

Département de la Charente-Maritime
Commune de LOZAY

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

1.2 - Notice de présentation

Document approuvé le 09 juillet 2007

Modification n°1 prescrite le 10 octobre 2008

Modification n°1 approuvée le ...

Le Maire

Jean-Michel CHARPENTIER

SOMMAIRE

1 INTRODUCTION

2 LE CONTEXTE

3 LES MODALITES DE LA MODIFICATION

4 INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

5 JUSTIFICATIONS DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

1 INTRODUCTION

La commune de LOZAY a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 09 juillet 2007.

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme, les élus de la commune de LOZAY ont décidé de modifier leur Plan Local d'Urbanisme, par délibération du 10 octobre 2008, pour permettre plusieurs corrections mineures au règlement et aux orientations d'aménagement.

2 LE CONTEXTE

La commune de LOZAY (1 185 hectares) est située au nord de la commune de SAINT-JEAN D'ANGELY. Elle est traversée par l'Autoroute A10 reliant Paris à Bordeaux et est directement reliée à la commune de SAINT-JEAN D'ANGELY par la RD 150. Cette commune appartient à la communauté de communes du canton de LOULAY ainsi qu'au Syndicat Mixte du Pays des Vals de Saintonge.

La commune de LOZAY connaît une perte de sa population depuis la moitié du XIXème siècle. La tendance semble toutefois s'inverser entre 1990 et 1999 avec un gain de population (+ 8,23%). Néanmoins, entre 1999 et 2007, date du recensement provisoire, la population de LOZAY a diminué de 24 habitants soit une baisse de 13 %. Elle compte 3 ménages en moins. La commune compte en outre 5 logements de plus qu'en 1999, ce qui représente une augmentation de 5 %.

La commune souhaite poursuivre son urbanisation pour accueillir de nouvelles populations et retenir ses habitants jeunes, dans le cadre des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Le Plan Local d'Urbanisme s'efforce, dans ce cadre, au travers du règlement écrit et du plan de zonage, à traduire les objectifs communaux en termes réglementaires. Or, au moment de l'élaboration du projet de lotissement communal, les élus ont constaté des omissions et erreurs qui contraignent aujourd'hui la mise en oeuvre des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et donc du projet du Plan Local d'Urbanisme.

En vue d'un développement cohérent, il paraît indispensable, pour la commune de LOZAY, de corriger ces éléments afin de pouvoir contrôler au mieux le développement de l'urbanisation dans les prochaines années.

3 LES MODALITES DE LA MODIFICATION

Le règlement et les orientations d'aménagement du Plan Local d'Urbanisme comportent des omissions et des erreurs qu'il convient de rectifier afin d'éviter quelques incohérences dans son application. Les éléments du règlement modifiés sont écrits en italique et soulignés.

Afin de prendre en compte les réformes du Code de l'Urbanisme et de mettre à jour le règlement, les dispositions générales ont été entièrement modifiées.

La modification a également permis de mettre à jour les articles 1 et 2 du règlement afin de tenir compte des réformes du Code de l'Urbanisme.

Les articles 1 des zones U et AU sont modifiés afin d'autoriser l'édification ou l'extension de constructions destinées aux activités artisanales et commerciales.

Les articles 2 des zones U et N sont modifiés afin d'autoriser les constructions agricoles liées à un siège d'exploitation existant, à condition de ne pas aggraver les nuisances vis à vis de l'habitat.

Les extensions des constructions existantes en zones A et Nr ne sont plus limitées en terme de surface conformément aux autres zones.

Les articles 3 du règlement sont modifiés afin de prendre en considération la sécurité des usagers et de faciliter l'accès aux personnes handicapés ou à mobilité réduite.

La modification du règlement porte également sur l'article 3 de la zone AU. Cette modification portera sur 3 points :

- elle aura pour but de supprimer l'interdiction des impasses
- elle spécifiera que l'emprise minimale de 4 mètres concerne les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile
- elle précisera que la largeur des venelles et des liaisons douces sera libre

Pour tenir compte de la réglementation en vigueur, la modification de l'article 4 du règlement a mis à jour les paragraphes concernant l'assainissement des eaux usées et les eaux pluviales.

Ensuite, il semble nécessaire de corriger l'article 6 de la zones AU. Le règlement actuel est en effet trop restrictif. Les modifications apportées à l'article 6 ne remettent pas en cause le principe d'implantation des nouvelles constructions à l'alignement de la voie mais le simplifie.

Les articles 6 des zones Ug, Ux, A et N sont modifiés afin de tenir compte de la marge de recul de 100 mètres et non de 75 mètres qui s'applique pour l'Autoroute A10, conformément aux dispositions de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

La modification des articles 6 des zones Ua, Ub et Uc permet de mettre à jour le règlement et de le simplifier tout en maintenant les distances d'alignement et de retrait.

Au niveau de l'article 11 de la zone AU, le règlement autorise la présence d'un étage seulement si le contexte urbain comporte des constructions à étage. Les orientations d'aménagement du secteur AU Sud, quant à elles, autorisent uniquement les maisons de plain-pied. Le contexte local semble pourtant favorable à l'implantation de maisons à étage. Aussi il convient de supprimer cet aspect du règlement comme des orientations d'aménagement.

Les articles 11 du règlement sont simplifiés. La couleur des façades est précisée afin d'éviter des couleurs inappropriées, ainsi elles sont d'un ton pierre de pays. Les fenêtres, les volets battants et les huisseries seront, quant à elles, dans des tons traditionnels. La réglementation des châssis de toit, des vérandas, des clôtures, des façades et des dépendances est assouplie.

La modification portant sur l'article 13 du règlement prend en compte la dernière réforme du code de l'urbanisme et met à jour ces articles.

De même, au niveau des orientations d'aménagement du secteur AU Sud, il est précisé que le long de la route départementale les clôtures sont constituées de haies végétales composées notamment de végétaux d'essences locales en mélange pouvant être doublées de grillages.

La procédure de modification supprime des orientations d'aménagement du secteur AU Sud et de l'article 11 de la zone AU, la partie régissant l'orientation du faite des toits, difficilement applicable. Les orientations d'aménagement du secteur AU Sud sont aussi corrigées pour permettre des impasses provisoires dans le cas d'extension future.

4 INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

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

La modification des dispositions générales, ainsi que celle des articles 1, 4, 6, 10 et 13 du règlement n'aura aucun impact sur l'environnement puisqu'elle permet de mettre à jour le règlement en tenant compte de la réglementation notamment.

La modification des articles 1 des zones U et AU permet l'édification ou l'extension de constructions destinées aux activités artisanales et commerciales. Cette correction n'aura aucun impact sur l'environnement puisqu'elle permet la construction en zone déjà urbanisée.

La modification des articles 2 des zones Ua, Ub et N permet la construction de bâtiments agricoles qui seront liés à un siège existant. Cette correction n'aura aucun impact sur l'environnement puisqu'elle permet la construction en zone déjà urbanisée.

La déréglementation des extensions des constructions existantes en zones A et Nr n'aura pas d'impact négatif en terme d'environnement : leur intégration sera gérée par

l'article 11.

L'article AU3 sera modifié afin d'autoriser les voies en impasses, de permettre une largeur libre des venelles et des liaisons douces et de spécifier que seules les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une emprise minimum de 4 mètres. Cette modification, visant à créer une certaine unité, n'aura pas d'impact sur l'environnement.

Les zones U, AU, A et N verront leur article 3 modifié. L'impact sur l'environnement sera nul puisque cette modification assurera une meilleure accessibilité aux personnes handicapées et garantira la sécurité des usagers.

L'article AU6 sera simplifié en précisant l'alignement des maisons. Ceci n'aura aucun impact sur l'environnement puisque cette mesure est prise afin d'assurer une meilleure cohérence au sein d'un ensemble bâti.

L'article AU11 introduit, dans le cadre de la modification, l'autorisation d'implanter des maisons à étage. Il s'agit ici de participer à la conservation de la trame urbaine existante. Cette disposition n'aura pas d'impact négatif en terme d'environnement. L'article AU11 sera également modifié en autorisant l'implantation de haies en limite séparative et fond de parcelle. L'impact sur l'environnement est ici plutôt positif car en plus de l'agrément visuel, ces haies constitueront un refuge pour de nombreuses espèces animales.

Les articles 11 du règlement seront modifiés pour permettre une meilleure intégration du bâti dans l'environnement, l'impact sera ici positif.

Les modifications des orientations d'aménagement sont sans incidences sur l'environnement, les parcelles concernées étant déjà construites ou constructibles.

En conséquence, la modification n°1 du PLU, n'apporte aucune incidence supplémentaire à la gestion de l'espace et des zones naturelles ; le PADD n'étant pas modifié. L'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement réalisée en 2007, et exposée dans le rapport de présentation du document est donc toujours d'actualité.

5 JUSTIFICATIONS DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

Conformément aux dispositions de l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme peut être modifié dès lors que le projet de modification :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
- ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Le projet de modification n°1 du PLU de la commune de LOZAY ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD, et au contraire, favorise la mise en œuvre de l'urbanisation des secteurs identifiés.

Le projet de modification du règlement et des orientations d'aménagement ne comporte aucun risque de nuisances et respecte en tout point l'économie générale du PADD.

Département de la Charente-Maritime
Commune de LOZAY



PLAN LOCAL D'URBANISME

1 – RAPPORT DE PRESENTATION

PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Elaboration PLU	27/08/2003	12/01/2007	09/07/2007
Modification			

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du 09/07/2007.

Le Maire,

Jean Michel CHARPENTIER
J.M.



1.Introduction.....1

1.1 Qu'est-ce qu'un plan local d'urbanisme ?.....	2
1.2 Pourquoi élaborer un plan local d'urbanisme à Lozay ?.....	7
1.3 La méthode retenue.....	9
1.4 Le plan local d'urbanisme, le projet communal et le Scot.....	10
1.4.1. le projet urbain.....	10
1.4.2. le Scot.....	12

2.LOZAY.....14

une porte s'ouvre sur l'art roman en Saintonge...

2.1 L'organisation territoriale.....	20
2.1.1. Situation géographique.....	20
2.1.2. Organisation administrative.....	22
2.2 Histoire.....	32
2.2.1. Rappels.....	32
2.2.2. Evolution urbaine de la commune.....	34
2.3 Démographie.....	41
2.3.1. Tendances nationales.....	41
2.3.2. Spécificités de Lozay.....	48
2.4 Habitat.....	52
2.5 Economie.....	59
2.5.1. L'activité agricole.....	59
2.5.2. Les autres activités	65
2.5.3. La population active.....	66
2.6 Equipements et services publics.....	68
2.6.1. Enseignement.....	68
2.6.2. Services sociaux.....	68
2.6.3. Equipements sportifs.....	69
2.6.4. Equipements culturels.....	70
2.6.5. Autres équipements, bâtiments et espaces publics.....	70
2.7 Déplacements et circulation.....	73
2.7.1. L'augmentation des déplacements au profit de l'automobile.....	73
2.7.2. Des déplacements pendulaires internes au Pays.....	74
2.8 Environnement.....	76
2.8.1. Le milieu physique.....	76
2.8.2. Le milieu naturel.....	79
2.8.3. Aspects administratifs et réglementaires.....	88
2.8.4. Sites et paysages.....	89
2.8.5. Les risques naturels et technologiques.....	94
2.9 Patrimoine.....	96
2.9.1. Les lavoirs.....	96
2.9.2. Les autres composantes du patrimoine vernaculaire.....	97

2.9.3. Les sculptures.....	101
2.9.4. Les édifices remarquables.....	102
2.9.5. Le patrimoine archéologique.....	104
2.10 Les perspectives et les enjeux de développement.....	106

3. Justifications du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).....108

3.1 Principe et objectif général.....	109
3.2 Le PADD.....	109
3.3 Les Orientations d'Aménagements.....	113
3.4 Justifications du zonage et de sa portée réglementaire.....	115
3.5 Les incidences du PLU sur l'environnement.....	126

1

Introduction

1.1 Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ?

Principaux documents de la planification locale, les plans locaux d'urbanisme (PLU) se sont substitués au plan d'occupation des sols (POS) dans le cadre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000.

L'objet du PLU est, ainsi que certains l'ont rapidement réalisé, radicalement différent de celui des anciens POS. La loi SRU affranchit les documents d'urbanisme locaux de l'ancienne logique de zonage pour en faire de réels outils d'aménagement en y intégrant une démarche de projet.

L'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme dispose que :

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

Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent en outre comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment 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. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et des espaces publics.

Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire de la commune en cas d'élaboration par la commune ou, en cas d'élaboration par un établissement public de coopération intercommunale compétent, l'intégralité du territoire de tout ou partie des communes membres de cet établissement ou l'intégralité du territoire de ce dernier, à l'exception des parties de ces territoires couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur. « Toutefois, dans les communes couvertes par un schéma de cohérence territoriale qui identifie les secteurs d'aménagement et de développement touristique intercommunal, un plan local d'urbanisme partiel couvrant ces secteurs peut être élaboré par un établissement public de coopération intercommunale sous réserve que chaque commune concernée couvre sans délai le reste de son territoire par un plan local d'urbanisme et recueille l'avis de l'établissement public de coopération intercommunale sur la compatibilité de son projet d'aménagement et de développement durable avec celui de l'établissement public de coopération intercommunale ». En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation. Il en est de même des plans d'occupation des sols qui, à la date de publication de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, ne couvrent pas l'intégralité du territoire communal concerné. En cas de modification de la limite territoriale de communes, les dispositions du plan local d'urbanisme applicables à la partie détachée d'un territoire communal restent applicables après le rattachement à l'autre commune sauf si celle-ci a précisé, dans le dossier soumis à enquête publique en application de l'article L. 2112-2 du Code Général des Collectivités

Territoriales, qu'elle entendait que la modification de la limite territoriale emporte, par dérogation au présent chapitre, abrogation desdites dispositions. Lorsqu'il résulte de la modification de la limite territoriale d'une commune que le plan local d'urbanisme ne couvre pas la totalité du territoire communal, la commune élabore sans délai les dispositions du plan applicables à la partie non couverte.

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettent d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent :

1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;

2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;

3° -

4° Déterminer les règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;

5° Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;

6° 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 et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et les aménagements susceptibles d'y être prévus ;

7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots ou immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

8° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;

9° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

10° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où

l'implantation de la construction est envisagée ;

11° Délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;

12° Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;

13° Fixer un ou des coefficient d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :

- dans les zones urbaines et à urbaniser ;*
- dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leur écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions.*

14° Recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Le rapport de présentation peut comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Les documents graphiques du plan local d'urbanisme peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Il doit également 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 les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L.212-3 du même code.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans.

- le rapport de présentation

Au delà du simple diagnostic territorial, le rapport de présentation doit constituer la photographie la plus complète de la commune au moment de l'élaboration du document. Mais il doit de surcroît prendre en compte, évaluer et justifier le projet de la

commune en terme d'urbanisme, son projet d'aménagement et de développement durable, les changements apportés aux règles de construction et enfin les impacts en terme d'environnement. Cette dernière exigence ne doit pas être négligée notamment en raison de l'intégration progressive en droit français de la directive européenne du 27 juin 2001 relative à l'évaluation environnementale.

Le rapport de présentation constitue une analyse partagée du territoire communal. De sa précision dépend la pertinence des perspectives de développement qui pourront être évoquées lors de l'élaboration du projet d'aménagement et de développement durable.

- le projet d'aménagement et de développement durable

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) constitue l'apport essentiel du plan local d'urbanisme vis-à-vis des plans d'occupation des sols en ce qu'il permet d'exprimer de manière transparente le projet de la commune sur une échéance à court, moyen ou long terme.

Le PADD trouve son origine dans la déclaration issue du Sommet de la Terre de Rio de Janeiro de 1992, transcrite par la directive européenne du 21 juillet 2001, qui impose à tous les Etats membres la présence d'un document relatif au développement durable au sein des documents d'urbanisme.

Il s'agit d'un document transversal qui doit s'évertuer d'effectuer, dans un cadre de développement durable, le lien entre les sphères sociales, économiques et environnementales du développement communal. Il s'agit bien évidemment d'un document concerté avec les ensembles des acteurs, dont la population communale. Il est en l'espèce accompagné d'un document graphique destiné à en préciser, de manière volontairement approximative, l'application spatiale.

Le PADD doit être conçu comme le coeur du PLU. S'il n'est pas directement opposable, il traduit cette réflexion qui part du postulat que l'avenir de LOZAY ne doit plus seulement être envisagé mais programmé.

- le règlement et le zonage

Ces documents, qui ne sauraient être évoqués séparément, le premier pouvant être considéré comme la notice du second, une nouvelle dimension est abordée, celle du lien entre le PADD et le foncier.

S'agissant du zonage, la loi SRU effectue une rupture avec les anciens POS en classant les zones en 4 catégories :

- les zones U, urbaines, correspondant aux zones urbanisées et donc équipées
- les zones AU, à urbaniser, correspondant aux anciennes zones NA. Outre la problématique de leur équipement, le PADD doit déterminer leurs conditions d'ouverture à l'urbanisation
- les zones A, agricoles. Les constructions qui y sont autorisées sont définies restrictivement conformément à la loi d'orientation agricole malgré l'assouplissement apporté par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 (loi UH) pour le changement de destination des bâtiments ayant perdu leur vocation agricole et présentant un intérêt architectural ou patrimonial
- les zones N, naturelles et forestières. Si le principe est leur inconstructibilité, quelques constructions, peuvent y être tolérées dans des secteurs de dimensions et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sites, milieux, paysages et espèces.

La loi SRU a donc précisé la vocation des zones, urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles. Dans un souci de cohérence intercommunale impulsée par le Scot, la commune de LOZAY adoptera la nomenclature du Pays des Vals de Saintonge.

- les orientations d'aménagement

Issues de la loi UH, les orientations d'aménagement traduisent sous forme de schémas ou de prescriptions les conditions d'aménagement de certains secteurs ou quartiers. Il peut à cet effet s'agir d'encadrer en terme de projet et non réglementaire, l'ouverture à l'urbanisation des zones AU, mais aussi de la réalisation de voiries, de places, d'aménagements paysagers...

Les orientations d'aménagement sont directement opposables aux demandes d'autorisation d'occupation des sols.

S'agissant d'un des volets les plus qualitatifs du PLU, des orientations d'aménagement seront réalisées pour l'ensemble des nouveaux secteurs à urbaniser ainsi que pour d'autres projets dès que cela sera jugé utile.

- les annexes

Comme les plans d'occupation des sols, les plans locaux d'urbanisme comportent un certain nombre d'annexes dont la liste est fixée par l'article R. 123-13 du Code de l'Urbanisme.

Elles peuvent comprendre si besoin :

- des périmètres des Zones d'Aménagement Concerté
- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le Droit de Préemption Urbain et

- les périmètres des Zones d'Aménagement Différé
- les zones relatives au permis de démolir

L'article R. 123-14 précise qu'elles comprennent, à titre informatif :

- les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme
- la liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L. 315-2-1 du Code de l'Urbanisme
- les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement ainsi qu'une note relative à l'élimination des déchets
- les plans d'exposition au bruit des aérodromes
- les prescriptions d'isolement acoustique liées aux secteurs affectés par le bruit, en raison de la présence d'infrastructures de transports terrestres
- les zones de publicité restreinte ou élargie
- les dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles
- les zones agricoles protégées.

Indiquons également que les servitudes qui auront été omises sur les plans ne seront pas opposables. Doivent être produits sous peine de nullité la note sur l'élimination des ordures ménagères ainsi que les plans des réseaux d'eau potable et d'assainissement.

1.2 Pourquoi élaborer un Plan Local d'Urbanisme (PLU) à LOZAY ?

En l'absence d'un plan local d'urbanisme, la commune serait soumise aux règles de la constructibilité limitée, selon laquelle il n'est pas possible de construire en dehors des parties déjà urbanisées de la commune. Cette règle est particulièrement restrictive.

Il ne s'agit toutefois pas de la principale motivation des élus communaux. Ceux-ci ont engagé, par délibération du Conseil Municipal du 27 août 2003, cette démarche afin de mettre en place un projet de développement durable pour LOZAY.

Trois axes majeurs ont à ce titre été retenus :

Programmer le développement de l'urbanisation tant en terme d'habitat que d'activités

- délimiter les nouvelles zones d'urbanisation
- étudier des orientations d'aménagement de ces secteurs
- envisager l'avenir des activités au niveau communal, notamment agricoles
- maîtriser la consommation de l'espace

Prendre en compte les risques au sein des projets de développement

- mettre en valeur l'environnement et déterminer les protections adéquates
- délimiter les secteurs inondables, les zones sensibles en terme de nuisances, bruit, paysages...

Préserver le bâti ancien

- identifier l'ensemble des éléments du bâti ancien et veiller à leur transmission aux générations futures
- déterminer les évolutions possibles du patrimoine bâti
- oeuvrer en faveur de sa réutilisation et de sa restauration

Ces trois cadres ne constituent toutefois que les motivations initiales relatives à l'élaboration du plan local d'urbanisme. D'autres objectifs seront développés au titre de l'étude des orientations générales d'aménagement du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

L'élaboration du plan local d'urbanisme devra pour cela :

- intégrer l'ensemble des transformations intervenues ainsi que les évolutions physiques, démographiques, économiques... qui les ont accompagnées
- mettre en place une meilleure cohérence, des liaisons plus évidentes entre tous ces éléments
- afficher des choix clairs en terme de densité, de centralité, de mixité, ainsi que de la localisation des logements, des activités...
- tenir compte des aspirations de la population en laissant une large place à la concertation
- relier entre elles les différentes échelles de développement (commune, communauté de communes, Pays, département, région)
- **trouver un moyen et un équilibre pour concevoir un village durable : le développer, le réutiliser, le préserver.**

La commune de LOZAY s'est engagée dans une démarche de plan local d'urbanisme afin de mettre en place un premier document d'urbanisme et d'aménagement sur le territoire communal et de projeter son territoire dans un cadre de développement durable.

1.3 La méthode retenue

Le rapport de présentation expose la première phase des études consacrée à l'analyse concertée des grandes caractéristiques du territoire communal.

Les études relatives au plan local d'urbanisme ont été confiées par la commune au Service Urbanisme-Etudes du Syndicat Mixte du Pays des Vals de Saintonge. Il assume à ce titre les fonctions d'études mais également d'animation de la procédure, constituant l'appui administratif et technique des élus.

