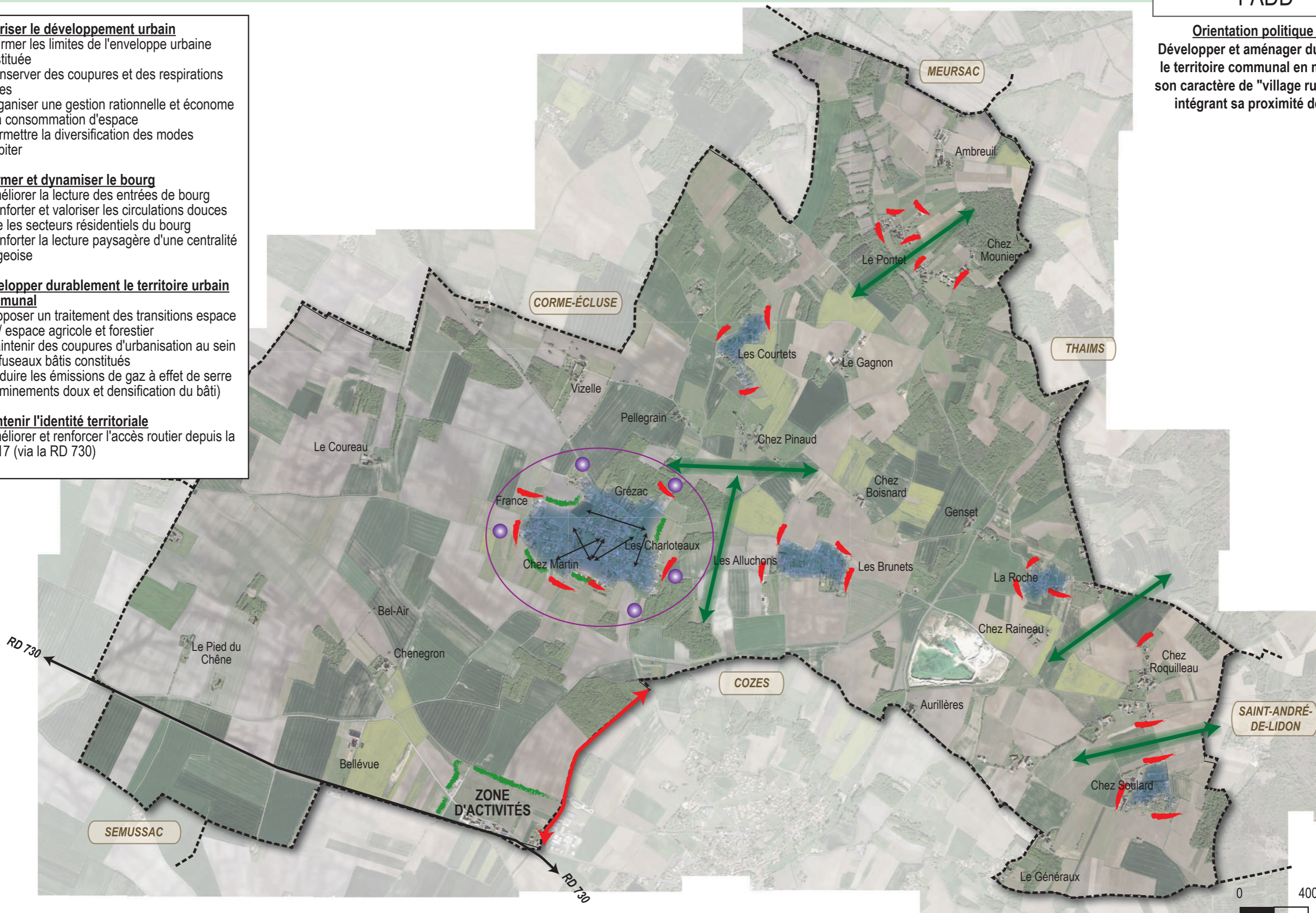
-  Améliorer la lecture des entrées de bourg
-  Conforter et valoriser les circulations douces entre les secteurs résidentiels du bourg
-  Conforter la lecture paysagère d'une centralité villageoise