Une commission communale *ad hoc* a été constituée au sein du conseil municipal, présidée par M. le Maire.

Des réunions de travail ont été organisées entre la commission et le bureau d'études du Pays.

Parallèlement, une procédure de concertation a été mise en place avec les représentants de la profession agricole et la population communale :

- réunion du 21 juin 2004 avec les représentants de la profession agricole,
- première réunion publique le 21 juin 2005 sur la présentation du diagnostic,
- seconde réunion publique le 14 novembre 2005 sur le PADD,
- troisième réunion publique le 04 décembre 2006 sur le règlement.

Une exposition a été organisée en Mairie pendant toute la période d'élaboration du document avec un registre de concertation à la disposition du public.

Les collectivités et administrations ont enfin été associées tout au long de la procédure, que ce soit par l'intermédiaire de réunions ou par communication de dossiers. Trois réunions avec les personnes publiques ont été organisées les 21 juin 2005 sur la présentation du diagnostic, 14 novembre 2005 sur le PADD, et 04 décembre 2006 sur le règlement.

La commune de LOZAY s'est associée au service Urbanisme-Etudes du Pays des Vals de Saintonge pour élaborer son plan local d'urbanisme dans un cadre de concertation élargi à l'ensemble des administrations, collectivités et à la société civile.

1.4 Le plan local d'urbanisme, le projet communal et le Scot

Le plan local d'urbanisme n'est pas le seul outil de planification urbaine. Les enjeux du plan local d'urbanisme dépassent en effet les limites du territoire communal et dépendent d'interactions multiples.

A cet effet, notons que la commune ne possède pas, à ce jour, de projet urbain correspondant aux limites de son territoire. Il convient à cet effet de se référer au document que constitue la **Charte de Développement** du Pays des Vals de Saintonge et qui constitue la référence en terme de projet urbain pour la commune de LOZAY, dans un souci de cohérence élargi à l'ensemble du bassin de vie de Saint Jean d'Angély. Il s'agit donc du **projet urbain** de LOZAY, dans lequel les plans locaux d'urbanisme trouvent leur prolongement.

Parallèlement, ce projet s'articule avec l'élaboration du **Schéma de Cohérence Territoriale** (Scot) du Pays des Vals de Saintonge.

Le plan local d'urbanisme se situe donc au troisième échelon en terme de projet après la charte de développement et le Scot du Pays des Vals de Saintonge, échelon pertinent en terme de réflexion. Il s'inscrit à ce titre dans le cadre des orientations et objectifs dégagés par ces deux documents.

1.4.1. Le projet urbain

Mise en oeuvre par le Syndicat Mixte du Pays des Vals de Saintonge, le projet urbain doit permettre de fixer, sans les figer, les orientations et objectifs d'aménagement du territoire du Pays, et donc de la commune de LOZAY.

Les choix stratégiques du projet urbain sont développés à partir et autour d'une ambition : **l'accueil**. Cette notion d'accueil est définie comme l'élément moteur du projet urbain. Afin de la traduire, trois orientations stratégiques ont été travaillées :

– Aménager le cadre de vie

Cet enjeu représente un des éléments essentiels du territoire, constituant une part importante de sa valeur d'accueil. Elle repose sur une programmation concertée sur les différents segments de l'habitat, une meilleure prise en compte des conditions d'amélioration de la qualité de vie (services, équipements, aménagement des bourgs) et une valorisation du cadre de vie (patrimoine naturel et bâti).

L'**habitat** doit constituer un levier d'attractivité du territoire. Dans les années à venir, si l'un des objectifs est d'enregistrer une croissance démographique, il s'agirait que la production de logements atteigne environ 220 unités par an sur le territoire du Pays. Le développement d'une offre locative privée doit être poursuivi. Elle devra être en bon état, adaptée qualitativement et quantitativement aux besoins des ménages. L'offre d'Habitat à Loyer Modéré doit enfin être relancée.

Le projet urbain doit également renforcer les moyens humains et financiers pour oeuvrer à la ***mise en valeur des bourgs et villages***, à la ***dynamisation de la vie sociale*** et commerciale des centre bourgs. Une réflexion globale devra être menée sur l'optimisation et la structuration territoriale des services, de l'enseignement, des activités périscolaires, des prestations médicales ou sociales, des transports, des commerces... C'est autour de sa capacité à constituer une véritable offre de services organisée que le territoire pourra à la fois trouver son équilibre et éviter le risque de devenir un dortoir.

Il convient également de mettre en place une politique concertée de ***préservation des paysages***, d'exploiter, de valoriser et de ***promouvoir le patrimoine***.

Enfin, l'aménagement du cadre de vie suppose la mise en place d'une politique culturelle et sportive variée et équilibrée afin de favoriser le maintien et le dynamisme de la vie en milieu rural. La culture, le sport, les produits touristiques et de loisirs, demeurent des facteurs incitatifs à l'installation de nouveaux résidents.

– Développer le cadre économique

Le projet envisage de positionner le Pays et ses communes membres comme ***territoire d'accueil des entreprises***. Il convient pour cela de mettre en place une politique concertée du développement économique, d'optimiser l'accueil et l'accompagnement des entreprises, de soutenir les activités économiques de proximité et de promouvoir les entreprises et leur savoir-faire.

Il convient d'exploiter également un ***secteur touristique à fort potentiel***. Afin d'y parvenir, il est nécessaire de mettre en réseau les acteurs du tourisme, de construire une offre de produits culturels, patrimoniaux et de loisirs et de développer et de qualifier les structures d'accueil. Bien que les ***gîtes et chambres d'hôtes*** ont augmenté ces dernières années, l'offre d'hébergements reste encore insuffisante pour répondre pleinement aux attentes de la clientèle. Il s'agira en particulier d'adapter l'offre d'hébergement et de restauration à la demande en assurant sa diversité, sa qualité et sa répartition géographique via une politique soutenue en matière d'incitation à la création d'hébergements touristiques. L'adaptation aux seniors, aux enfants, aux ***handicapés***, sera également une des priorités.

– Renforcer l'image et la notoriété

Le projet consiste à utiliser les technologies de l'information et de la communication comme levier de développement durable du territoire, par la mise en place notamment d'***outils d'aide à la décision*** (Système d'Information Géographique) et la création d'une desserte en ***haut débit*** sur le territoire.

Ces trois thèmes reflètent à la fois une approche globale et transversale du phénomène urbain, de sorte que chacun, selon son domaine de compétence, puisse contribuer à leur mise en oeuvre. Le plan local d'urbanisme de LOZAY en sera une traduction, sous une forme également réglementaire et délimitée spatialement.

1.4.2. Le Scot

Le Schéma de Cohérence Territoriale (Scot) remplace le schéma directeur avec pour principaux objectifs de rendre les politiques d'urbanisme plus claires et plus démocratiques d'une part, et de mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles, d'autre part, notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements et d'équipements commerciaux, dans un environnement préservé et valorisé.

Le Scot, créé par la loi SRU, est donc l'outil de conception et de mise en oeuvre d'une **planification intercommunale**. Il traduira dans l'espace le projet urbain. Le Scot impose ses orientations aux plan locaux d'urbanisme dans un rapport de compatibilité, et non de conformité.

Par délibération du 20 février 2002, le Syndicat Mixte du Pays des Vals de Saintonge a sollicité la délimitation d'un périmètre de Scot à l'échelle de son territoire. Le Conseil Général de la Charente-Maritime a donné un avis favorable par délibération du 25 octobre 2002. Le Préfet de la Charente-Maritime a donc, par arrêté du 3 décembre 2002, fixé le périmètre du **Scot du Pays des Vals de Saintonge**, en précisant que le Syndicat Mixte serait chargé de son élaboration, de son approbation, du suivi et de sa révision.

L'élaboration du Scot devra notamment répondre à deux objectifs :

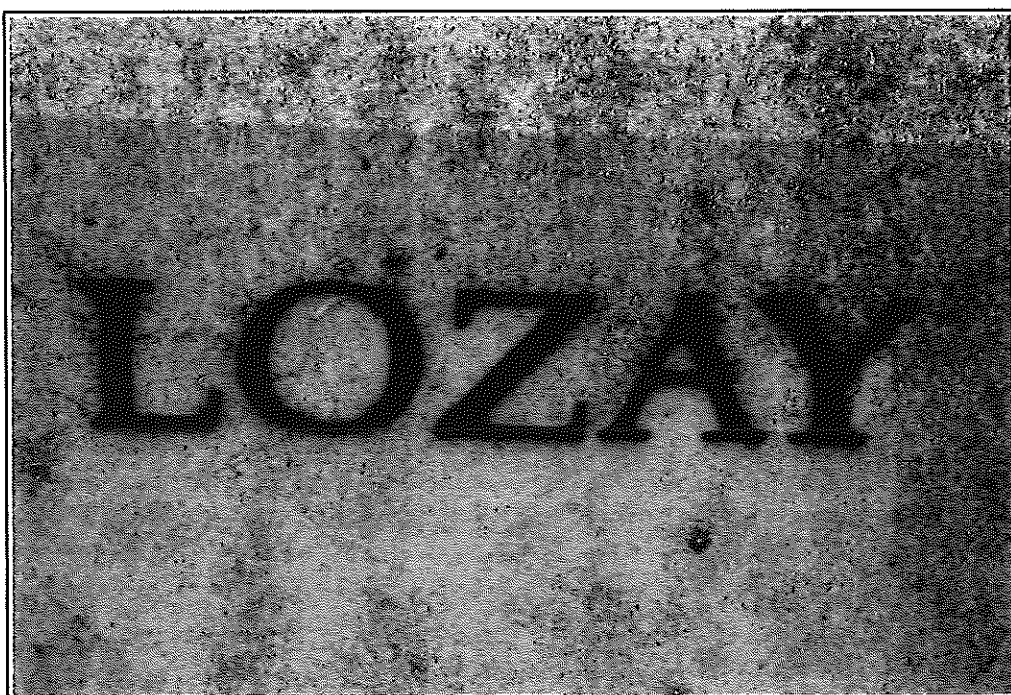
- **traduire en terme spatial les objectifs de développement de la Charte du Pays**, dans un souci d'**utilisation économe de l'espace** et d'**optimisation des modes d'urbanisation**
- **protéger et mettre en valeur les espaces naturels** du Pays des Vals de Saintonge qui constituent un de ses attraits majeurs

Le plan local d'urbanisme de la commune de LOZAY devra être compatible avec les orientations du Scot du Pays des Vals de Saintonge, en cours d'élaboration. A ce titre, le Comité Syndical du Pays devra donner son accord préalable pour l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs.

**Intercommunalités de Charente-Maritime
et Scot du Pays des Vals de Saintonge**

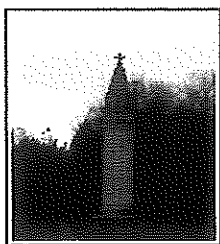


2





Située au coeur du Pays des Vals de Saintonge, la commune de LOZAY présente la caractéristique d'offrir au curieux un mode de découverte original de l'histoire de la Région. Elle possède une aire de repos située sur l'emprise de l'Autoroute A10, qui se présente comme une découverte architecturale relative à l'art roman en Saintonge.

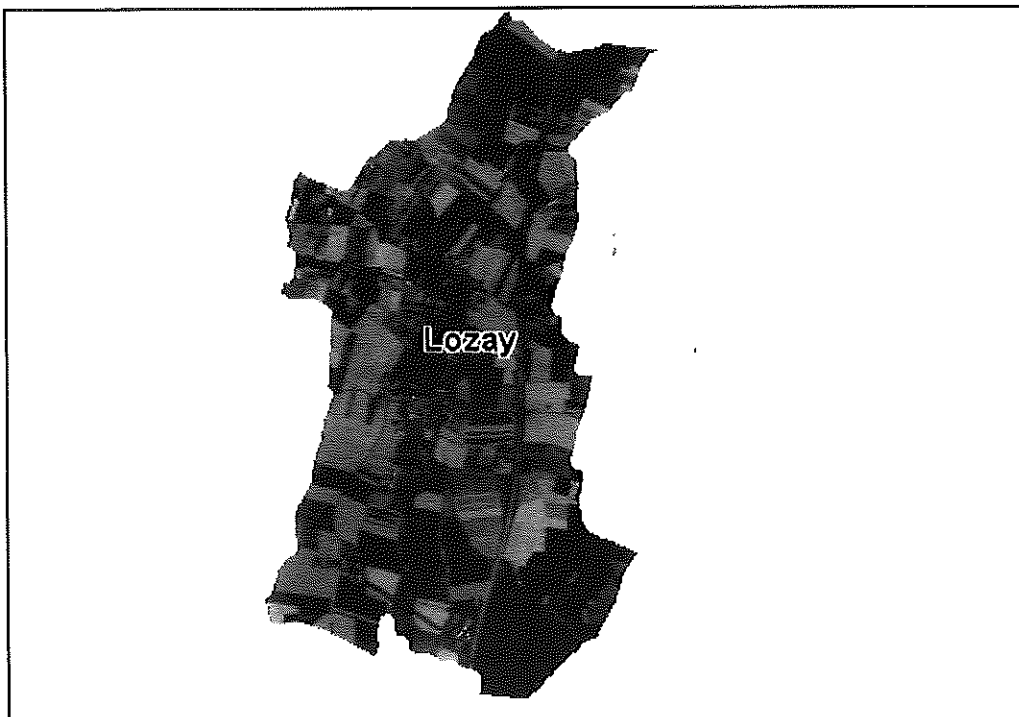


Outre les panneaux situés sur l'A10, l'aire est fléchée dans les communes limitrophes de LOZAY (Loulay notamment) et se signale également par une reproduction, le long de la voie de l'autoroute A10, de la lanterne des Morts de Fenioux (Vals de Saintonge). Il est possible d'y accéder principalement depuis l'A10, mais également depuis la route départementale 107, depuis LOZAY. L'aire est donc un lieu ouvert au public, usager ou non de la concession autoroutière.



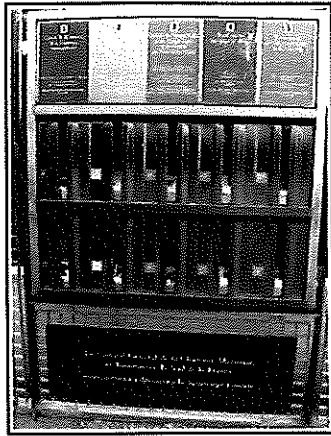
La Société des Autoroutes du Sud de la France et le Conseil Général de la Charente-Maritime ont donc créé un Musée en plein air gratuit sur le thème évoqué. Il fut inauguré le 30 mai 1996 par Alain ERLANDE-BRANDENBURG, Directeur Général des Archives de France et Jean-Claude QUYOLLET, Président d'Autoroutes du Sud de la France.

L'ensemble des pièces exposées sont des reproductions qui ont été réalisées par des Meilleurs Ouvriers de France suivant les méthodes anciennes. La présentation est remarquablement organisée et destinée à se familiariser de manière facile et attractive avec l'architecture et les sculptures. Il est ainsi possible d'admirer, à même le sol, une large sélection de chefs d'oeuvre de l'art roman en Saintonge.



Situation de l'aire de repos par rapport au territoire communal

Des dépliants sont enfin à disposition du public, et proposent des itinéraires détaillés liés à l'art roman, à effectuer en voiture, à vélo ou à pied.



Présentoir comprenant les dépliants à vocation touristique. Si différents itinéraires sont proposés sur l'ensemble du territoire de la Charente-Maritime, il convient toutefois de noter et de regretter que ce dispositif n'est pas entretenu. Les dépliants, en libre-service, ne sont pas mis à jour ou remplacés.

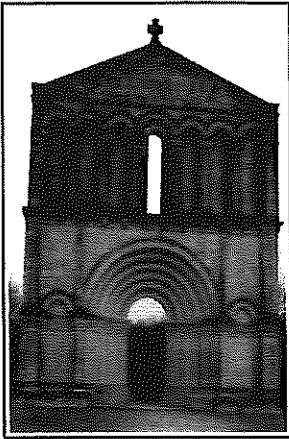
Les aires de repos des autoroutes concentrent un public privilégié, dans un espace clos et un temps précis avec des comportements parfaitement identifiés. Ce public possède le profil idéal pour devenir un visiteur de la région en d'autres occasions. Il s'agit donc d'une cible pour les collectivités locales. L'aire de LOZAY est à ce titre fort bien positionnée dans la mesure où elle précède la sortie n° 34, de Saint Jean d'Angély, porte du Pays des Vals de Saintonge.

Cet outil permet en outre de sensibiliser le public sur ce territoire et, en l'occurrence, sur sa richesse architecturale, trop peu mise en valeur. L'aire contribue donc à valoriser l'image et la notoriété de LOZAY et de son Pays.



Vue d'ensemble de l'aire de repos

L'art roman est présent au cœur du Pays des Vals de Saintonge comme sur la commune de LOZAY, qui possède à cet effet un héritage riche, notamment avec son église romane. Mais découvrir LOZAY, c'est aussi, grâce à l'aire de repos, bénéficier en un instant d'une vision exhaustive de l'art roman et des spécificités.



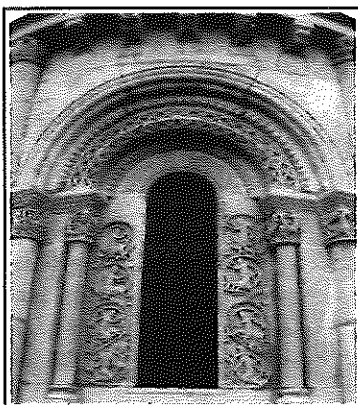
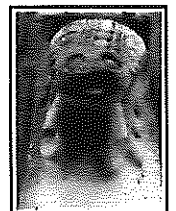
Une façade d'église a ainsi été reconstituée à l'entrée de l'aire de repos. On y remarque notamment des colonnes moulurées, très caractéristiques en Saintonge.



L'art roman dénote également toute sa richesse par les détails qui ornent les façades des édifices religieux ainsi qu'en attestent les exemples ci-dessous, visibles sur l'aire de repos et dont le sens est livré au visiteur.



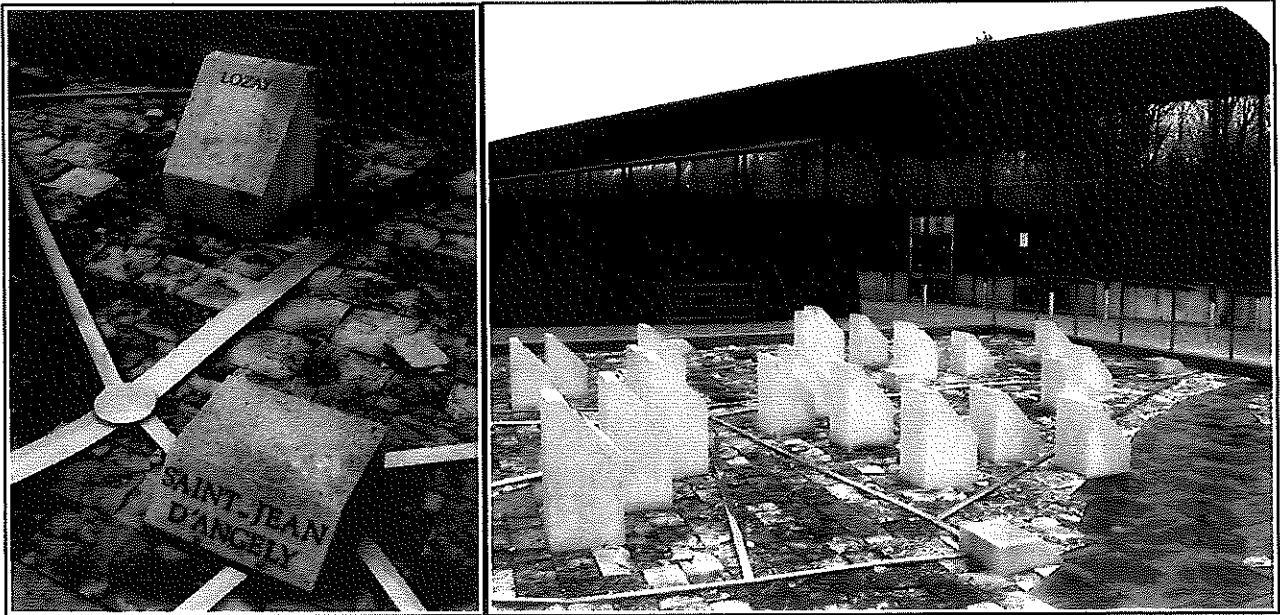
D'autres thèmes tels que le zodiaque font également l'objet d'une présentation. Le zodiaque est un thème courant en Saintonge, ainsi qu'en atteste l'Eglise d'Aulnay-de-Saintonge, classée au Patrimoine Mondial de l'UNESCO. Le Moyen-Âge chrétien attribuait en effet aux signes une correspondance morale (exemple : les deux testaments pour le signe des Gémeaux).



D'autres éléments plus importants sont également présentés, tels qu'un des éléments de la façade arrière de l'Eglise Saint-Pierre d'Aulnay-de-Saintonge. Il s'agit d'une des absides du choeur. Elle s'organise suivant un modèle particulier, simple, efficace et d'une grande élégance.

On note également la reproduction d'une des fenestella de l'Eglise de Fenioux.

L'aire présente enfin, près de sa sortie, une représentation au sol du département de la Charente-Maritime, où figurent l'ensemble des agglomérations et des sites majeurs en terme d'art roman, représentés par des pierres en calcaire taillées avec le nom de la commune concernée, selon un concept qui peut être conçu à la fois comme éducatif et ludique puisqu'il est possible de circuler sur la fresque.