**Développer durablement le territoire urbain communal**

-  Proposer un traitement des transitions espace bâti / espace agricole et forestier
-  Maintenir des coupures d'urbanisation au sein des fuseaux bâtis constitués
-  Réduire les émissions de gaz à effet de serre (cheminements doux et densification du bâti)

**Maintenir l'identité territoriale**

-  Améliorer et renforcer l'accès routier depuis la RD 17 (via la RD 730)



## **2<sup>e</sup> orientation politique : mettre en œuvre une politique de développement économique en lien avec la dynamique communautaire et le positionnement géographique de la commune**

### **Dynamiser le tissu commercial et de services de proximité**

- Structurer l'activité commerciale de proximité sur le noyau urbain déjà organisé – le Bourg et ménager l'hypothèse de nouveaux services (espace dédié aux associations et à la vie locale, services de proximité, ...).

### **Favoriser le développement des activités agricoles**

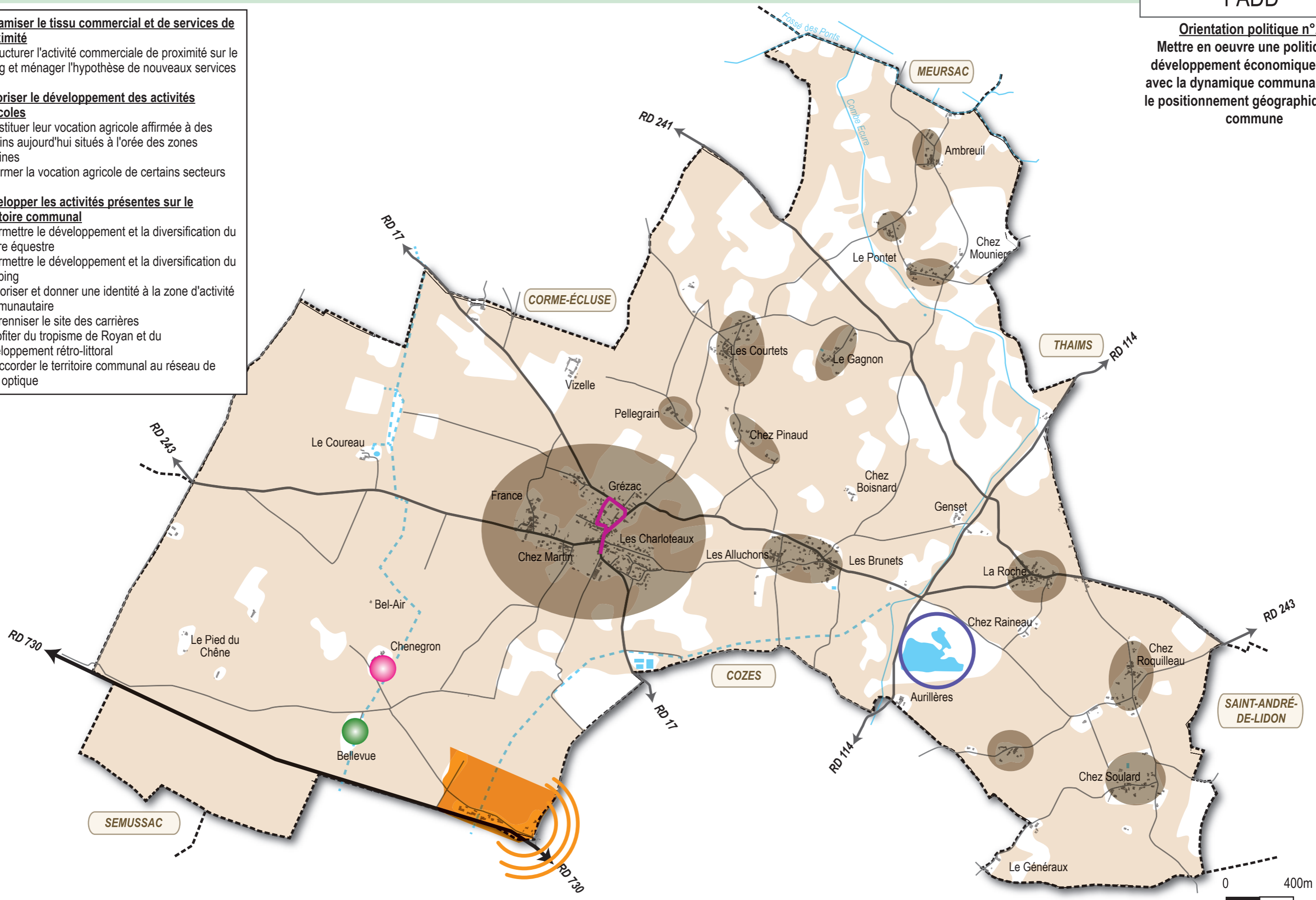
- Restituer leur vocation agricole affirmée à des terrains aujourd'hui situés à l'orée de zones urbaines,
- Affirmer la vocation agricole de certains secteurs très propices à l'agriculture.

### **Développer les activités présentes sur le territoire communal**

- Permettre le développement et la diversification du centre équestre.
- Valoriser et donner une identité à la zone d'activités communautaire, qui permettra également d'améliorer la lisibilité de l'entrée de ville, et de qualifier le secteur.
- Redéfinir et valoriser la zone d'activités de « Bel-Air » (le long de la RD730).
- Pérenniser le site carrière : lieu-dit « Chez Raineau ».
- Profiter du tropisme de Royan, et du développement du tourisme rétro-littoral pour développer l'accueil touristique (création de gîtes et de chambres d'hôtes).
- Permettre le maintien du camping.
- Raccorder le territoire communal au réseau (très haut débit) déjà présent sur le territoire (le long de la RD730).
- Maintenir la possibilité d'implantation d'activités artisanales dans le tissu urbain constitué.

**Orientation politique n°2 :**  
Mettre en oeuvre une politique de développement économique en lien avec la dynamique communautaire et le positionnement géographique de la commune

- Dynamiser le tissu commercial et de services de proximité**
- Structurer l'activité commerciale de proximité sur le bourg et ménager l'hypothèse de nouveaux services
- Favoriser le développement des activités agricoles**
- Restituer leur vocation agricole affirmée à des terrains aujourd'hui situés à l'orée des zones urbaines
  - Affirmer la vocation agricole de certains secteurs
- Développer les activités présentes sur le territoire communal**
- Permettre le développement et la diversification du centre équestre
  - Permettre le développement et la diversification du camping
  - Valoriser et donner une identité à la zone d'activité communautaire
  - Pérenniser le site des carrières
  - Profiter du tropisme de Royan et du développement rétro-littoral
  - Raccorder le territoire communal au réseau de fibre optique



Représentation graphique URBAM - Octobre 2018

### **3<sup>e</sup> orientation politique : valoriser le cadre de vie et l'environnement comme atouts d'attraction du territoire**

#### **Prendre en compte l'environnement comme un élément essentiel du développement communal**

- Conserver l'intégrité du réseau hydrographique, les abords des cours d'eau, les zones humides, et ainsi maintenir la trame bleue.
- Protéger les masses boisées structurantes, pérenniser les boisements, préserver les prairies et ainsi consolider la trame verte du territoire.
- Protéger les boisements/alignements de feuillus de bord de cours d'eau (ripisylve) dans un objectif de protection de la biodiversité, maintien des berges et préservation de la qualité des eaux.
- Réduire la vulnérabilité du territoire aux risques naturels, notamment par la préservation des zones naturelles d'expansion des crues.
- Prévoir le développement de la défense incendie en lien avec le (futur) schéma communal de défense extérieur contre l'incendie.
- Prendre en compte les contraintes liées à l'Assainissement Non Collectif dans le choix des zones de développement urbain.
- Veiller à la gestion quantitative de la ressource en eau.