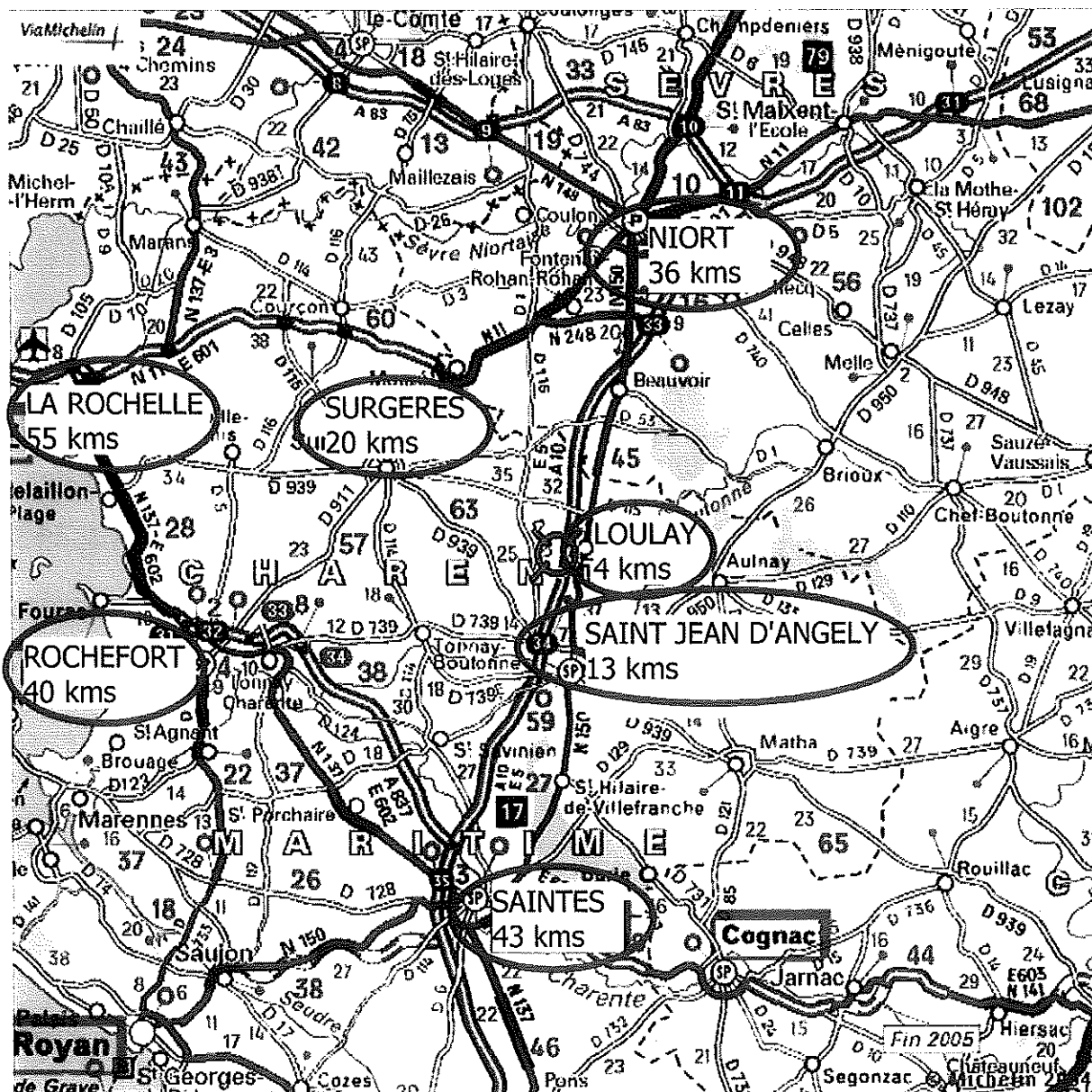
Il n'y avait donc de meilleure introduction au territoire de la commune de LOZAY que la présentation de son aire de repos, située sur l'A10, et consacrée à l'art roman en Saintonge. Une porte d'entrée sur le territoire d'une commune aux multiples richesses...

2.1 L'organisation territoriale

2.1.1 Situation géographique

La commune de LOZAY est située au sein de la Région Poitou-Charentes, dans le département de Charente-Maritime.

Elle appartient en terme d'intercommunalité à la Communauté de Communes du Canton de Loulay ainsi qu'au Pays des Vals de Saintonge, situation que nous allons étudier ci-dessous en terme d'organisation administrative.



Ainsi que le fond de carte Michelin ci-dessus le met en évidence, la commune de LOZAY est traversé dans par un axe Nord-Sud constitué par l'Autoroute A10, l'Aquitaine, reliant Paris à Bordeaux. Les conséquences en terme de desserte sont toutefois, pour la

commune, indirecte, puisque l'échangeur le plus proche, N° 34, est situé sur la commune de SAINT JEAN D'ANGELY.

Les deux pôles d'attraction les plus proches en terme de services sont ceux de LOULAY, situé à 4 kms, et celui de SAINT JEAN D'ANGELY, à 13 kms. La commune de LOULAY, chef-lieu de canton, possède une population de 759 habitants en 1999, ce qui est particulièrement modeste pour un chef-lieu de canton. Elle possède toutefois les équipements propres à ce type de communes avec la présence de l'ensemble des services de proximité, que ce soit en terme administratif ou commercial. Il s'agit donc d'un pôle de proximité important pour la commune de LOZAY. La commune de SAINT JEAN D'ANGELY, située plus au sud, et reliée à LOZAY par la route départementale 120, possède elle une population de 7 491 habitants, conformément aux données provisoires du recensement effectué en 2004. Son offre commerciale et de services est beaucoup plus importante, avec notamment des établissements d'enseignement secondaire et un centre hospitalier. Il s'agit également du bassin d'emploi le plus important à proximité.

Au delà, le réseau viaire particulièrement favorable du département facilite les déplacements vers d'autres agglomérations, principales ou secondaires, telles que NIORT, SURGERES, ROCHEFORT, LA ROCHELLE ou encore SAINTES. Si l'on effectue une sphère de déplacement de 15 minutes en automobile depuis LOZAY, le territoire obtenu couvre une population de 18 241 habitants. Si cette durée est allongée à 30 minutes, la population est désormais de 98 651 habitants dont 21 098 résident en Deux-Sèvres.

Il résulte de ce premier regard une situation géographique assez favorable, à proximité de différents axes de communication importants que sont :

- l'autoroute A10, qui connaît un trafic moyen journalier annuel de 24 651 véhicules
- la Route Nationale 150, reliant NIORT à SAINTES, et dont le trafic moyen journalier annuel est estimé à 3 360 véhicules à VILLENEUVE-LA-COMTESSE

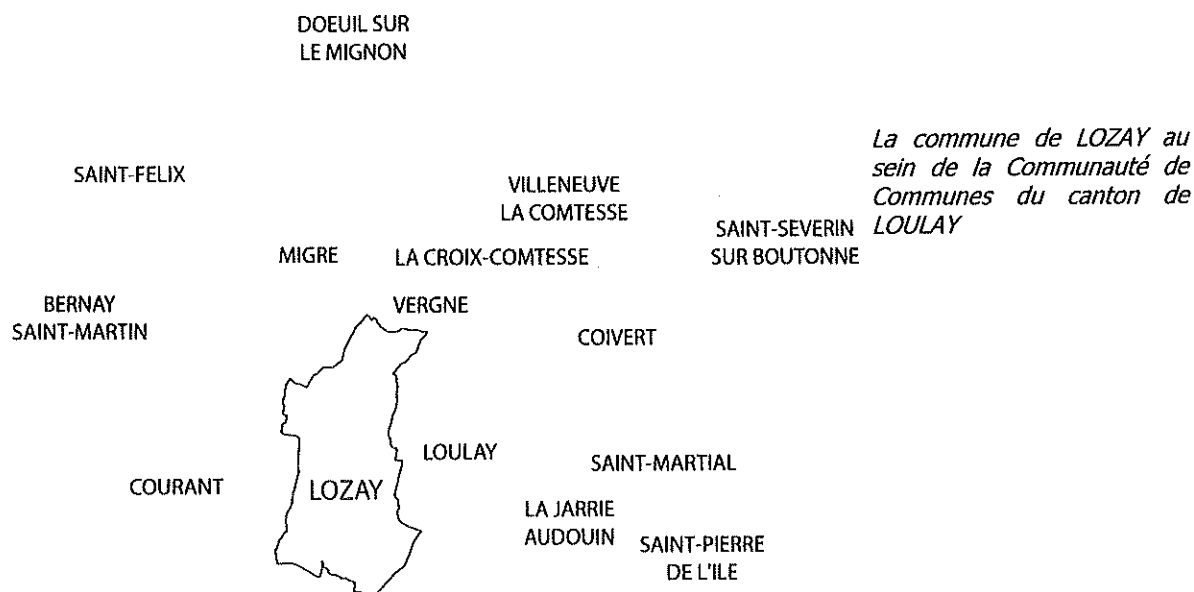
2.1.2 Organisation administrative

Il convient d'étudier à ce stade, outre le positionnement géographique de la commune de LOZAY, l'organisation administrative du territoire auquel elle appartient, et notamment l'intercommunalité. En effet, de nombreux enjeux de développement se situent désormais à ce niveau et il est donc nécessaire d'en comprendre le fonctionnement et les modes de relation avec la commune. Il s'agira en l'espèce d'évoquer les compétences de la Communauté de Communes, du Pays, ainsi que les différents syndicats intercommunaux auxquels la commune de LOZAY est adhérente.

2.1.2.1 La Communauté de Communes du Canton de LOULAY

La commune de LOZAY appartient à la Communauté de Communes du canton de LOULAY. Créée par arrêté préfectoral du 28 décembre 1993, la Communauté de Communes comprend les 15 communes du canton de LOULAY que sont :

- Bernay-Saint-Martin
- Coivert
- Courant
- Doeuil-sur-le-Mignon
- La Croix-Comtesse
- La Jarrie-Audouin
- Loulay
- **Lozay**
- Migré
- Saint-Félix
- Saint-Martial-de-Loulay
- St-Pierre-de-l'Isle
- Saint-Séverin-sur-Boutonne
- Vergné
- Villeneuve-la-Comtesse



La Communauté de Communes représente une population de 5 287 habitants. Ses locaux sont installés au coeur de la commune de LOULAY, soit à proximité de LOZAY.

Les statuts, modifiés à plusieurs reprises, et notamment par arrêté préfectoral du 18 avril 2002 évoquent les compétences suivantes, qui, dans le principe, se substituent aux compétences communales :

- aménagement de l'espace communautaire

La Communauté de Communes est compétente pour la mise en place d'un schéma directeur, d'un schéma de secteur à l'échelle du canton, l'aménagement rural et la création de zones d'aménagement concerté (Z.A.C.) d'intérêt communautaire.

La mise en place des schémas directeurs et de secteur a toutefois été déléguée au Pays des Vals de Saintonge dans le cadre de la délimitation et de la gestion du futur Schéma de Cohérence Territoriale, qui incluse la Communauté de Communes du canton de LOULAY.

S'agissant des Z.A.C., si aucun projet n'a été réalisé à ce jour, il conviendra toutefois de préciser la nature de l'intérêt communautaire puisque la définition actuelle ne saurait être considérée comme une limite à la réalisation de Z.A.C. Communales.

- le développement économique

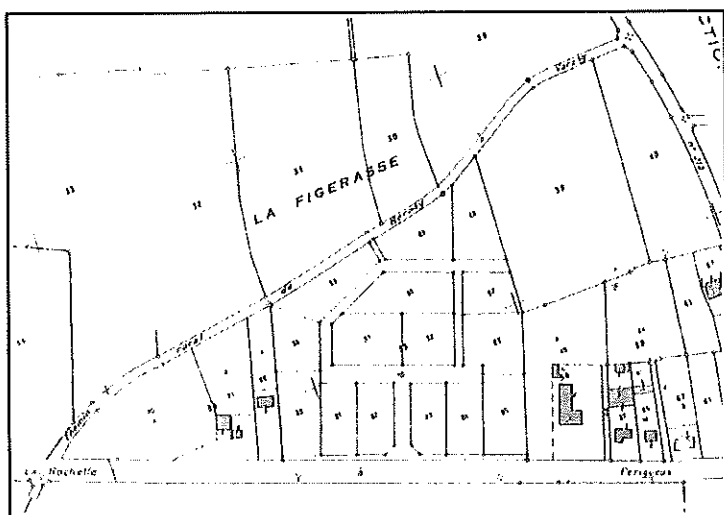
La compétence économique de la Communauté de Communes comprend différents volets dont la création de zones d'activités communautaires et la création ou l'extension de bâtiments relais communautaires pouvant accueillir des activités économiques diverses. Les statuts précisent que ces équipements seront placés sous la maîtrise d'ouvrage de la Communauté de Communes, les communes conservant leur

maîtrise d'ouvrage dans tous les autres cas.

La Communauté possède enfin une fonction d'animation, notamment en terme touristique.

La Communauté de Communes a d'ores et déjà aménagé deux zones d'activités sur son territoire :

- la zone d'activités de La Figerasse sur la commune de BERNAY-SAINT-MARTIN. Cette zone représente une superficie globale de 3,56 ha pour 14 parcelles aménagées. Il convient de noter toutefois que l'ensemble de la zone n'a pas été considérée comme d'intérêt communautaire. La zone de la Communauté de Communes coexiste donc avec une zone communale. L'aménagement de la zone date de 1991, à l'initiative de la commune. En début d'année 2005, l'ensemble des parcelles de la partie communale sont vendues. S'agissant de la partie de la Communauté de Communes, cinq parcelles ont été cédées, trois sont construites. Les cinq autres sont disponibles pour une superficie voisine d'un hectare.



Plan de la zone d'activités de La Figerasse, sur la commune de Bernay-Saint-Martin

- La zone d'activités des Essarts sur la commune de LA CROIX-COMTESSE. Aménagée en 2001 sur une superficie proche de 8 hectares, cette zone n'a pour l'heure pas connu le développement escompté puisque entre 4 et 5 hectares environ sont encore disponibles.

La Communauté de Communes dispose donc à ce jour de terrains viabilisés pour l'exercice de sa compétence de développement économique. Il conviendra d'en tirer les conséquences au niveau de la commune de LOZAY en terme de zonages réservés aux activités. L'ouverture de nouveaux secteurs pour les entreprises, n'est pas, d'une manière générale, justifiée.

– la politique du logement et du cadre de vie

La Communauté de Communes est compétente pour l'étude et la mise au point de programmes locaux pour l'habitat et les services au public. Cette mission a toutefois été exercée par le Pays des Vals de Saintonge, qui a élaboré un Programme Local de l'Habitat, ainsi que les statuts l'autorisaient.

La Communauté est en revanche compétente en terme de politique du logement social d'intérêt communautaire et les actions en faveur des personnes défavorisées ou handicapées. A cet effet, si un besoin transparaissait au regard du diagnostic territorial de LOZAY, la commune devrait, dans le cadre de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable, solliciter l'intervention de la Communauté de Communes.

– l'enseignement préélémentaire et primaire

La Communauté de Communes du canton de LOULAY a pris à sa charge le fonctionnement et l'entretien des écoles primaires publiques du canton de LOULAY.

Cette action se traduit concrètement sur la commune de LOZAY, par la présence d'une école.

Les effectifs, détaillés dans le volet 2.6.1 du présent diagnostic, sont stables, voire en légère croissance.

La Communauté de Communes assure le maintien, l'implantation et la création de locaux scolaires et des locaux de restauration dans le cadre du transfert de compétences.

Le projet de plan local d'urbanisme, en ce qu'il permettra l'accueil de nouvelles populations sur la commune de LOZAY, aura nécessairement des incidences sur les effectifs scolaires et leur structuration. Un dialogue devra donc être instauré à ce niveau avec la Communauté de Communes afin d'évoquer l'avenir des équipements existants.

– les équipements socioculturels et sportifs

La Communauté de Communes est chargée de la construction, de l'entretien et du fonctionnement de ses équipements socioculturels et sportifs tels que la piscine, la halle de sports, les bâtiments sociaux cantonaux, le centre de loisirs sans hébergements et ses abords.

Aucun de ces équipements n'est toutefois situé sur la commune de LOZAY.

– les activités socio-éducatives et sportives

La Communauté de Communes du canton de LOULAY peut mettre en place un programme cantonal d'activités sportives et culturelles visant plus particulièrement les publics jeunes en s'assurant les services de personnels qualifiés.

- Transports

La Communauté de Communes peut se doter d'équipements de transport collectif (voiture, car) pour les déplacements des enfants à des fins sportives, socio-éducatives, scolaires ou périscolaires.

- Elimination et valorisation des déchets des ménages et déchets assimilés

- Nettoyage de la voirie en agglomération

La Communauté de communes peut organiser, si nécessaire, le nettoyage des voiries dans les villages et bourgs pour améliorer le cadre de vie au sein du canton.

- Création ou aménagement et entretien de voirie d'intérêt communautaire

La Communauté de Communes procédera à la création ou à l'entretien de la voirie des zones et lotissements artisanaux, industriels d'intérêt communautaire pour les voies d'accès aux dites zones et lotissements et la voirie interne les desservant.

Les statuts de la Communauté de Communes du canton de LOULAY présentent donc de nombreuses compétences, certaines étant obligatoires, d'autres facultatives. Certaines d'entre elles ont par ailleurs été déléguées, notamment au Pays des Vals de Saintonge, de sorte que la rédaction statutaire des compétences ne reflète pas réellement l'action de la Communauté.

Quoiqu'il en soit, la commune de LOZAY, dans le cadre de l'élaboration de son plan local d'urbanisme, devra effectuer un certain nombre de choix concertés avec la Communauté de Communes du canton de LOULAY. Ce sera notamment le cas pour les thèmes liés au développement économique, au logement social et aux équipements scolaires.

2.1.2.2 Le Pays des Vals de Saintonge

Le Syndicat Mixte du Pays des Vals de Saintonge est constitué de 117 communes réparties en 7 cantons et regroupées en 7 Communautés de Communes :

- Communauté de Communes du Pays de MATHA
- Communauté de Communes de SAINT HILAIRE DE VILLEFRANCHE
- Communauté de Communes du Canton de LOULAY
- Communauté de Communes du Canton de SAINT JEAN D'ANGELY
- Communauté de Communes du Pays Savinois
- Communauté de Communes du Val de Trézence
- Communauté de Communes du Canton d'AULNAY-DE-SAINTONGE

Le Syndicat Mixte du Pays des Vals de Saintonge, anciennement dénommé Syndicat d'Equipement du Nord Saintonge (SENS) a été constitué en 1975 par les représentants des syndicats intercommunaux à vocation multiple de l'arrondissement de SAINT JEAN D'ANGELY et de celui du canton de BURIE. Sa première vocation était l'étude et la réalisation d'un contrat de Pays.

La loi d'orientation pour l'aménagement du territoire du 4 février 1995 a fait entrer le concept de Pays dans le droit positif et a permis d'apporter une première légitimité au Pays des Vals de Saintonge. Celle-ci sera renforcée avec l'application effective en 1995 des premiers contrats de ruralité mis en place par la Région Poitou-Charentes, le Pays ayant été retenu comme échelon privilégié de contractualisation.

Le Pays des Vals de Saintonge adoptera sa charte de développement en 2004.

En outre, et ainsi que nous l'avons déjà vu, le Pays des Vals de Saintonge a été retenu pour être l'échelon d'étude et de gestion d'un Schéma de Cohérence Territoriale (arrêté préfectoral du 3 décembre 2002). Il s'agit donc d'un partenaire incontournable de la commune de LOZAY en terme de développement et au titre du plan local d'urbanisme, dont il assure les études.

Le siège du Pays des Vals de Saintonge est situé à SAINT JEAN D'ANGELY. L'administration est donc facilement accessible depuis la commune de LOZAY.

Les statuts du Pays, modifiés à plusieurs reprises, mettent en évidence les compétences suivantes :

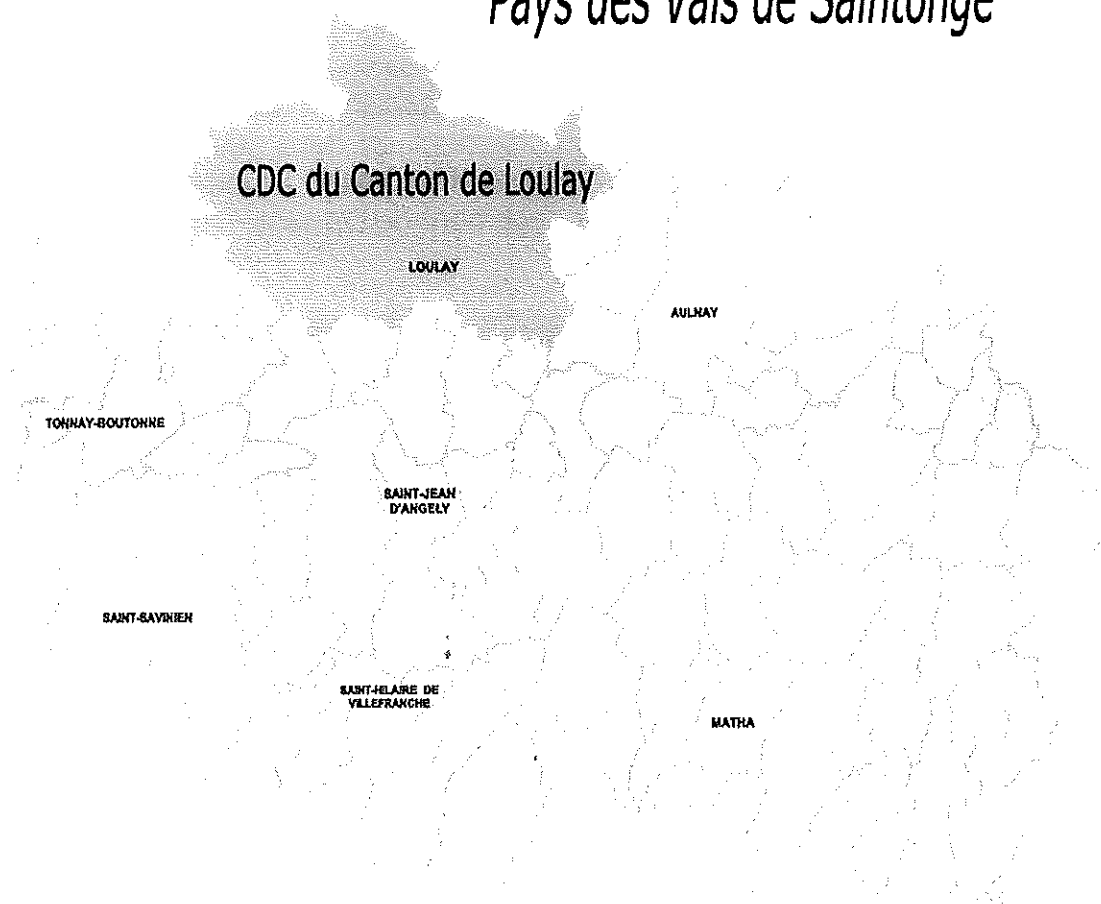
- économie

Le Pays a pour mission d'orienter, d'accompagner et de coordonner les actions d'animation économique. Il est chargé de coordonner les actions des élus du territoire et des Chambres Consulaires. Le Syndicat pourra, à la demande d'une Communauté de Communes, rechercher et démarcher les décideurs et acteurs économiques.