#### **Faciliter la mobilité**

- Développer, hiérarchiser et sécuriser les déplacements sur le territoire communal : poursuivre la mise en œuvre un réseau de cheminements doux convergeant vers le centre-bourg.
- Prévoir un cheminement doux le long de la RD17, au Sud du territoire communal en lien avec le Bourg de Cozes.
- Conforter les circulations douces (venelles, pistes cyclables, points de stationnement) dans le bourg.




#### **Valoriser l'image communale**

- Conserver et mettre en valeur les points de vue sur le Bourg, les points de vue depuis et vers les zones de crêtes présents sur le territoire communal.
- Donner à connaître et mettre en valeur le patrimoine local : calvaires, arbres d'intérêt, puits, querreux ...
- Favoriser la lisibilité d'un paysage rural agricole encore préservé avec une valorisation des paysages de transition, une densification des secteurs bâtis et le maintien de coupures vertes, l'organisation de l'urbanisation dispersée :
  - Maintien de la diversité et de l'écrin paysagers liés à la géomorphologie, à l'histoire et aux pratiques du territoire.




- Mise en valeur du bourg (composante la plus stable de l'espace rural, repère fort) et préservation de sa silhouette.
- Mise en valeur des petites vallées et du réseau hydrographique.
- Mettre en œuvre une palette végétale sur le territoire communal afin de lutter contre la banalisation des structures végétales et l'uniformisation du paysage communal.
- Maintenir une qualité architecturale et paysagère dans les constructions nouvelles, les réhabilitations, les extensions (...) et faire mention du Guide de référence pour l'architecture traditionnelle de Saintonge.
- Valoriser la zone d'activités en entrée de ville sur la RD 730.

**Orientation politique n°3 :**  
**Valoriser le cadre de vie et**  
**l'environnement comme atouts**  
**d'attraction du territoire**