– tourisme

Le Pays a pour mission d'orienter, d'accompagner et de coordonner les actions d'animation et de développement touristique à partir des éléments et des produits mis en place à la fois par les collectivités et par les particuliers du secteur. Il peut également gérer directement, ou par une convention avec des acteurs locaux, une charte de qualité locale. Le Pays est chargé de mettre en place un schéma directeur du tourisme sur l'ensemble de son territoire.

Pays des Vals de Saintonge



Carte du Pays des Vals de Saintonge avec localisation de la Communauté de Communes du Canton de LOULAY

– aménagement de l'espace

Le Pays a pour mission d'accompagner et de coordonner les actions des collectivités adhérentes en leur fournissant un appui administratif et technique. En tant qu'entité de Pays, il est chargé de mettre en place un schéma directeur d'aménagement et de développement. A cet égard, il est l'interlocuteur des collectivités territoriales extérieures à son périmètre. Dans ce cadre, il négocie au nom des collectivités membres des conventions de développement général du même type que le contrat de ruralité avec la Région, LEADER II avec l'Europe...

Parallèlement à la mise en place de ce schéma d'aménagement, le Syndicat avec les collectivités adhérentes et les acteurs du développement territorial qui le souhaitent pourront élaborer et signer une charte de développement local.

La rédaction de cette compétence soulève plusieurs remarques. Rédigée avant la promulgation de la loi S.R.U. Du 13 décembre 2000, elle n'évoque pas le Schéma de Cohérence Territoriale, que le Pays est chargé d'élaborer, de gérer et de réviser. Il s'agit, dans la mesure où la Charte de développement a d'ores et déjà été élaborée, de la principale compétence du Pays en terme d'aménagement de l'espace. Le Pays accompagne également, depuis le 1er mars 2004, les communes dans l'élaboration de leur documents d'urbanisme de type plan local d'urbanisme, les études étant réalisées en régie. Enfin, le Pays intervient dans l'équipement en haut débit du territoire avec des systèmes d'expérimentation de type Wimax. Cette nouvelle action devrait en toute logique être rattachée à cette compétence d'aménagement de l'espace.

Une prochaine modification statutaire devrait permettre d'opter pour une rédaction actualisée et en cohérence avec les actions menées au quotidien par le Pays, qui est devenu le référent principal en terme d'aménagement de l'espace pour les communes.

- environnement

Le Pays assure l'orientation, l'accompagnement, la coordination d'actions contribuant à la valorisation du Paysage, à la restauration et à l'entretien des berges et des rivières.

- équipements publics et services à caractère structurant

Le Pays peut créer et gérer sur le périmètre syndical des services et équipements structurants d'intérêt général.

- Habitat et services au public

Le Pays a pour mission d'orienter, d'accompagner et de coordonner les études et les actions d'animation et de développement en matière d'habitat et de services au public. Après avoir mis en place les outils nécessaires à l'analyse permanente de la situation dans ces domaines, il est notamment chargé d'élaborer, au niveau du Pays, la politique globale à mettre en oeuvre pour satisfaire aux besoins des populations concernant l'habitat et les services au public. La réalisation de logements (construction-réhabilitation-rénovation) ne peut être exercée que par convention de maîtrise d'ouvrage déléguée.

Un Programme Local d'Habitat, auquel le plan local d'urbanisme de la commune de LOZAY devra être compatible, a ainsi été élaboré par le Pays des Vals de Saintonge pour la période 2004-

- Sport et culture

Le Pays a pour mission d'orienter, d'accompagner et de coordonner les actions d'animation des Collectivités membres en matière sportive ou culturelle. Il peut apporter son aide aux associations pour les manifestations qu'elles organisent à l'échelle du Pays des Vals de Saintonge.

La réalisation du plan local d'urbanisme de LOZAY devra intégrer les orientations de développement du Pays des Vals de Saintonge, qu'il s'agisse de la charte de développement, du programme local de l'habitat ou essentiellement du Schéma de Cohérence Territoriale. Le Pays doit donc constituer l'échelle de référence de la commune en terme de réflexion stratégique.

2.1.2.3 Autres syndicats intercommunaux

La commune de LOZAY est en outre adhérente à différents syndicats intercommunaux :

- Syndicat Intercommunal pour l'aménagement de la Trézence et de la Soie

Créé en 1966, ce syndicat a pour objet de procéder à un aménagement hydraulique rationnel du bassin versant de la rivière de la Trézence auquel sont intéressées les communes membres, LOZAY.

Le financement du syndicat est assuré par des participations des communes membres. La commune de LOZAY possède deux représentants au sein du syndicat.

La commune fait indirectement partie, via ce syndicat, du « Syndicat Mixte pour l'étude de l'aménagement et de la gestion du bassin de La Boutonne » qui regroupe, outre le département de la Charente-Maritime et neuf associations syndicales, le Syndicat intercommunal pour l'aménagement de la Trézence et de la Soie et le SIVU de la Vallée de La Boutonne.

- Syndicat de cylindrage de Villeneuve-la-Comtesse

Créé en 1938, le Syndicat avait pour objet d'acquérir un cylindre compresseur. Il s'agit donc d'un syndicat de gestion et d'équipement en matériel.

Il fonctionne grâce à la participation financière des communes membres.

- Syndicat intercommunal pour la protection contre l'incendie du massif forestier des Essouverts

Le SIVU du Bois d'Essouvert regroupe les communes de LA BENÂTE, SAINT-DENIS-DU-PIN, LOULAY et LOZAY a pour objet l'acquisition des emprises, la création, l'aménagement et l'entretien des voies d'accès et points d'eau dans le bois d'Essouvert pour la protection contre l'incendie du Massif sur les quatre communes.

Son siège est fixé à la Mairie de LA BENÂTE, chaque commune étant représentée par deux délégués titulaires et deux suppléants au Comité Syndical

L'organisation territoriale de la commune de LOZAY met en évidence différents éléments qui devront servir de base de réflexion au projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme :

- une commune située au coeur de différentes agglomérations de taille moyenne, et à proximité immédiate de LOULAY et SAINT JEAN D'ANGELY, qui regroupent l'ensemble des équipements et services communs
- une commune située en retrait des axes principaux mais bénéficiant de la proximité des axes majeurs que constituent l'A10 et la RN150
- une commune appartenant à une intercommunalité particulièrement structurée qui possède une légitimité incontestable en terme de développement stratégique et qui devra, à ce titre, valider les choix effectués au titre du plan local d'urbanisme par la commune de LOZAY

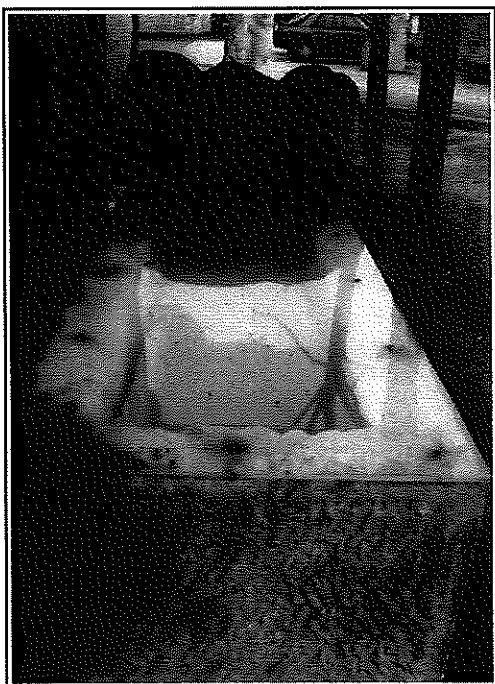
2.2 Histoire

Le diagnostic va s'évertuer, en l'espèce, d'effectuer un bref rappel sur l'histoire de la commune et d'étudier ensuite l'évolution de la structure urbaine.

2.2.1 Rappels

Selon la légende, une « ville engloutie » serait située à l'actuel emplacement de LOZAY.

Deux sarcophages du Vème siècles ont en effet été découvert le 18 février 1980 lors de la construction de l'autoroute A10, sur le chemin de la jarrie, à l'est de PuyBardon. Il pourrait s'agir de la trace d'une occupation gallo-romaine. A l'intérieur, dans des cercueils de plomb, reposaient les squelettes de deux femmes. L'une très âgée avait probablement plus de 60 ans et l'autre était une adolescente de 17 ans environ. La qualité de la taille des lourds coffres de pierre, et surtout la présence de deux cercueils de plomb sont là pour témoigner de l'aisance ou de la richesse de la famille des défunt. Ces tombes ne devaient pas être très éloignées d'une villa confortable que ces femmes auraient probablement habitée.

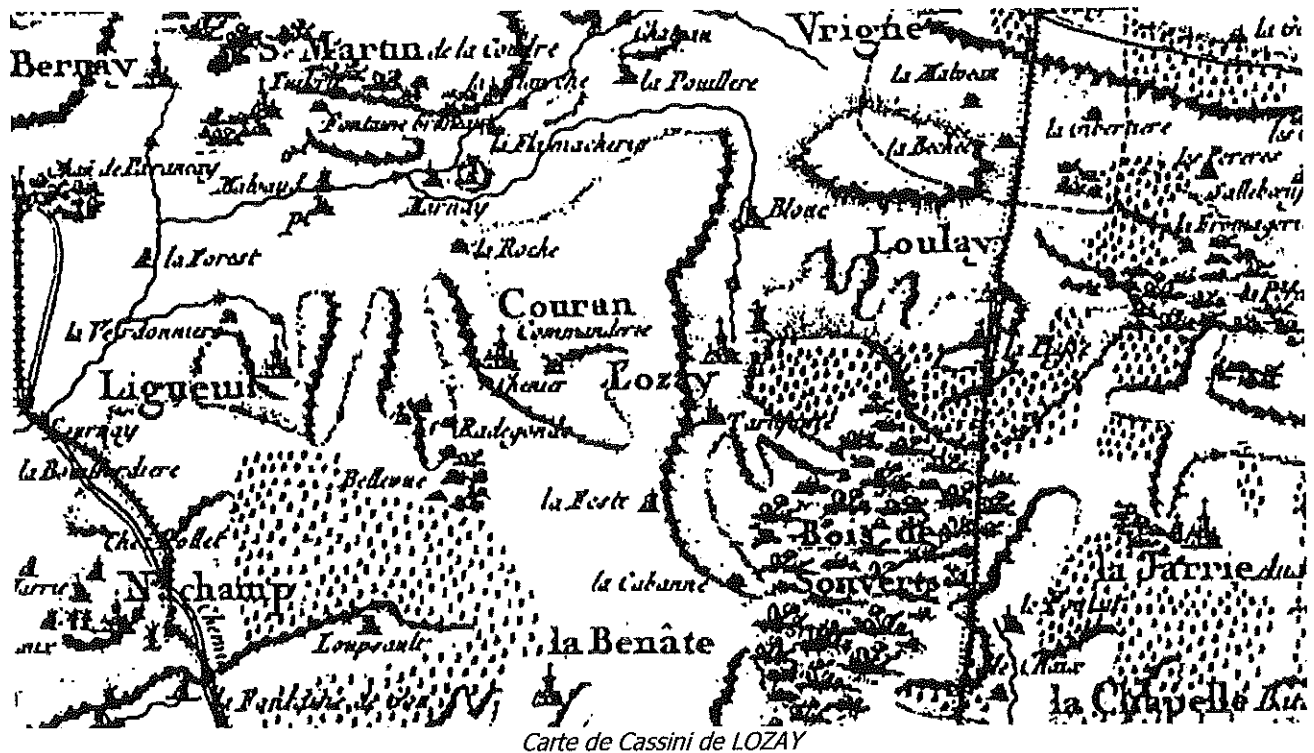


Un des sarcophages, exposé dans l'allée de l'Eglise

A l'époque gallo-romaine, la région de Lozay était parcourue par deux voies où la circulation dut être active, bien qu'elles ne soient pas portées sur les itinéraires antiques (itinéraire d'Antonin et la Table de Peutinger) et qu'elles n'aient pas été, selon toute apparence, jalonnées par des bornes routières. Venant toutes deux de Saint-Jean d'Angély, l'une se dirigeait vers la côte océane par Muron, l'autre, mieux assurée, joignait Saintes à Angers par Saint-Jean-d'Angély et Usseau.

Plusieurs donations, dont celle de l'église par Philippe Le Bel, sont faites aux bénédictins de l'Abbaye de Saint Jean d'Angély qui installent à LOZAY un prieuré. Ce dernier gère les terres, les bois et les droits seigneuriaux.

Au XVIIIème siècle, les moines ayant quitté LOZAY, le domaine est affermé pour 1100 livres par an environ. Pendant la révolution, le prieuré est vendu comme bien national.



Le village de Blouc, tout proche, possédait un prieuré moins important mais dépendant également de l'Abbaye de Saint Jean d'Angély.

Un droit d'affouage dans le Bois d'Essouvert, situé au sud de la commune, s'est perpétué jusqu'en 1970 pour les vieilles familles du village de La Fête. Ce village et plusieurs autres constituaient la baronnie d'Essouvert, dont les habitants bénéficiaient de ce droit d'affouage depuis que Guillaume VII, duc d'Aquitaine et Comte de Poitou, avait donné le bois avec cette réserve aux bénédictins de Saint Jean d'Angély.

La Révolution Française semble être arrivée sans heurt dans le canton de Loulay. Les communes, à cette époque de l'histoire nationale, changèrent de noms, surtout quand elles en avaient un rappelant "la superstition ou l'ancien régime".

En 1790, la commune est choisie comme chef-lieu d'un canton comprenant les dix communes de l'ouest du canton actuel, ainsi que La Benâte. Dès la première assemblée primaire de juin 1791, neuf communes déposent une protestation réclamant un chef-lieu plus central.

La commune n'a jamais été desservie par le chemin de fer. En effet, la ligne Niort-Saint-Jean-d'Angély, se réalisa entre 1872 et 1880. A l'origine, deux trajets avaient été projetés : l'un par Saint-Denis-du-Pin, Loulay, Villeneuve-la-Comtesse, Beauvoir-sur-Niort, l'autre par Saint-Denis-du-Pin, Loulay, Lozay, Dœuil-sur-le-Mignon, Beauvoir-sur-Niort. C'est fut malheureusement pour Lozay premier trajet qui a prévalu. Il fut approuvé par les communes en 1866 et 1867.

Notons enfin en bordure ouest du bois d'Essouvert, à proximité du chemin de Lozay-Saint-Jean-d'Angély et en limite des communes de La Benâte, Saint-Denis-du-Pin et Lozay, "La Cabane », qui a été pour certains un lieu de grandes chasses et pour d'autres à l'exploitation de terres, de vignes et de bois. Depuis 1839, époque du premier cadastre de la commune, de nombreux propriétaires se sont succédés. Afin de sauvegarder le dernier vestige, un puits avec sa margelle monolithe en pierre de taille situé à la Cabane, témoin d'un ancien hameau de la commune, un courrier à été adressé au Ministère de la Culture et de la Communication, pour faire une demande d'inscription sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques. La réponse avait été alors négative.

2.2.2 Evolution urbaine de la commune

L'étude consiste ici à analyser l'évolution de la trame et de la composition urbaine au niveau communal, et notamment des différents villages.

L'intérêt est d'étudier, en terme historique, l'évolution de la commune à partir du cadastre napoléonien et des données plus contemporaines telles que la base de données ortho-photographiques de l'IGN. L'enjeu se situe quant à lui à un autre niveau : comprendre cette évolution et en intégrer les données essentielles dans les orientations d'aménagement des nouvelles zones à urbaniser.

Deux secteurs identitaires ont été analysés, celui du bourg de LOZAY et PUYBARDON.

1/ Le bourg

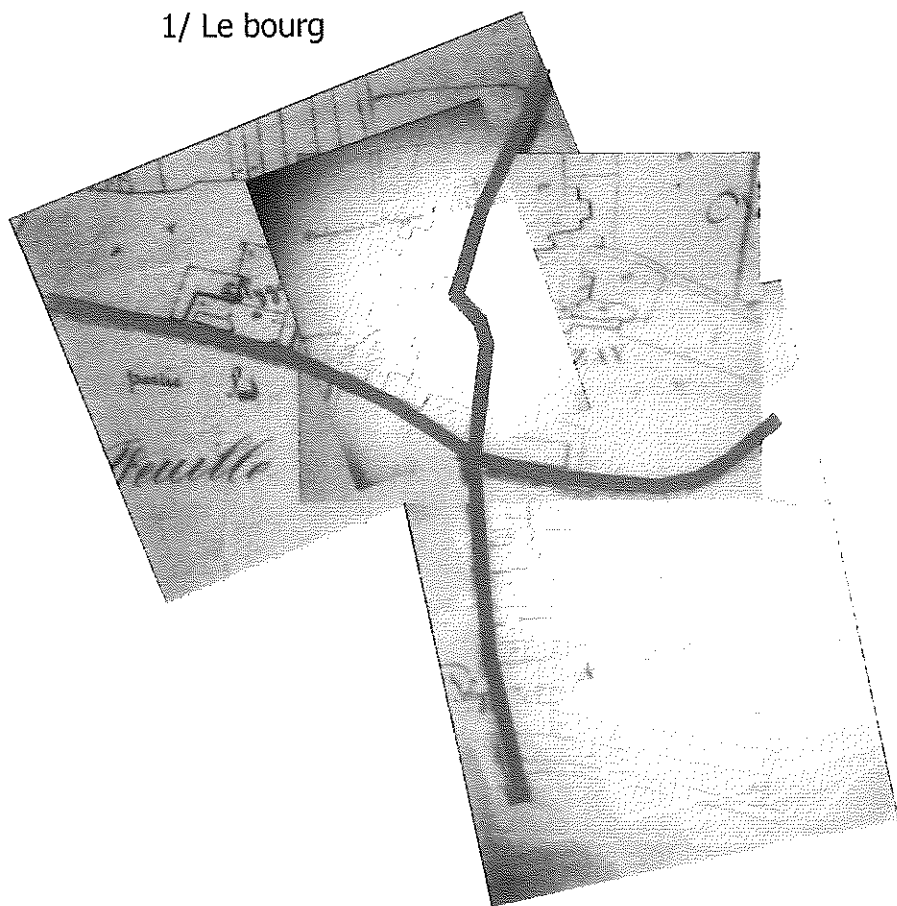


*Schéma 1
L'organisation du bourg à la moitié du
XIXème siècle*

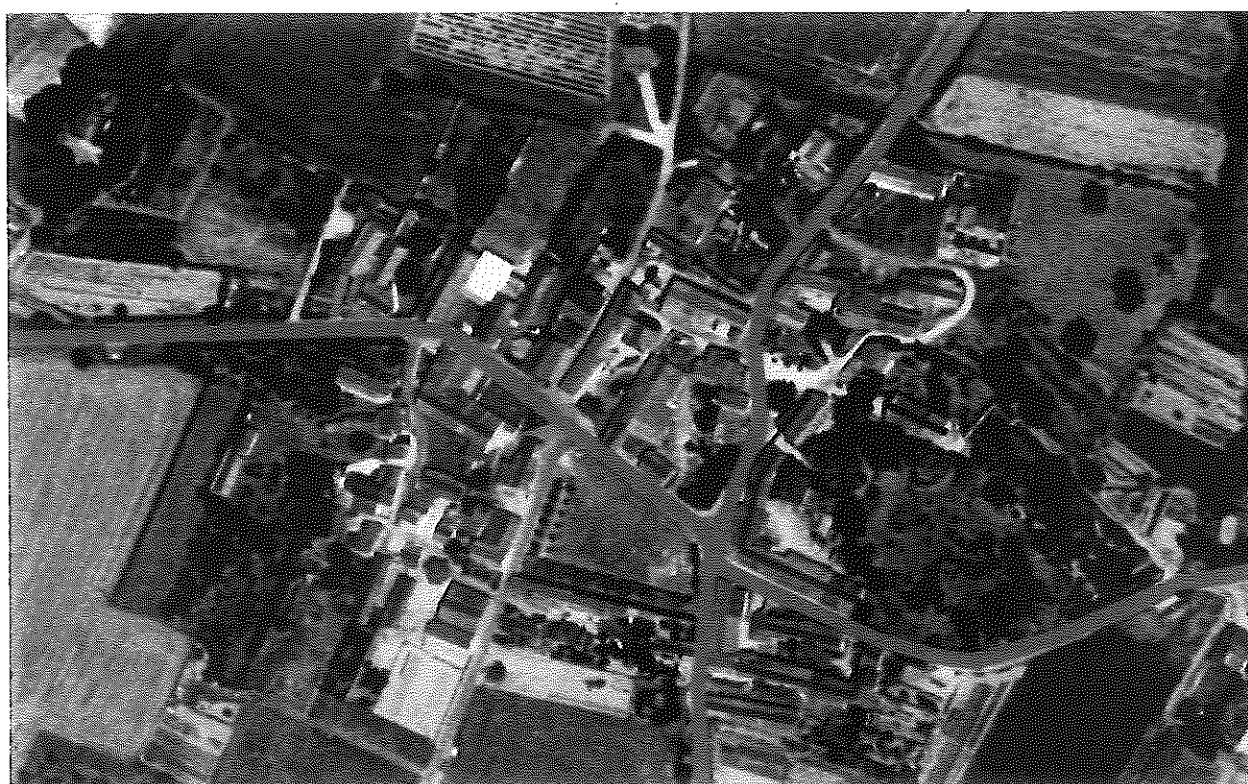


Schéma 2 - Vue du bourg en Ortho-Photo (IGN – 1999)

L'organisation urbaine du bourg du LOZAY, ainsi qu'en témoigne la confrontation des schémas 1 et 2 ci-dessus, est particulièrement ancienne. Elle se structure autour de deux axes principaux, la route départementale 210 reliant LOZAY à SAINT JEAN D'ANGELY et la route départementale 107 rejoignant COURANT.