**Prendre en compte l'environnement**  
**comme un élément essentiel du**  
**développement communal**

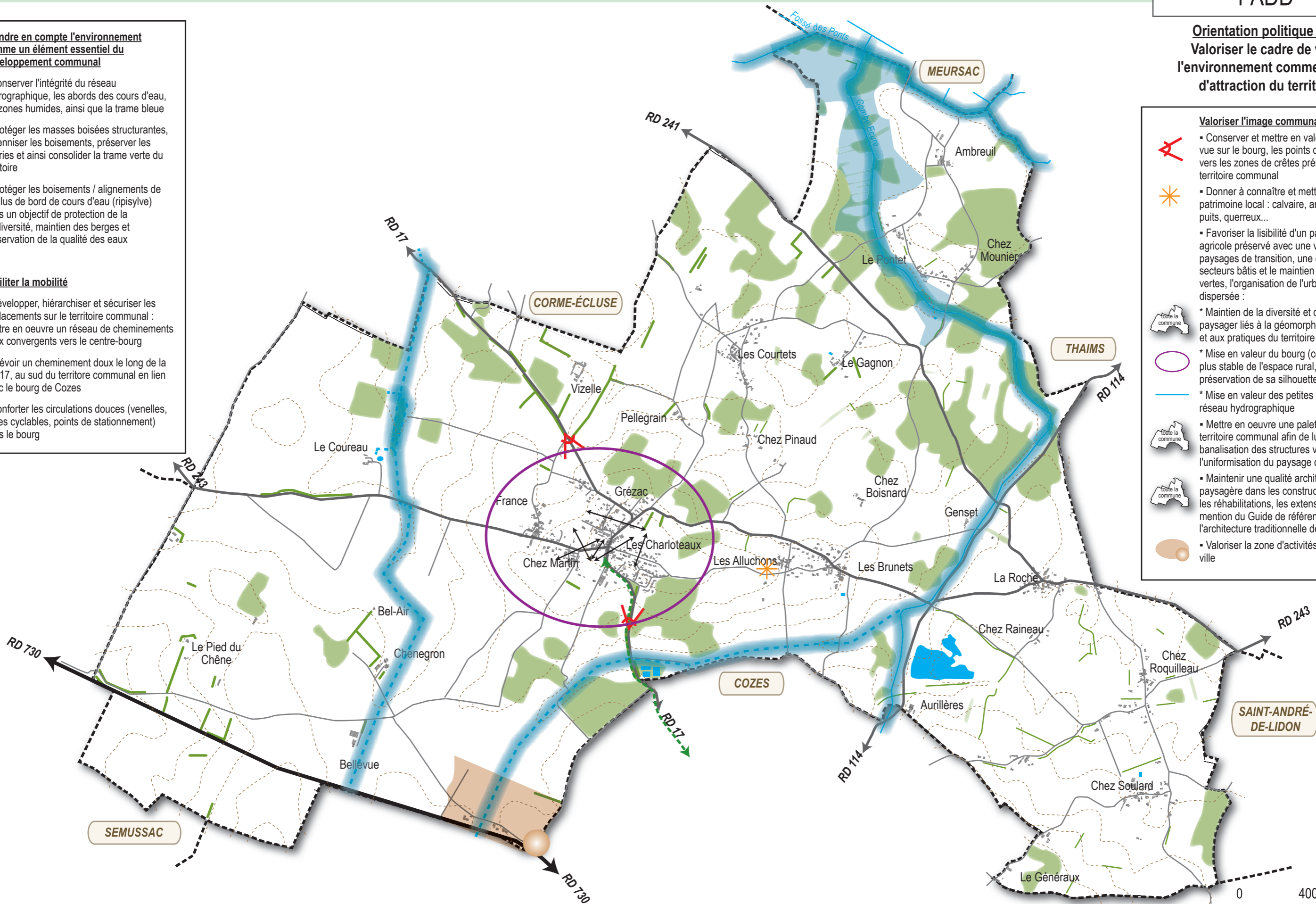
-  ▪ Conserver l'intégrité du réseau hydrographique, les abords des cours d'eau, les zones humides, ainsi que la trame bleue
-  ▪ Protéger les masses boisées structurantes, pérenniser les boisements, préserver les prairies et ainsi consolider la trame verte du territoire
-  ▪ Protéger les boisements / alignements de feuillus de bord de cours d'eau (ripisylve) dans un objectif de protection de la biodiversité, maintien des berges et préservation de la qualité des eaux

**Faciliter la mobilité**

-  ▪ Développer, hiérarchiser et sécuriser les déplacements sur le territoire communal : mettre en oeuvre un réseau de cheminements doux convergents vers le centre-bourg
-  ▪ Prévoir un cheminement doux le long de la RD 17, au sud du territoire communal en lien avec le bourg de Cozes
-  ▪ Conforter les circulations douces (venelles, pistes cyclables, points de stationnement) dans le bourg

**Valoriser l'image communale**

-  ▪ Conserver et mettre en valeur les points de vue sur le bourg, les points de vue depuis et vers les zones de crêtes présents sur le territoire communal
-  ▪ Donner à connaître et mettre en valeur le patrimoine local : calvaire, arbres d'intérêt, puits, querreux...
- Favoriser la lisibilité d'un paysage rural agricole préservé avec une valorisation des paysages de transition, une densification des secteurs bâtis et le maintien de coupures vertes, l'organisation de l'urbanisation dispersée :
  -  \* Maintien de la diversité et de l'écrin paysager liés à la géomorphologie, à l'histoire et aux pratiques du territoire
  -  \* Mise en valeur du bourg (composante la plus stable de l'espace rural, repère fort) et préservation de sa silhouette
  -  \* Mise en valeur des petites vallées et du réseau hydrographique
  -  ▪ Mettre en oeuvre une palette végétale sur le territoire communal afin de lutter contre la banalisation des structures végétales et l'uniformisation du paysage communal
  -  ▪ Maintenir une qualité architecturale et paysagère dans les constructions nouvelles, les réhabilitations, les extensions... et faire mention du Guide de référence pour l'architecture traditionnelle de Saintonge
  -  ▪ Valoriser la zone d'activités en entrée de ville



0 400m