Cet axe en croix, prolongé par une voie communale à l'est en direction de PuyBardon, a structuré l'implantation des constructions. Chaque ilot semble, ainsi que le montre le schéma n°2, posséder sa propre logique, le lien étant assuré par le réseau viaire principal ou secondaire. Le choix des secteurs devant être ouverts à l'urbanisation, ainsi que les orientations d'aménagement s'y appliquant devra bien évidemment s'effectuer en respectant cette trame.

Le réseau viaire, présenté sur les schémas 3 et 4 se décompose en une voie principales (en vert clair), un réseau secondaire assez restreint, et présent sur les ilots nord-est et sud-ouest (en marron) ainsi que quelques impasses. Il convient aussi de noter la présence, essentielle pour le fonctionnement de l'ensemble de deux venelles. L'évolution du réseau, depuis la moitié du XIXème siècle est quasi-inexistante et se limite à des ajustements anecdotiques.

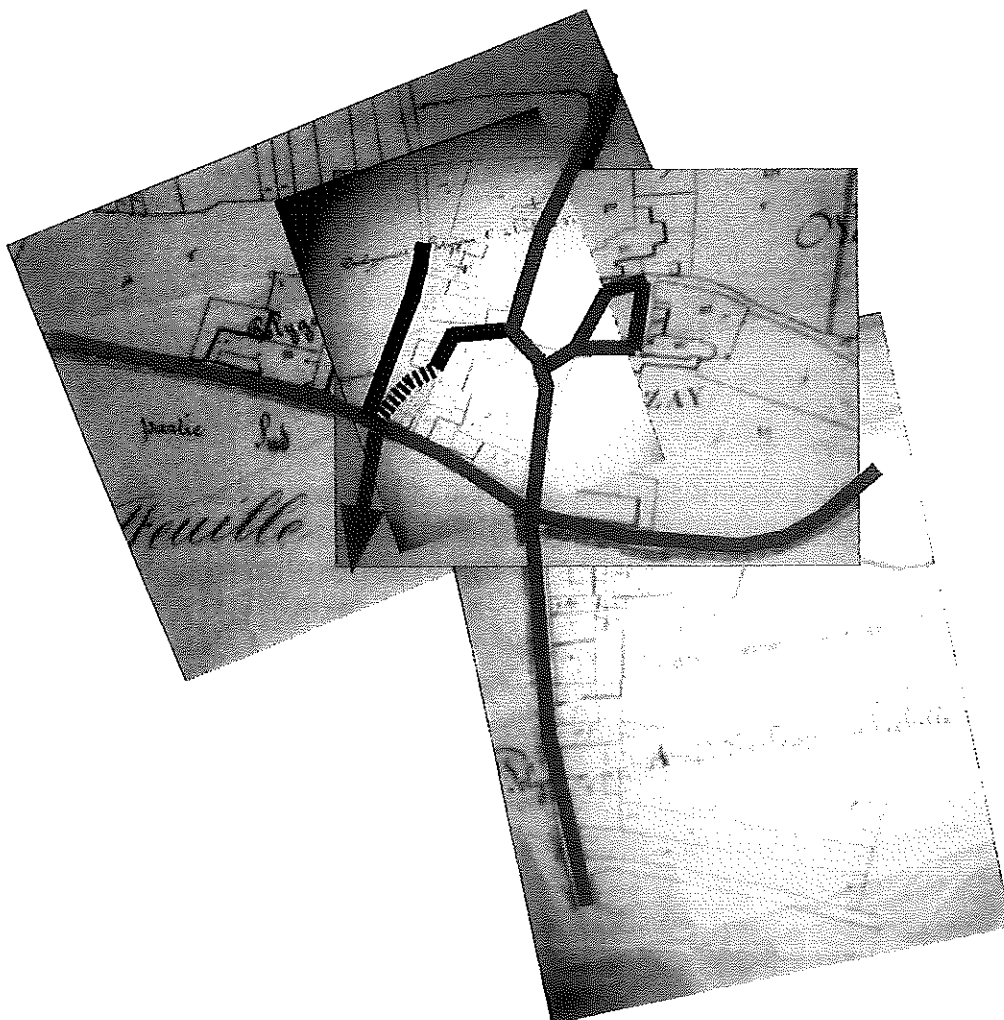


Schéma 3 – Extrait du réseau viaire sur le cadastre napoléonien

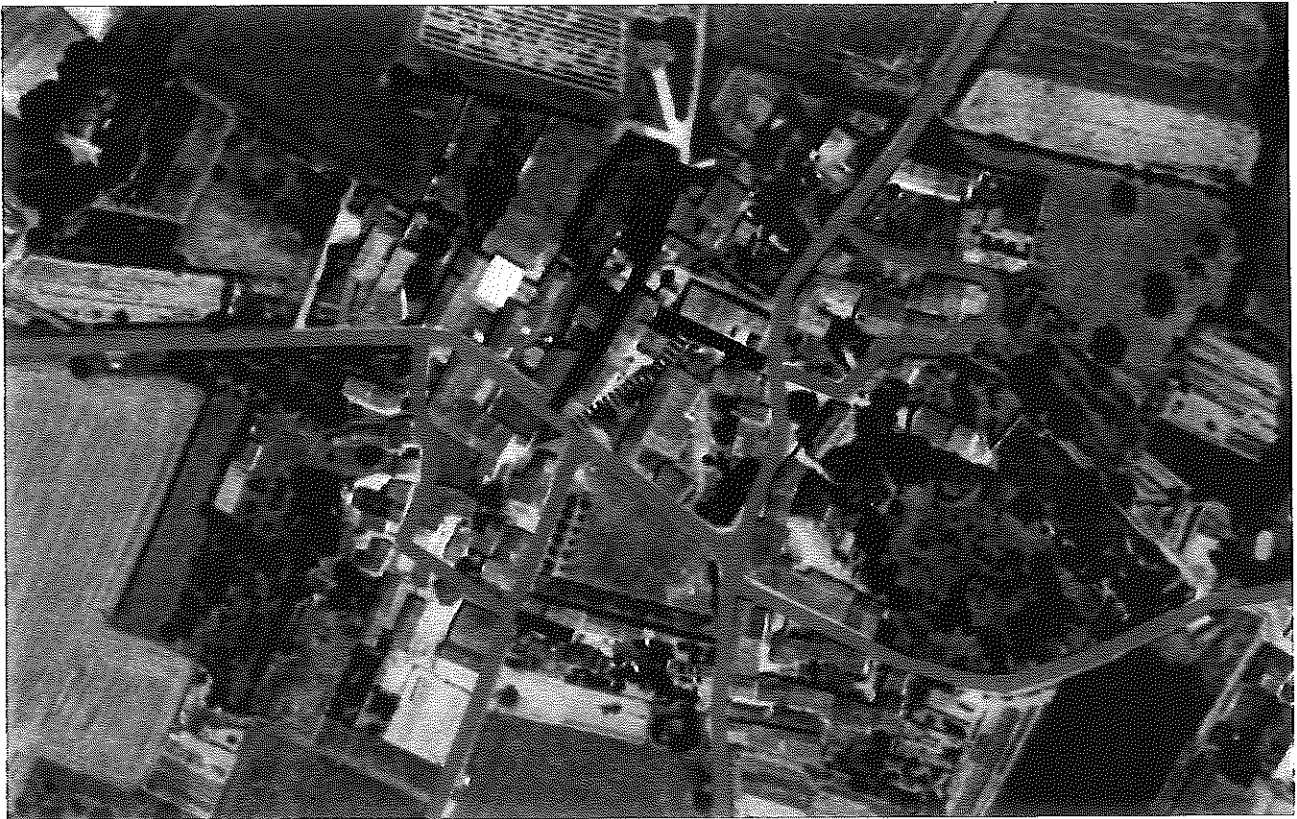


Schéma 4 – Organisation viaire actuelle

2/ PuyBardon

L'évolution du village de Puybardon est particulièrement significative. Le village s'est structuré de part et d'autre de l'axe principal le reliant à LOZAY, avec un réseau secondaire au nord, complété de quelques impasses, utilisée comme accès, et des rues en impasses au sud.

Les schémas 5 et 6 sont particulièrement révélateur sur l'organisation vis-à-vis de la rue principale qui a matérialisé les alignements des habitations (lignes de faîtage en rouge) et bâtiments (ligne de faîtage en bleu) sur un axe principal est-ouest, quelques dépendances étant toutefois implantées à la perpendiculaire.

Le réseau viaire, présenté sur les schémas 7 et 8 se décompose en une voie principale (en vert clair), un réseau secondaire développé autour d'un îlot central dans la partie nord du village (en marron) ainsi que quelques impasse, notamment dans la partie sud (en noir). L'évolution du réseau, depuis la moitié du XIXème siècle est très modeste puisque les seules évolutions concernent la requalification d'impasse ou leur ajustement à l'évolution des constructions.

Le second élément qui marque l'oeil est la préservation, à ce jour, de cette structuration. Il conviendra donc, dans l'hypothèse où des terrains seraient ouverts à l'urbanisation dans ce hameau, de veiller au respect de cette trame, tant en terme d'alignement, de lignes de faîtage, qu'en terme de réseau viaire principal, secondaire, ainsi que les impasses.

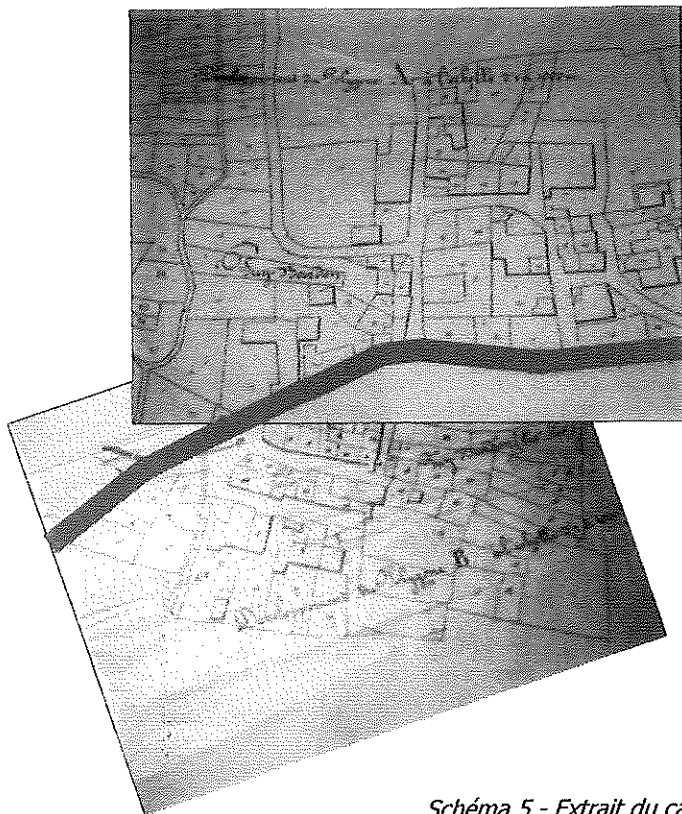


Schéma 5 - Extrait du cadastre Napoléonien de Puy Bardon

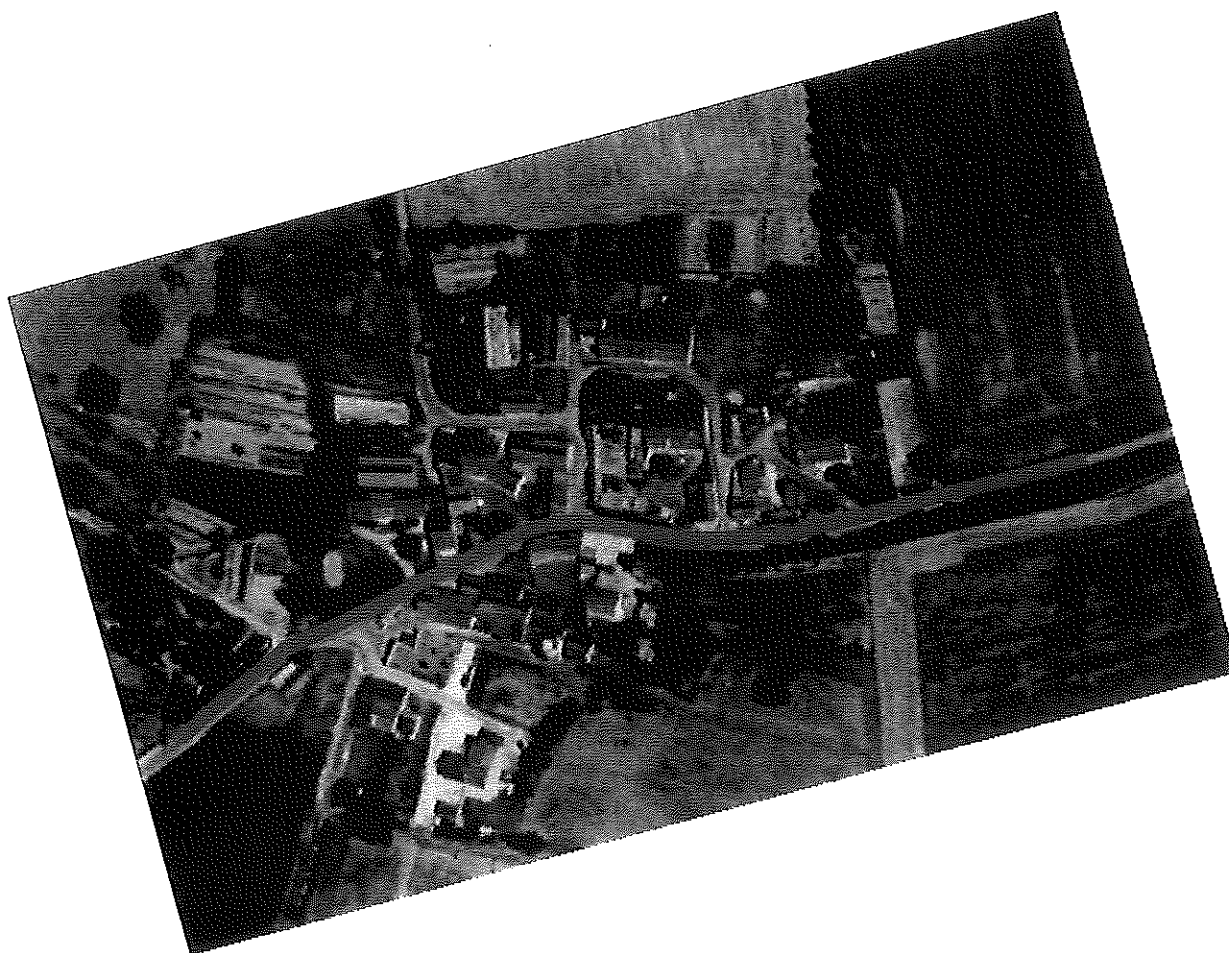


Schéma 6 - Vue de Puybardon en ortho-photo (1999)

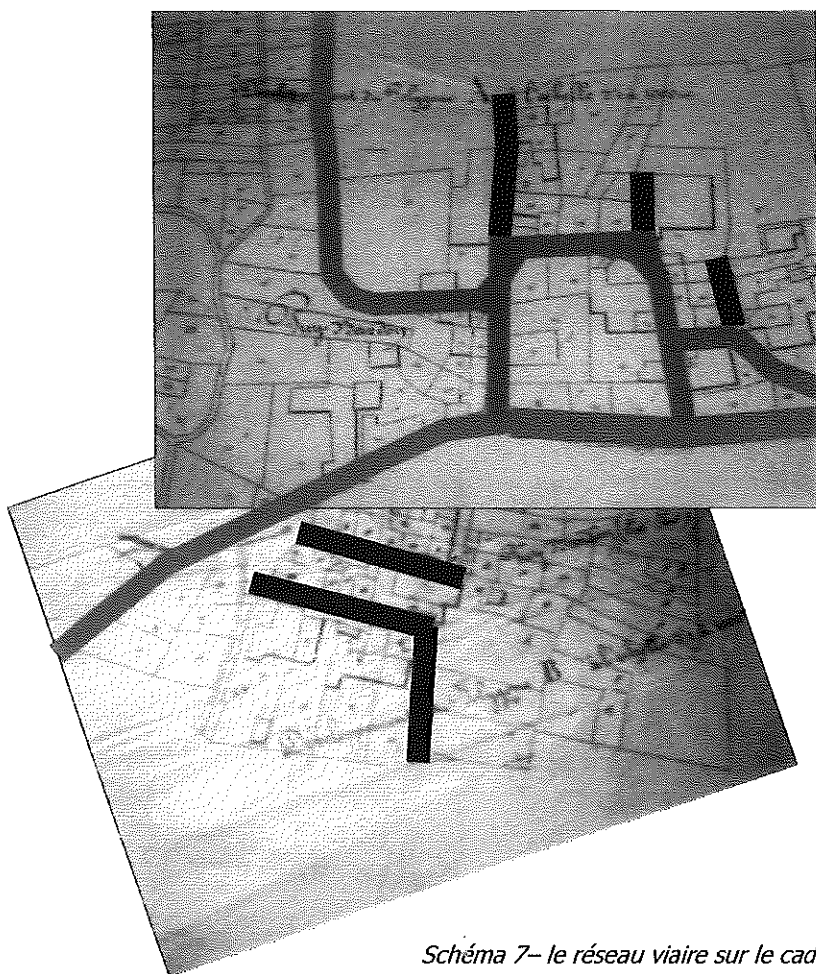


Schéma 7- le réseau viaire sur le cadastre napoléonien

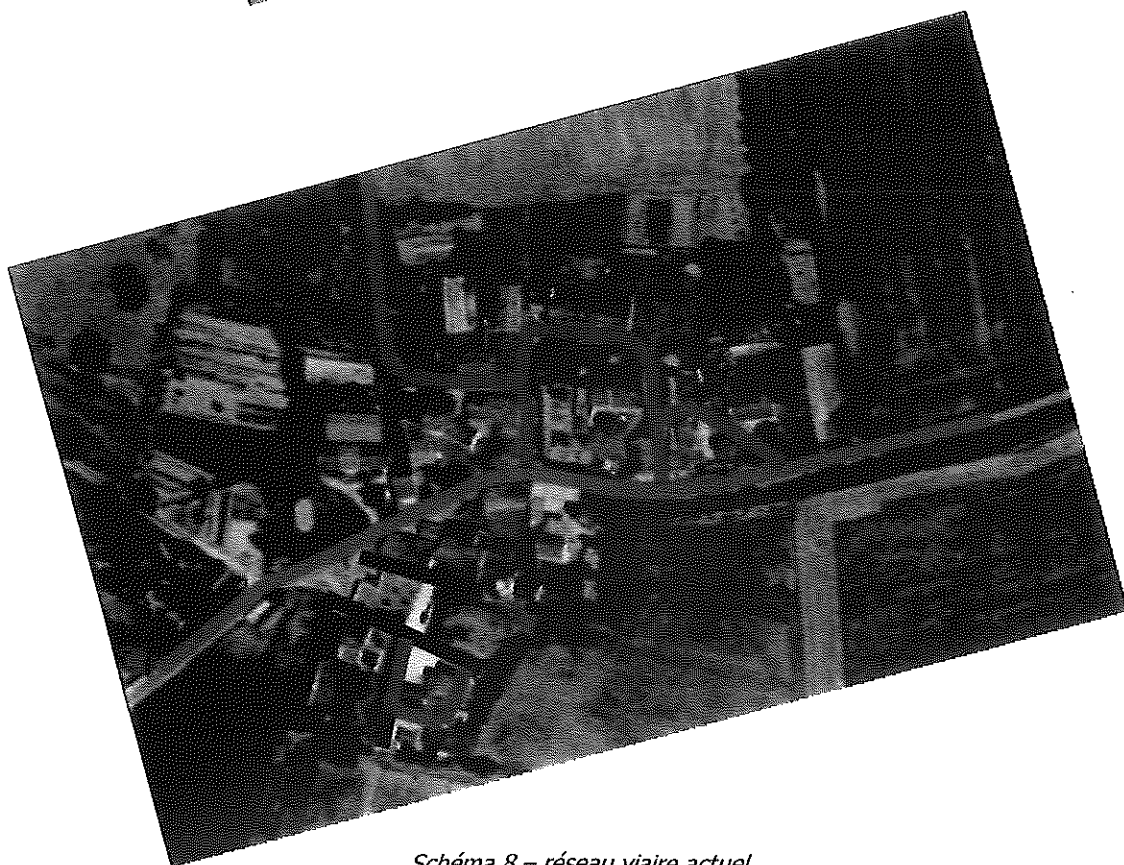


Schéma 8 – réseau viaire actuel

L'histoire de la commune de LOZAY constitue un héritage d'une grande qualité, qu'il s'agisse de monuments, de mode de vie ou d'une organisation urbaine particulièrement préservée jusqu'à aujourd'hui. Le projet de plan local d'urbanisme devra intégrer ces différents éléments, les respecter et au-delà les mettre en valeur dans le cadre d'un développement durable de la commune.

2.3 Démographie

2.3.1 Tendances nationales en 2004

L'enquête de recensement réalisée par l'INSEE en 2004 est la première composante d'un nouveau dispositif qui produira tous les ans, à partir de 2008, des résultats détaillés sur la population française. Il convient à ce niveau d'étudier les données tant en terme quantitative que qualitatif, en mettant en évidence un certain nombre de tendances relatives à l'évolution de la société française.

2.3.1.1 Une population française en croissance

L'estimation de la population française est de 62 millions de personnes au 1er janvier 2004. La croissance démographique a été plus soutenue, en moyenne annuelle, entre 1999 et 2004 qu'au cours de la période 1990-1998. Elle est due, pour les trois quarts, à l'excédent des naissances sur les décès. Les régions du sud-est, du midi et de l'ouest du territoire sont le lieu des plus fortes croissances démographiques.

En milliers

	Population au 1 ^{er} janvier	Naissances	Décès	Solde naturel	Solde migratoire	Ajustement	Variation
France métropolitaine							
1999	58 497	745	538	207	60	33	300
2000	58 796	775	531	244	70	33	347
2001	59 143	771	531	240	85	33	358
2002	59 501	762	534	227	95	33	355
2003	59 856	761	550	211	100	33	344
2004	60 200	-	-	-	-	-	-
Total 1999-2003		3 814	2 684	1 130	410	164	1 703
France métropolitaine et Dom							
1999	60 159	777	547	229	61	33	323
2000	60 481	808	541	268	71	33	371
2001	60 853	804	541	263	87	33	383
2002	61 235	794	544	249	97	33	379
2003	61 614	794	560	235	102	33	369
2004	61 984	-	-	-	-	-	-
Total 1999-2003		3 977	2 733	1 244	418	164	1 825

Sources : statistiques de l'état civil, recensements de la population, Insee

Tableau 1 – Population au 1er janvier 2004 et évolution depuis 1999

Au 1er janvier 2004, la population de la France métropolitaine est désormais estimée à 60,2 millions (*cf tableau 1*). Avec les départements d'outre-mer, l'estimation de la population française est proche de 62 millions. Selon cette nouvelle estimation, la population de la France métropolitaine s'est accrue de 1,7 million au cours de la période 1999-2004. Le mouvement naturel, c'est-à-dire l'excédent des naissances sur les décès, contribue à cette augmentation pour plus d'un million d'habitants (1,13 million). Le solde migratoire est estimé à 410 000, soit environ 82 000 par an (*cf tableau 1*).

Au cours de cette période, la croissance de la population a été un peu plus forte qu'au cours de la période 1990-1998 (*cf tableau 2*). Elle dépasse légèrement 0,5% par an, alors qu'elle était inférieure à ce taux au cours de la période précédente (hors ajustements). Les deux composantes de l'évolution démographique, le mouvement naturel et le mouvement migratoire, contribuent à ce résultat. Depuis le début des années 2000, grâce à une fécondité relativement forte, le nombre annuel de naissances s'est maintenu au-dessus de 750 000, malgré la baisse simultanée du nombre de femmes en âge de procréer. Le nombre de naissances était descendu à 710 000 en 1993 et 1994. En moyenne, l'indicateur conjoncturel de fécondité était de 1,86 enfant par femme entre 1999 et 2003 alors qu'il n'était que de 1,72 enfant entre 1990 et 1998.

		France métropolitaine				France métropolitaine et Dom			
		Période 1990-1998		Période 1999-2003		Période 1990-1998		Période 1999-2003	
		en milliers	variation relative (en %)	en milliers	variation relative (en %)	en milliers	variation relative (en %)	en milliers	variation relative (en %)
Population au 1 ^{er} janvier de début de période		56 577	-	58 497	-	58 040	-	60 159	-
Ensemble de la période	variation de la population due :	1 920	3,4	1 703	2,9	2 119	3,7	1 825	3,0
	au solde naturel	1 867	-	1 130	-	2 061	-	1 244	-
	au solde migratoire	533	-	410	-	538	-	418	-
	à l'ajustement	- 480	-	164	-	- 480	-	164	-
En moyenne annuelle	variation de la population due :	213	0,37	341	0,58	235	0,40	365	0,60
	au solde naturel	207	0,36	226	0,38	229	0,39	249	0,41
	au solde migratoire	59	0,10	82	0,14	60	0,10	84	0,14
	à l'ajustement	- 53	- 0,09	33	0,06	- 53	- 0,09	33	0,06
Population au 1 ^{er} janvier 1999 ou 2004		58 497	-	60 200	-	60 159	-	61 984	-

Tableau 2 – Evolution de la population sur les périodes 1990-2003

A l'exception de l'année 2003, marquée par la canicule, le nombre de décès annuel moyen n'a pratiquement pas augmenté par rapport à la période précédente : il reste compris entre 530 000 et 550 000. L'augmentation du nombre de personnes âgées s'est en effet accompagné d'un allongement de la vie.

Avec un apport net annuel de 82 000 personnes, le solde migratoire dépasse la moyenne de la période antérieure, qui était estimée à 50 000. Proche de 60 000 en 1999, le solde s'est accru en 2002 et 2003, années où il avoisine les 100 000. Cette augmentation s'explique pour l'essentiel par une entrée plus nombreuse d'étrangers.

Le mouvement naturel explique près des trois quarts de la croissance démographique de la France, au lieu des quatre cinquièmes au cours des années quatre-

vingt-dix ; il contribue à une augmentation de la population au rythme de 0,3% par an. En cela, la France se distingue de la plupart des pays européens. Dans plusieurs grands pays, l'Allemagne et l'Italie en particulier, les décès sont plus nombreux que les naissances et la croissance démographique ne se maintient que par l'apport migratoire.

Depuis plusieurs décennies, les évolutions démographiques diffèrent sensiblement d'une région à l'autre. Le panorama du début des années 2000 reproduit les principaux traits de celui des années quatre-vingt-dix, en les accentuant à quelques exceptions près (*cf tableau 3*). Les plus fortes croissances démographiques de la période se situent dans les régions du sud-est, du midi et de l'ouest de la France. Les régions Rhône-Alpes, PACA, Corse, Languedoc-Roussillon, Midi-Pyrénées, Aquitaine, Pays de la Loire et Bretagne ont toutes connu des croissances nettement supérieures à la moyenne métropolitaine entre 1999 et 2004, comme auparavant ; la région Poitou-Charentes s'est rapprochée très près de cette moyenne, tout en restant en-dessous.

Région	Population au 1 ^{er} janvier 2004 (en milliers)	1990-1998			1999-2003		
		Variation relative annuelle (en %)			Variation relative annuelle (en %)		
		totale	due au mouvement naturel	due au solde apparent des entrées-sorties ¹	totale	due au mouvement naturel	due au solde apparent des entrées-sorties ¹
Alsace	1 793	0,73	0,47	0,26	0,68	0,46	0,22
Aquitaine	3 049	0,43	0,01	0,42	0,96	0,06	0,91
Auvergne	1 327	- 0,10	- 0,13	0,03	0,26	- 0,07	0,34
Basse-Normandie	1 443	0,25	0,31	- 0,06	0,30	0,27	0,03
Bourgogne	1 616	0,01	0,04	- 0,03	0,07	0,02	0,05
Bretagne	3 011	0,43	0,14	0,28	0,73	0,20	0,53
Centre	2 480	0,33	0,20	0,13	0,32	0,19	0,13
Champagne-Ardenne	1 330	- 0,03	0,34	- 0,37	- 0,20	0,30	- 0,50
Corse	272	0,46	0,04	0,42	0,88	0,01	0,87
Franche-Comté	1 133	0,21	- 0,26	- 0,15	0,28	0,37	- 0,09
Haute-Normandie	1 805	0,28	0,48	- 0,20	0,27	0,43	- 0,16
Île-de-France	11 264	0,31	0,81	- 0,50	0,58	0,88	- 0,31
Languedoc-Roussillon	2 458	0,90	0,08	0,82	1,40	0,10	1,30
Limousin	712	- 0,19	- 0,41	0,22	0,03	- 0,33	0,36
Lorraine	2 329	0,04	0,34	- 0,30	0,15	0,27	- 0,12
Midi-Pyrénées	2 687	0,53	0,05	0,49	1,05	0,10	0,95
Nord - Pas-de-Calais	4 026	0,10	0,49	- 0,39	0,14	0,50	- 0,35
Pays de la Loire	3 344	0,59	0,37	0,22	0,76	0,42	0,34
Picardie	1 875	0,30	0,45	- 0,15	0,18	0,44	- 0,26
Poitou-Charentes	1 687	0,31	0,00	0,30	0,57	0,02	0,55
Provence - Alpes - Côte d'azur	4 666	0,62	0,20	0,42	0,72	0,20	0,52
Rhône-Alpes	5 893	0,60	0,49	0,11	0,88	0,50	0,38
France métropolitaine	60 200	0,37	0,36	0,01	0,58	0,38	0,19
Guadeloupe	443	1,02	1,22	- 0,21	1,00	1,08	- 0,08
Guyane	185	3,59	2,76	0,84	3,48	2,70	0,78
Martinique	393	0,68	0,99	- 0,31	0,62	0,77	- 0,16
Réunion	763	1,83	1,58	0,25	1,63	1,43	0,20
France métropolitaine et Dom	61 984	0,40	0,39	0,01	0,60	0,41	0,19

1. Le solde apparent des entrées-sorties est calculé comme la différence entre la variation de population et le solde naturel. Il représente à la fois la différence entre les entrées et les sorties de la région et l'ajustement.

Sources : statistiques de l'état civil, recensements de la population, Insee

Tableau 3 – Population des régions au 1er janvier 2004

2.3.1.2 Une société en mouvement

Les données collectées mettent en évidence un certain nombre de tendances. Ainsi, le vieillissement de la population se poursuit : en 2004 une personne sur dix a 75 ans ou plus, soit deux fois plus qu'en 1962. La proportion de personnes habitant seules dans leur logement ne continue d'augmenter. Depuis 1999, une personne sur trois a, au niveau national, changé de domicile, majoritairement dans le même département. Sur la même période, le nombre de logement a progressé selon un rythme identique à celui observé entre 1990 et 1999. Ces mêmes logements disposent quant à eux d'un nombre de pièces croissant. Ce phénomène, conjugué avec la diminution du nombre moyen d'occupants par logement, témoigne du fait que les français disposent en moyenne d'un espace plus important.

- *la proportion des personnes de 75 ans ou plus augmente*

La population de la métropole continue de vieillir. Les personnes âgées de 75 ans ou plus représentent en 2004 8,7% de la population contre 7,7% cinq ans plus tôt et 4,9% en 1962.

	1962	1968	1975	1982	1990	1999	2004
0-19 ans	32,20%	32,20%	30,70%	28,70%	26,50%	24,60%	23,80%
20-39 ans	26,60%	26,40%	27,90%	30,30%	30,30%	28,10%	26,80%
40-59 ans	23,10%	22,60%	22,50%	23,30%	22,50%	26,00%	27,60%
60-74 ans	13,20%	13,70%	11,90%	12,80%	11,90%	13,60%	13,10%
75 ans +	4,90%	5,10%	6,60%	7,10%	6,60%	7,70%	8,70%
Total	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

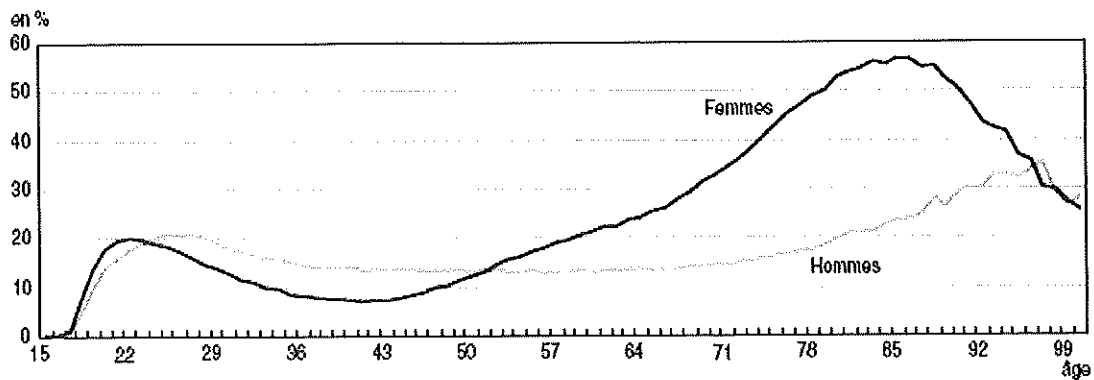
Tableau 4 – Age de la population française en métropole

A l'inverse, la part de moins de 20 ans diminue, passant de 24,6% à 23,8% ce qui prolonge le constat observé depuis la fin des années soixante : en 1968, les moins de 20 ans représentaient un habitant sur trois (*cf tableau 4*). La part des personnes de 20 à 39 ans dans la population diminue depuis 1990, date à laquelle elles représentaient plus de 30% de la population. Entre 1999 et 2004, leur poids est passé de 28,1% à 26,8%. En revanche, les personnes de 40 à 59 ans représentent une part croissante de la population française (27,6%). En 2004, 21,8% de la population métropolitaine a dépassé 60 ans, soit une proportion légèrement plus élevée qu'en 1999 (21,3%). Cet accroissement est nettement moins marqué qu'au cours de la décennie quatre-vingt : en effet, ce sont les classes creuses, nées durant la seconde guerre mondiale, qui ont dépassé 60 ans depuis 1999. Cependant, à partir de 2005, les générations nombreuses du baby-boom commenceront à atteindre et à dépasser 60 ans : la part des plus de 60 ans augmentera donc sensiblement dans les années à venir.

- *de plus en plus de personnes seules*

Les français sont de plus en plus nombreux à vivre seuls. En quarante ans, la proportion de personnes vivant seules a plus que doublé, passant de 6,1% de la

population en 1962 à près de 14% en 2004. En 1999, cette proportion était de 12,6%. 8,3 millions de personnes vivent seules en 2004, dont près de 5 millions de femmes.



Source : recensements de la population, Insee

Tableau 5 – Proportion de personnes habitant seules en 2004

Cependant, les différences entre hommes et femmes sont très liées à l'âge (cf tableau 5). Avant 25 ans, le fait de vivre seul concerne autant les hommes que les femmes, soit une personne sur huit. Entre 25 et 50 ans, les femmes vivent moins souvent seules que les hommes, moins d'une sur dix. Pour les hommes, c'est à 40 ans que le déséquilibre est le plus fort avec les femmes : à cet âge, ils sont deux fois plus souvent seuls. A 51 ans, les situations s'équilibrent à nouveau, mais à partir de cet âge, la proportion de femmes vivant seules progresse très sensiblement et se situe de plus en plus au-dessus de celle des hommes. Le point culminant se situe à 85 ans. A cet âge, plus d'une femme sur deux vit seule mais seulement près d'un homme sur quatre. Au-delà, les personnes âgées vivent de plus en plus en institution. Au total, plus de la moitié des personnes vivant seules ont plus de 55 ans.

Habiter seul signifie t-il pour autant vivre sans compagnon ? Certains couples choisissent en effet d'habiter chacun dans son propre logement, provisoirement ou durablement. Depuis l'enquête de recensement de 2004, une question nouvelle sur la vie en couple est posée, indépendamment de l'état matrimonial légal. Entre 20 et 30 ans, 2,5% des hommes et des femmes vivant seuls déclarent vivre en couple avec une personne habitant dans un autre logement. Cette proportion augmente avec l'âge et plus encore pour les hommes que pour les femmes. Entre 50 et 59 ans, 5,3% des hommes vivant seuls déclarent vivre en couple contre 3,5% des femmes seules.

- les migrations résidentielles : les 20-30 ans sont les plus mobiles

En 5 ans, 34% des habitants ont changé de logement, le plus souvent sur de courtes distances : 31% ont déménagé dans la même commune et 35% sont allés s'installer dans une autre commune du département. C'est entre 20 et 30 ans que l'on déménage le plus : 76% des personnes ayant entre 25 et 29 ans en 2004 ont changé de logement depuis cinq ans. L'intensité des migrations résidentielles décroît ensuite avec l'âge. Les personnes ayant entre 60 et 75 ans ont été les moins mobiles : en cinq ans, seules 14% d'entre elles ont changé de logement. Après 75 ans, la mobilité progresse légèrement, notamment en raison des départs ou des changements d'institutions.

- un nombre de logements en hausse

La métropole comptait au début de l'année 2004 30,3 millions de logements, soit 5,4% de plus qu'en 1999 (*cf tableau 6*). Le nombre de logements augmente au même rythme qu'au cours de la décennie quatre-vingt dix (environ 1% par an). Parmi les logements, 25,4 millions sont des résidences principales, soit 84% de l'ensemble des logements, ce qui représente une augmentation de près d'un point depuis 1999. Cette augmentation résulte d'une diminution d'un point de la part des logements vacants (6% du parc) et d'une stabilité de la part des résidences secondaires.

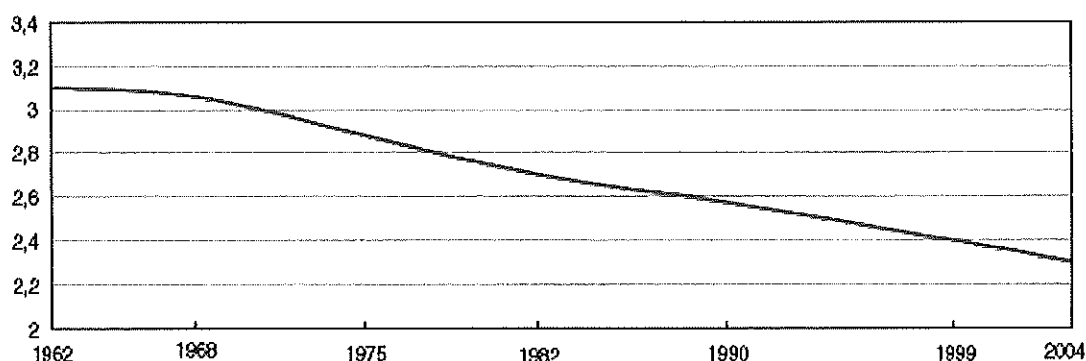
	2004		1999	1990	1982
	nombre (en millions)	%	%	%	%
Résidences principales	25,431	84,0	83,0	82,1	82,6
Résidences secondaires (y compris logements occasionnels)	2,987	9,9	10,1	10,7	9,6
Logements vacants	1,846	6,1	6,9	7,2	7,8
Total	30,263	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : recensements de la population, Insee
Tableau 6 – Nombre de logements en 2004

Depuis l'enquête de 2004, le recensement s'attache à décrire le type de bâtiment dans lequel est situé le logement : 37% des logements sont des maisons individuelles non mitoyennes, 20 % sont des maisons individuelles jumelées et 41% se situent dans un immeuble d'habitation de deux logements ou plus.

- Logements plus spacieux et décohabitation

Le nombre moyen d'occupants d'un logement décroît régulièrement en raison de plusieurs facteurs : diminution du nombre d'enfants dans les familles, ruptures d'union, espérance de vie plus grande chez les femmes que chez les hommes. Il s'élevait à 3,19 en 1954, à 2,57 en 1990 et s'établit désormais à 2,3 (*cf tableau 7*).

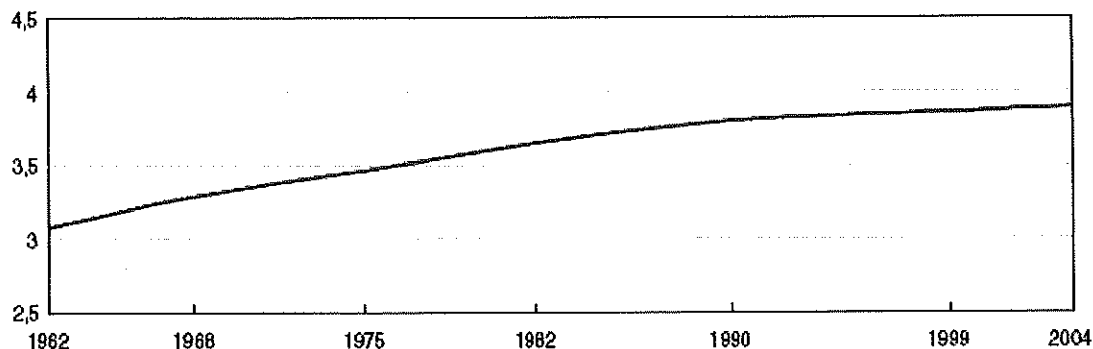


Source : recensements de la population, Insee

Tableau 7 – Nombre moyen de personnes par logement

Le nombre de ménages de deux personnes est désormais inférieur à celui des personnes qui vivent seules (8,2 millions contre 8,3 millions). A l'opposé, les ménages de plus de cinq personnes sont particulièrement rares (2% des ménages).

Le nombre de pièces par logement progresse quant à lui (*cf tableau 8*). De ce fait, chacun dispose de plus d'espace. En 2004, une résidence principale comporte en moyenne 3,99 pièces contre 3,86 cinq ans plus tôt. En terme de superficie, la part des petits logements et des logements les plus vastes augmentent. La part des résidences principales de moins de 40 m² est en progression de 4 points à 14,6% alors que celle des logements de plus de 100 m² augmente de 3 points. En 2004, un peu moins de 3% des logements occupés ont moins de 25 m².



Source : recensements de la population, Insee

Tableau 8 – Nombre moyen de pièces par logement

Un peu plus de la moitié des ménages sont propriétaires de leur résidence principale (56,7%), soit une proportion à peu près stable par rapport à 1999. L'attrait pour la maison individuelle demeure : quand les français sont propriétaires de leur résidence principale, il s'agit dans plus de 80% des cas d'une maison individuelle.

Les tendances nationales en terme de démographie mettent en évidence une croissance démographique essentiellement due à un solde naturel positif. Ce phénomène ne doit toutefois pas certaines caractéristiques telles que le vieillissement de la population, la décohabitation et des mouvements de plus en plus fréquents. Il conviendra de vérifier si ces faits caractérisent la commune de LOZAY, et en quelle mesure.

2.3.2 Les spécificités de LOZAY

Les données en notre possession concernant la population communale de LOZAY sont les données du recensement de population de 1999.

- une baisse de population inversée en 1990

La population de LOZAY est caractérisée par une perte importante de population depuis la moitié du XIX^{ème} siècle, à l'image de la majorité des communes du Pays des Vals de Saintonge. Ainsi, la commune comptait 580 habitants en 1856 alors qu'elle n'en dénombrait plus que 170 en 1990, seuil le plus bas atteint jusqu'ici (cf tableau 9).

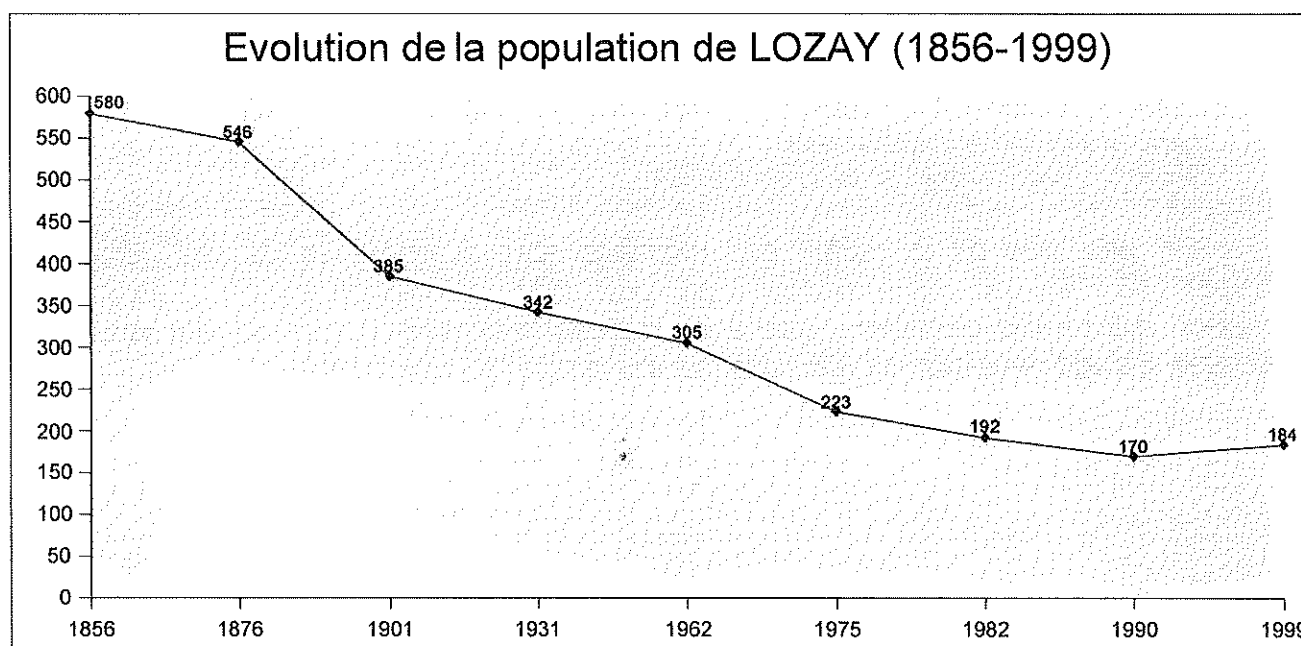


Tableau 9

Cette évolution reflète différents phénomènes : crise du phylloxera à la fin du XIX^{ème} siècle, baisse progressive de l'emploi agricole, mutation de la société, diminution de la taille des ménages, exode rural.

Cette évolution est notable sur le bourg ainsi que sur l'ensemble des hameaux, mais à des degrés différents. Ainsi, le bourg comptait 123 personnes en 1891, soit 28,40% de la population communale. Il en comportait 84 en 1975, soit près de 38%, ce qui indique que cette perte massive de population a été plus fortement ressentie dans les hameaux, à vocation essentiellement agricole. Le hameau de PuyBardon a ainsi vu sa population divisée sur la même période, alors qu'elle était presque divisée par deux aux Basses Rues et à La Fête. L'évolution à la baisse a donc conforté la position du bourg de LOZAY au sein de la commune.

L'évolution de la population est négative entre 1962 et 1990 avec des moyennes d'évolution annuelles entre -2,70 et -1,51% (cf tableau 10).

La tendance est toutefois inversée pour la première fois en 1990 avec un gain de population de 14 personnes entre 1990 et 1999, soit une croissance globale de 8,23% sur la période, et un taux de croissance annuel de 0,88%. Il reste donc à poursuivre cette tendance jusqu'ici relativement fragile.

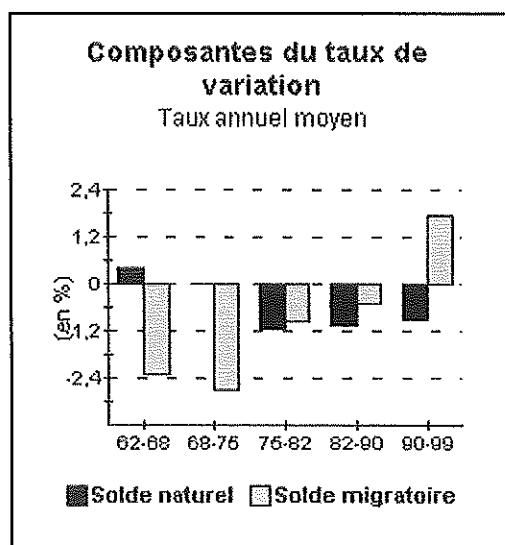
• une évolution marquée par le solde migratoire

L'évolution de la population de LOZAY est davantage marquée, depuis 1962, par l'évolution du solde migratoire (solde entre les départs et nouveaux arrivants au sein de la

	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Taux d'évolution global	-1,91%	-2,70%	-2,11%	-1,51%	0,88%
Dû au solde naturel	0,40%	0,00%	-1,15%	-1,03%	-0,88%
Dû au solde migratoire	-2,31%	-2,70%	-0,95%	-0,48%	1,76%
Taux de natalité 1/1000	17,3	12,7	8,8	5,5	3,8
Taux de mortalité 1/1000	13,3	12,7	20,4	15,8	12,6

Tableau 10 – Taux démographiques (moyennes annuelles)

commune que par l'évolution du solde naturel. Le solde migratoire est fortement négatif (cf tableau 10 et graphique ci-dessous) entre 1962 et 1990 et explique à lui seul la perte de population jusqu'en 1975. Le solde naturel devient alors, et il s'agit d'une conséquence logique, à son tour négatif et les deux effets conjugués vont poursuivre la phénomène de décroissance démographique.



Le déficit du solde migratoire s'amenuise toutefois entre 1982 et 1990, l'évolution annuelle n'étant plus que de -0,48%. L'inversion se produit en 1990, celui-ci devenant pour la première fois positif (+1,76% par an) alors que le solde naturel est toujours négatif. Ce sont donc les départs et les arrivées d'une population étrangère à la commune qui marquent depuis la seconde guerre mondiale l'évolution de la population à LOZAY.

L'évolution favorable du solde migratoire entre 1990 et 1999 peut laisser espérer une inversion du solde naturel sur la prochaine période de recensement.

Toutefois, compte tenu de la fragilité démographique de la commune, la poursuite de la croissance démographique ne s'effectuera qu'au moyen de nouvelles implantations sur la commune.

- un vieillissement marqué de la population

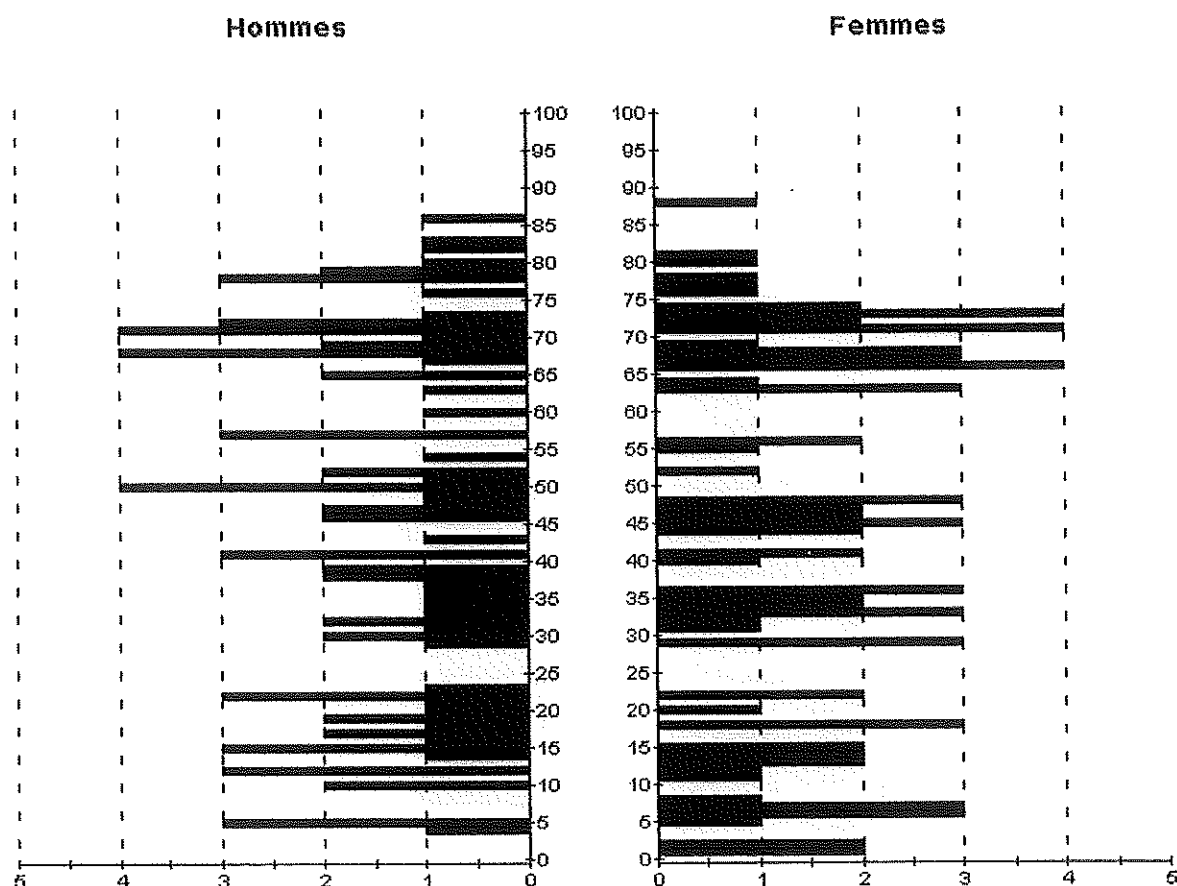
La population de LOZAY présente un phénomène de vieillissement supérieur aux données nationales.

En effet, plus d'un tiers de la population communale avait plus de 60 ans en 1999, la proportion étant de 21,80% au niveau national au 1er janvier 2004 (*cf tableau 11*). Cette tendance était toutefois encore plus marquée en 1990 (près de 40%), l'arrivée d'une nouvelle population entre 1990 et 1999 ayant modéré, temporairement, le phénomène.

	1990	1999	Tend. Nationale
0-14 ans	19,42%	15,22%	
15-29 ans	11,76%	14,68%	
30-49 ans	15,29%	19,02%	
45-59 ans	13,53%	16,84%	
60-74 ans	30,58%	25,54%	13,10%
+ de 75 ans	9,42%	8,70%	8,70%

Tableau 11 – Répartition de la population par âge en 1990 et 1999

Le poids des classes d'âges de 15 à 49 ans, en âge de procréer dans les prochaines années, sont sous-représentées, même si là aussi l'évolution est sensiblement favorable entre 1990 et 1999. La pyramide des âges ci-dessous confirme ces tendances, insistant sur le phénomène de vieillissement de la population et sur la faiblesse des classes d'âges les plus jeunes, tant chez les hommes que chez les femmes, la répartition étant au final assez homogène.



Le plan local d'urbanisme devra donc favoriser l'arrivée d'une population jeune, afin de favoriser, sur plusieurs générations, le renouvellement de la population communale.

- des ménages d'une taille conforme à la moyenne nationale

Le nombre de personnes par ménage était de 3,3 à LOZAY en 1968. Le phénomène de décohabitation, essentiellement culturel, s'observe comme sur l'ensemble du territoire national. Ce chiffre n'est ainsi plus que de 2,9 en 1975, 2,7 en 1982 et 2,5 en 1990, alors qu'il est de 2,57 à la même époque en France. La baisse se poursuit au niveau national ainsi que nous l'avons vu pour atteindre un chiffre de 2,3 en 2004. S'agissant de LOZAY, les dernières données en notre possession, datant de 1999, confirme le chiffre de 2,5 qui servira de base aux réflexions en terme de développement.

La commune de LOZAY ne connaît pas une croissance démographique aussi favorable que celle observée au niveau national, même si la perte de population est stoppée depuis 1990. Le vieillissement est quant à lui plus important et bien plus préoccupant, la baisse du nombre de personnes par ménages s'y conjuguant pour les personnes âgées.

2.4 Habitat

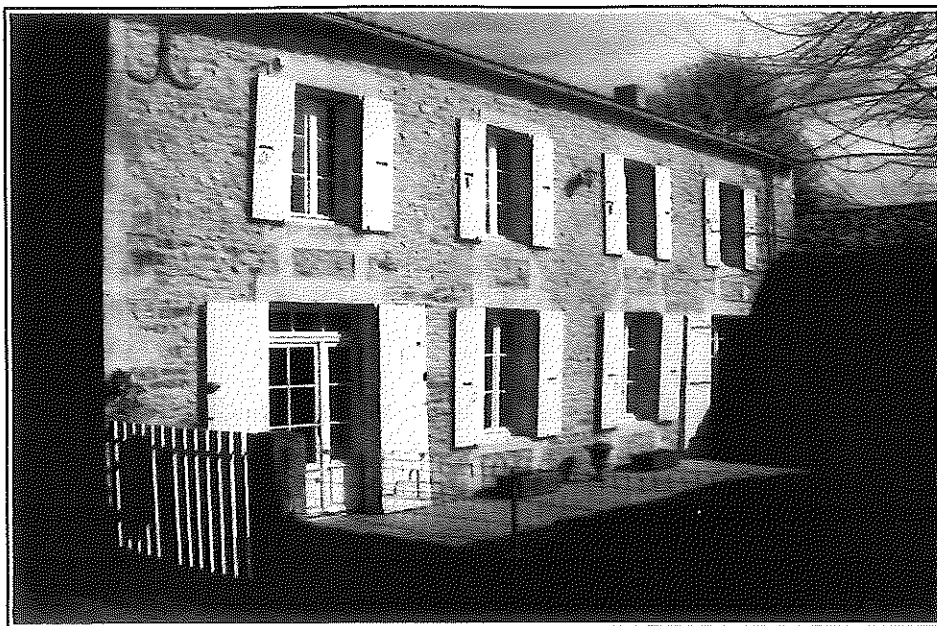
2.4.1 Le bâti traditionnel du Pays des Vals de Saintonge

La configuration géographique actuelle du bâti résidentiel est le résultat d'une longue évolution. Le Pays des Vals de Saintonge a engagé depuis 1999 une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) sur l'ensemble de son territoire. Cette OPAH est d'ailleurs renouvelée pour la période 2005 à 2009.

En outre, et en partenariat avec le Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement (CAUE) de la Charente-Maritime, le Pays a procédé à l'établissement d'un diagnostic des éléments architecturaux et des caractéristiques du patrimoine bâti et non bâti du Pays. L'ouvrage, intitulé « Atlas architectural et urbain du Pays des Vals de Saintonge », propose une typologie que l'on peut transposer à la commune de LOZAY.

Le bâti traditionnel de la commune se compose ainsi d'une part de bâtiments liés ou anciennement liés à l'activité agricole :

- la **longère**. la maison fait alors partie d'un ensemble bâti homogène où les bâtiments d'exploitation viennent en continuité. Généralement, ces constructions sont implantées sur un parcelle orienté au sud et perpendiculaire à la rue. La volumétrie est simple en rez-de-chaussée et combles utilitaires. Le corps de bâti est long et couvert d'un toit à deux pentes. Seule la façade sud reçoit alors les percements. Les ouvertures sont disposées selon les besoins sans ordonnancement.
- La **maison saintongaise** type. Cette propriété agricole ou viticole est composée de un ou deux foyer maximum. Dans la structure du village, la maison s'implante perpendiculairement à la rue. Sa façade principale est orientée au sud. Elle s'ouvre sur une grande cour fonctionnelle, donnant accès à différents bâtiments d'exploitation. La volumétrie est simple mais cossue, en rez-de-chaussée avec un étage habitable, parfois surmonté de combles utilitaires. Dans l'illustration ci-dessous, la façade est très ordonnancée et composée de quatre travées. Des détails architecturaux comme les pierres harpées soulignent son fier caractère ainsi que différents pleins de travées, à vocation décorative, sur chaque travée.

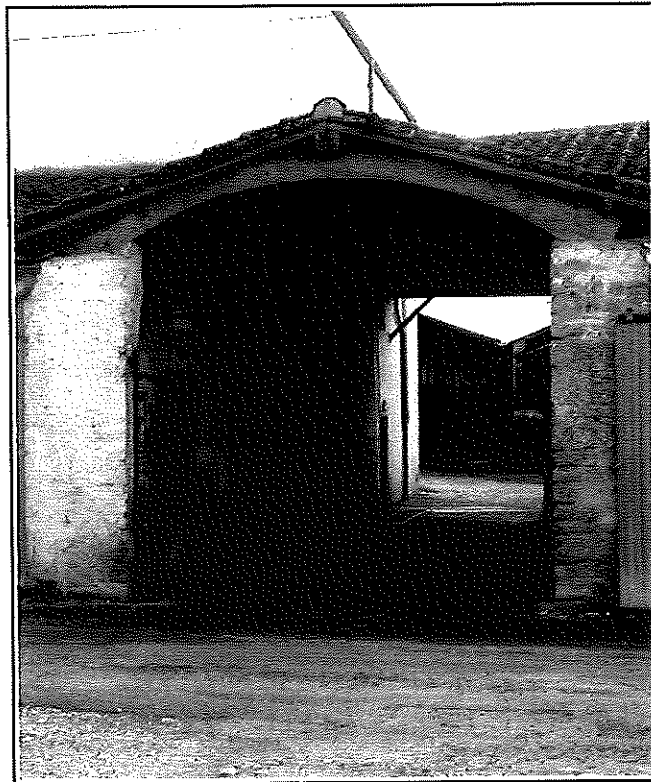


- la ***maison de journalier***. Cette habitation s'implante en centre bourg ou dans un groupement d'habitation lié à une grande propriété, comme dans l'exemple ci-dessous à Basses Rues. Elle est souvent à l'alignement sur le domaine public ou parfois en continuité d'un ensemble plus important. Son volume bâti est très modeste, en rez-de-chaussée et combles, souvent limité à une pièce unique. La façade est pauvre en ouvertures.



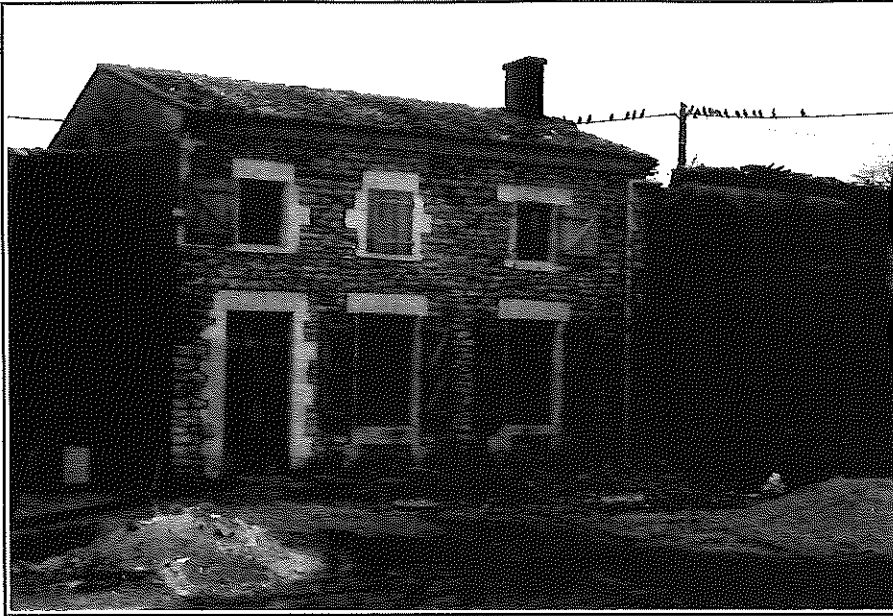
- la ***propriété agricole ou viticole à cour fermée***. Ces grandes propriétés agricoles se rencontrent en centre bourg ou en diffus dans les hameaux. Elles peuvent s'implanter sur un îlot ou simplement s'aligner sur une rue sans épaisseur. Elles se composent d'un foyer élargi. La maison vient en continuité d'un ensemble bâti imposant qui se referme sur lui-même (définissant une grande cour). Les constructions s'implantent en partie à l'alignement du domaine public, dans le prolongement de murs de clos. L'architecture de la maison est imposante, en rez-de-chaussée et un étage. La couverture est à

quatre pans, en ardoise ou tuiles mécaniques dans les propriétés viticoles. La façade est largement percée, avec souvent cinq travées ordonnancées. Des détails architecturaux tels que corniches et soubassements soulignent la composition de la façade. L'accès à la propriété peut être constitué par un porche ouvert comme l'illustration ci-dessous.

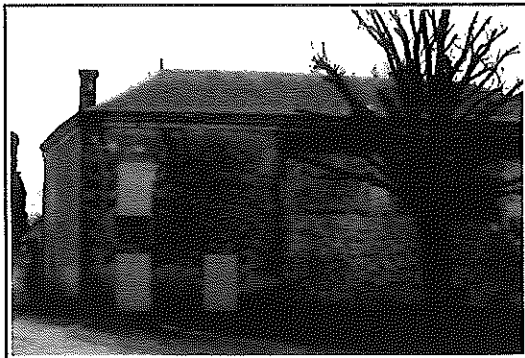


La typologie met également en évidence des bâtisses plus urbaines telles que :

- la ***maison modeste de centre bourg***. Elles sont, pour les plus anciennes, de la fin du 18ème siècle et se composent d'un seul foyer. Ces maisons sont généralement intégrées à un tissu bâti assez dense de bourgs ou de hameaux. Elles s'implantent à l'alignement et s'ouvrent directement sur le domaine public. Parfois en retrait, elles possèdent alors une petite cour. Elles sont de volumétrie simple et de proportions relativement modestes, en rez-de-chaussée et combles. Le toit est à deux pentes, plus rarement avec une croupe. Les façades se composent de deux ou trois travées, les détails architecturaux décoratifs étant rares, l'exemple ci-dessous présentant toutefois une double génoise.



- la ***maison de maître***. Ces grandes maisons de notables se rencontrent en centre bourg, implantées sur un parcellaire hétérogène, qui peut aller du grand jardin paysager à simplement une grande cour. La position reste cependant stratégique dans la composition du village. Les caractéristiques architecturales sont similaires aux grandes propriétés viticoles. Les façades peuvent être très marquées par un parement en pierre de taille et de nombreux détails architectoniques, les différenciant ainsi de l'architecture environnante traditionnelle. Cependant, elles sont accompagnées de peu de dépendances et celles-ci sont souvent accolées symétriquement de part et d'autre du volume principal.



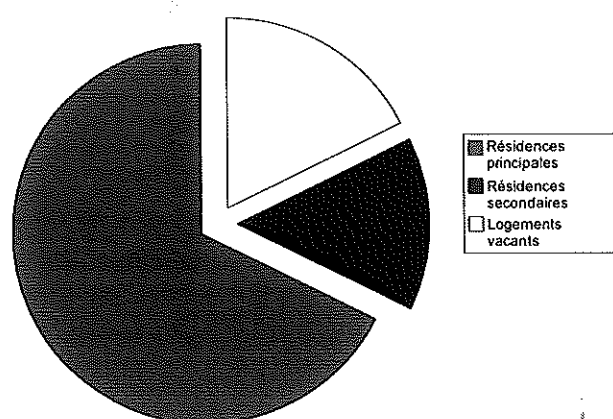
La typologie du bâti ancien sur la commune de LOZAY reflète les composantes de l'Atlas architectural du Pays des Vals de Saintonge, qu'il s'agisse des logements liés à l'activité agricole ou des autres, plus urbains.

2.4.2 Un parc de propriétaires

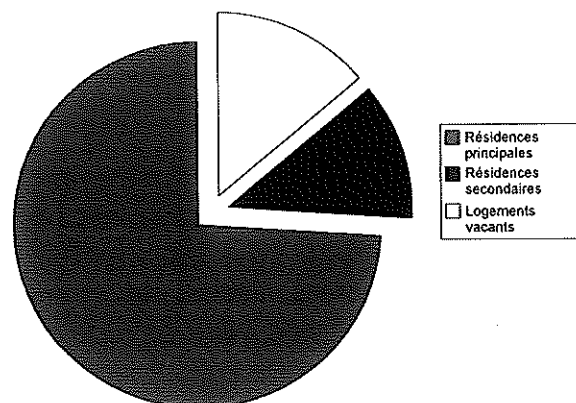
La commune de LOZAY compte 100 logements selon les données du recensement de 1999. La principale caractéristique de ce parc consiste en la part prépondérante de résidences principales : 74%.

Les logements vacants représentent 14% du parc communal, ce chiffre devant toutefois être utilisé avec précaution car le potentiel de rénovation s'avère en réalité le plus souvent moindre. Ce chiffre est toutefois en baisse de 22,2% depuis 1990. Cette évolution peut traduire une demande corrélée à l'arrivée de nouveaux résidents sur la commune.

Répartition par type de logements en 1990



Répartition par type de logements en 1999



Cette composition, qui met donc en évidence une prépondérance, accrue depuis 1999, des résidences principales, caractérise un parc de propriétaires, ce phénomène étant confirmé par la statut d'occupation des logements.

Ainsi que le montre le tableau 12, 72,9% des résidences principales sont occupées par des propriétaires, la part de logements locatifs n'étant que de 16,2%, ce qui pose un problème en terme d'accueil de jeunes ménages et de renouvellement de la population. Il n'existe pas en outre de logements à loyer modéré, ni d'ailleurs de logements collectifs. 8 logements font l'objet d'une location à titre gratuit.

Propriétaires	54	72,97%
Locataires	12	16,22%
Dt logements HLM	12	16,22%
Dt logement non HLM	0	0,00%
Logés à titre gratuit	8	10,81%

Tableau 12 – Statut d'occupation des résidences principales en 1999

Ces résidences principales sont majoritairement occupées par personnes de plus de 30 ans. En effet, on ne dénombre qu'une résidence principale occupée par un ménage de moins de 30 ans, contre 35 pour la tranche d'âge de 30 à 59 ans et 38 pour les personnes de plus de 60 ans. Un constat qui s'explique par la faible proportion de logements locatifs, notamment à loyer modéré, et la difficulté, pour un ménage de moins de 30 ans, d'accéder à la propriété. Cet élément devra être intégré aux réflexions en terme de projet d'aménagement et de développement durable, tant l'accueil de jeunes ménages constitue, pour la commune, un enjeu en terme de renouvellement de la population. Il convient toutefois de noter que depuis 1999, la commune a aménagé deux logements sociaux, mis en location.

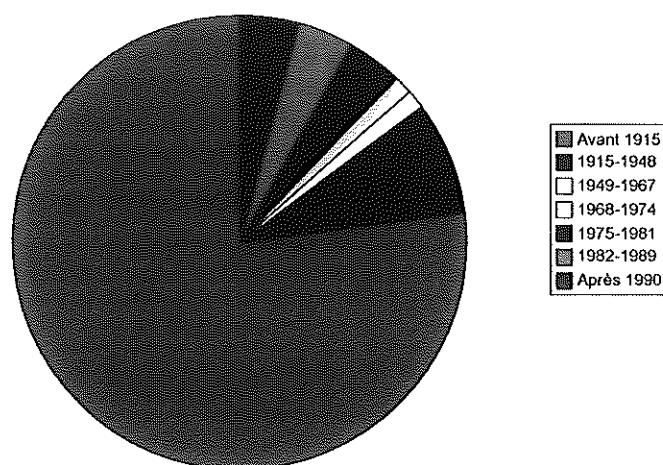
Une des autres caractéristiques de ce parc de propriétaires consiste en la faible rotation au sein des logements, qui rejoint le phénomène de vieillissement de la population. 23 personnes seulement, en 1999, étaient installées depuis moins de deux ans sur la commune, tandis que 103 personnes, soit 56% de la population communale, vivaient à LOZAY depuis plus de 9 ans.

On dénombre en moyenne 2,5 personnes par logements, mais seulement 0,6 personnes par pièces. Les logements sont en effet de dimensions confortables, les T5 représentant 40,54% des résidences principales, alors que les logements de type T1 et T2 sont très fortement sous-représentés avec 6,75% des résidences principales, soit 5 logements seulement. Les jeunes ménages optent cependant le plus souvent, au moins dans un premier temps, pour ce type de logements.

Quoique de dimensions importantes, 62% des logements sont le plus souvent occupés par 1 ou 2 personnes, le nombre de ménages de 4 personnes ayant toutefois été multiplié par 2,5 entre 1990 et 1999. La tendance à la baisse de la taille des ménages doit renforcer le besoin en petits logements.

Le parc de logements de la commune est particulièrement âgé. A cet effet, 77% des résidences principales datent d'avant 1915. On note la présence tout juste anecdotique de logements construits après 1990 (3).

Age du parc de logement en 1999



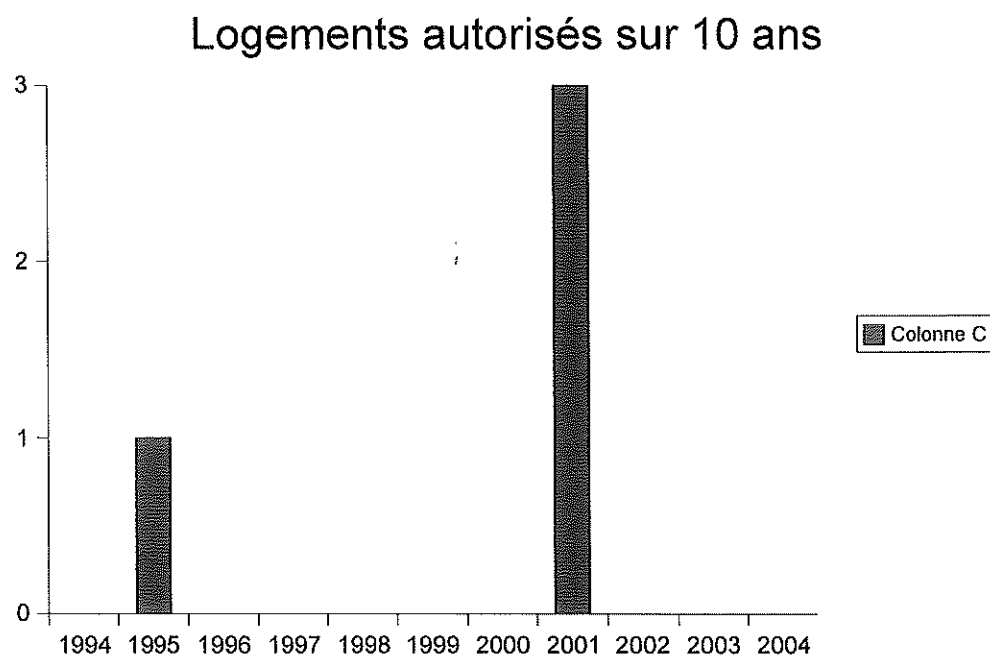
La composition du parc de logements de la commune de LOZAY se caractérise par le manque de petit logements et de locations, ce qui ne permet pas de couvrir l'ensemble des besoins et non des moindres : l'arrivée de jeunes ménages. La proportion de logements vacants renferme également un potentiel d'accueil non négligeable.

2.4.3 Un rythme de construction peu significatif

Le rythme de construction sur la commune de LOZAY est très faible depuis 1994 (cf graphique ci-dessous), puisque 4 logements seulement ont été autorisés. Il n'est de ce fait pas du tout significatif et ne sera donc pas utilisé pour dégager les perspectives de développement de la commune.

En effet, si toutefois le rythme est légèrement plus soutenu depuis 2001 (0,75 logement par an), l'absence de plan local d'urbanisme est aujourd'hui un handicap à la construction, alors même que la pression foncière est en très forte croissance au niveau du Pays des Vals de Saintonge. A ce titre, plus de 500 logements ont été autorisés en 2004 à l'échelle du Pays.

Les objectifs de développement de la commune devront tâcher de pérenniser un rythme régulier de construction de nouveaux logements afin d'accompagner les objectifs de développement qui seront identifiés dans le projet d'aménagement et de développement durable.

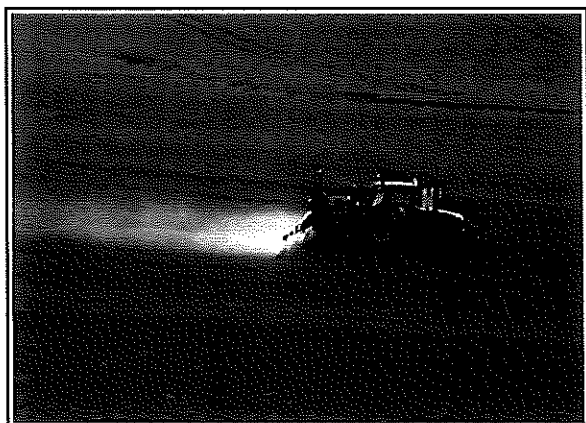


La commune de LOZAY connaît un rythme de construction des plus faibles. Il conviendra de le doper dans un premier temps et de pérenniser un rythme raisonnable par la suite.

2.5 Economie

2.5.1 L'activité agricole

Les données relatives à l'agriculture résultent des recensement agricoles des années 1979, 1988 et 2000 ainsi que des éléments qui ont pu être collectés par le Pays des Vals de Saintonge lors des études relatives à l'élaboration du plan local d'urbanisme.



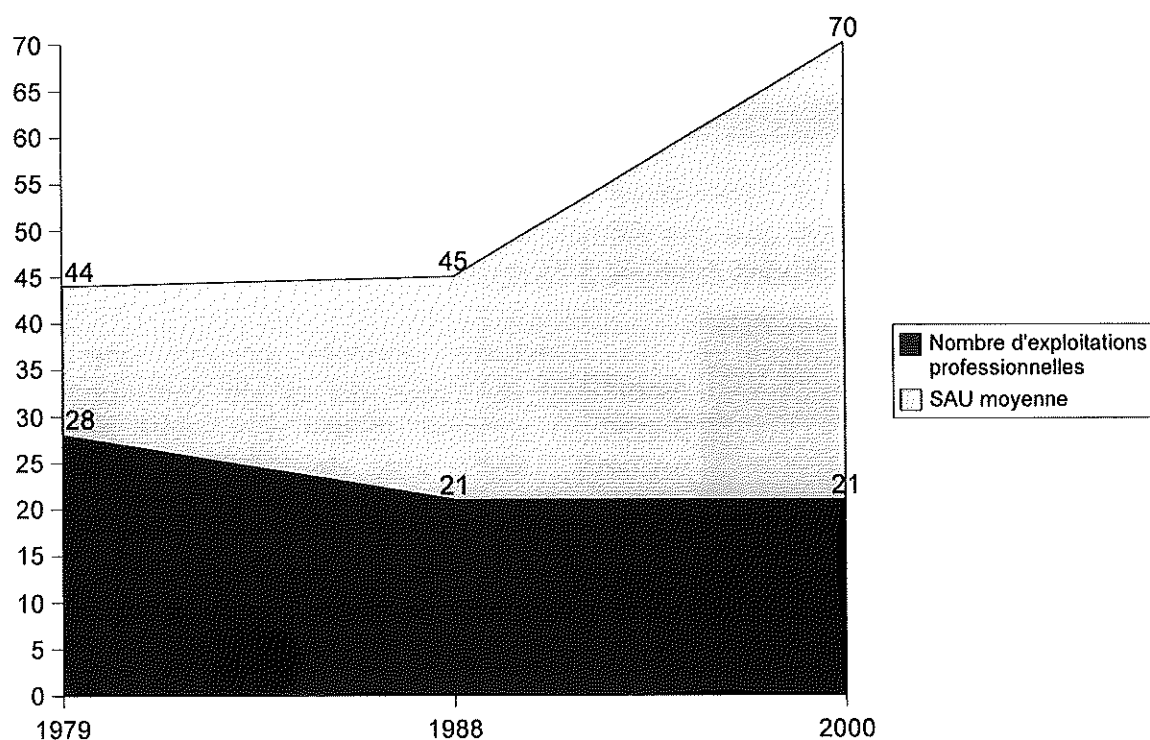
L'activité agricole occupe une place essentielle au coeur de la vie communale. La Superficie agricole utilisée représente ainsi 863 hectares, soit plus de 70% du territoire communale, 657 hectares étant utilisés par les exploitants de la commune. L'agriculture occupe toujours, à ce jour, plus de la moitié des emplois de la commune, soit 16 emplois sur 28, ce chiffre étant stable depuis 1990.

	1988		2000	
	Lozay	Département	Lozay	Département
Moins de 40 ans	2	3859	6	2540
40 ans à 54 ans	4	5303	8	5048
55 ans et plus	16	7362	9	3642
Total	22	16531	23	11230

Tableau 13 – Age des chefs d'exploitation et coexploitants en nombre

L'évolution de l'âge des chefs d'exploitation et des coexploitants, ainsi que le montre le tableau 13, fait apparaître une hausse du nombre de jeunes agriculteurs et une baisse des exploitants de plus de 55 ans. Le département de la Charente-Maritime a perdu 34,2% de ses jeunes agriculteurs sur la même période tandis que cette baisse est à peu près semblable (-50,5%) pour les plus de 50 ans. Le département de la Charente-Maritime perd encore à ce jour environ 150 exploitations par an. Un tel phénomène devrait être vérifié dans les prochaines années sur la commune de LOZAY.

Ainsi que le montre le graphique ci dessous, le nombre d'exploitation professionnelle est en baisse depuis 1979 alors que la SAU (Surface Agricole Utile) est en constante augmentation pour atteindre 70 hectares en l'an 2000.



L'ensemble de ces données doivent être manipulées avec précaution. En effet, le RGA considère comme chef d'exploitation les unités ayant au moins un hectare de SAU ou l'équivalent en productions spécialisées, sans que l'on puisse réellement considérer qu'il s'agisse d'une activité agricole professionnelle. Le tableau 14, élaboré en partenariat avec les exploitants agricoles de la commune recense 9 exploitations au niveau de la commune de LOZAY. 4 ont encore une activité d'élevage, les 5 autres effectuant de la production végétale (céréales, polyculture...).



Cinq exploitations possèdent toujours des animaux : l'exploitation de BENETEAUD posséderait environ 120 à 130 UGB (Unité de Grands Bovins), celle de M. GAUTIER environ 50, celle de M. BARIL (voir photo ci-contre) une quarantaine et celle de M. BERTHONNIERE une trentaine. Mme BENETEAUD possède enfin une exploitation de canards, avec 23 000 équivalents par an.

Elles sont à ce titre soumises à la réglementation relative aux établissements classés pour la protection de l'environnement pour la première et au Règlement Sanitaire Départemental pour les trois autres. Les bâtiments d'élevage, ainsi que les aires de stockage de fumier, doivent respecter une distance d'implantation soit de 100 mètres, soit de 50 mètres (voir tableau 14) par rapport aux habitations. Ce principe s'applique de

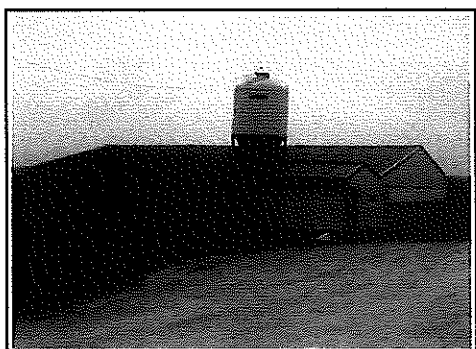
manière réciproque : de nouvelles constructions ne pourront s'implanter à moins de 50 ou 100 mètres des bâtiments d'élevage existants. Le projet de construction d'une stabulation par M. BERTHONNIERE devra en outre être intégré aux choix d'aménagement.

N	Exploitant	Forme	Adresse du siège	Activités	Bâtiment classé	SAU	Age	Avenir
1	BENETEAUD Joel & Bernard	Ind.	Rte Château d'Eau	Céréales + Vaches laitières	100 m	120	43 51	?
2	GAUTIER Jean-Claude	Ind.	La Fête	Chèvres + Céréales	50m	120	55	Fin en 2007
3	CHENUAUD Joel	EARL	Lozay	Céréales	*	80	54	1 fils
4	BARIL Gérard	Ind.	Blouc	Bovins + Céréales	50m		*	?
5	BERTHONNIERE Pascal	Ind.	Basses Rues	Bovins + Céréales	50m	40	*	Projet stabule
6	CORDEAU Jackie & FRIGANT Odile	Ind.	Basses Rues	Céréales	*	70	*	
7	BENETEAUD Claudine	Ind.	Rte Château d'Eau	Elevage canards	50 m	2	47	*
8	MARCHAND Jean-Luc	Ind.	Tartifume	Céréalier + Paysagiste	*	?	50	*
9	JAULET Paulette	Ind.	*	Céréales	*		*	?
10	ROUSSEAU Eric	Ind.	Blouc	Céréales	*	100	40	?
11	SEJOURNE Franck et Raymonde	Ind.	La Pouillère	Céréales	*		*	?

Tableau 14 – Détails des exploitations principales

Chacune de ces exploitations sera localisée sur le plan du PADD.

S'agissant des modes de culture, les superficies en fermage ont progressé à peu près au même rythme que sur le département, avec une hausse de 20,3% entre 1988 et 2000 contre +19,2% pour l'ensemble de la Charente-Maritime. Le fermage représente 391 hectares en 2000, soit 45,30% de la totalité de la SAU communale.



Bâtiments d'exploitation de M. BENETEAUD – route du Château d'Eau

Entre 1988 et 2000, on constate au niveau de la commune de LOZAY, et ainsi que le met en évidence le tableau 15, une augmentation de la superficie :

- **en orge (+ 41,93%)** alors qu'elle progresse dans une moindre mesure au niveau du département (+ 5,2%)
- **en tournesol (+ 14,87%)**, l'augmentation étant également observée au niveau du département mais de manière modérée (+ 5,5%)

La superficie en **colza grain** est stable alors qu'elle augmente fortement sur l'ensemble du département (+ 35,8%).

Enfin, les recensement de 1988 et 2000 font apparaître au niveau de la commune une baisse de la superficie :

- **agricole utilisée par les exploitations (- 5,48%)**, la baisse au niveau départementale n'étant que de 1%.
- **des terres labourables (- 2,13%)**, alors que leur superficie progresse au niveau de l'ensemble de la Charente-Maritime (+ 6,8%).
- **des céréales (-11,55%)** ce qui est surprenant tant l'évolution est fortement favorable au niveau départemental (+ 8,4%).
- **fourrage principale (-18,12%)**, la baisse étant encore plus accentuée au niveau du département (-32,7%). La superficie toujours en herbe devient anecdotique.
- **en blé tendre (-14,87%)**, ce qui traduit un nouveau décalage par rapport à la situation départementale, où cette superficie progresse de 4,4%.
- **en maïs grain et semence de moitié**, alors que la superficie augmente de 19,5% au niveau du département.
- **en vignes (-25%)** cette culture étant peu significative au niveau communal (3 hectares) alors qu'elle régresse de 7,2% au niveau du département.

L'évolution des superficies agricoles sur la commune de LOZAY, si elle présente quelques concordances avec l'évolution départementale (SAU), présente des particularités à la baisse qui conviennent d'être soulignées, notamment en céréales, blé tendre et surtout maïs grain et semence.

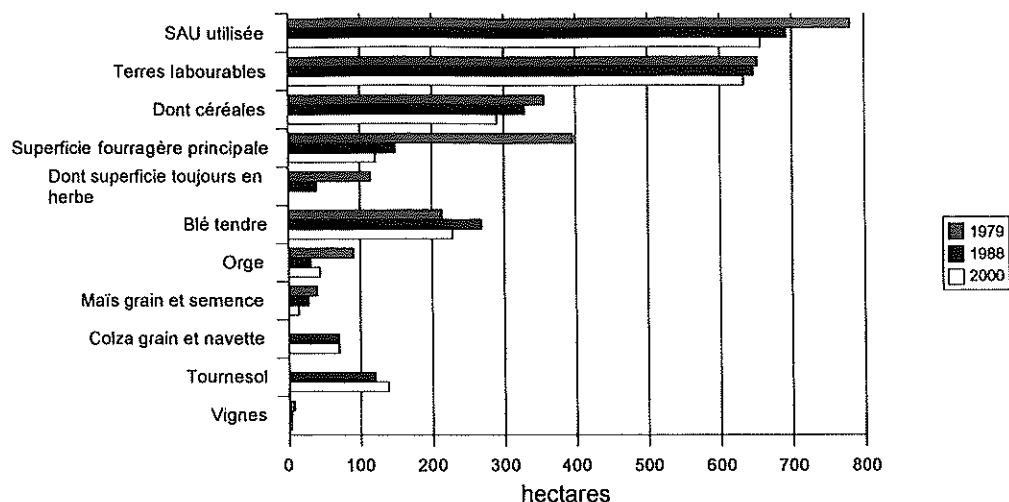
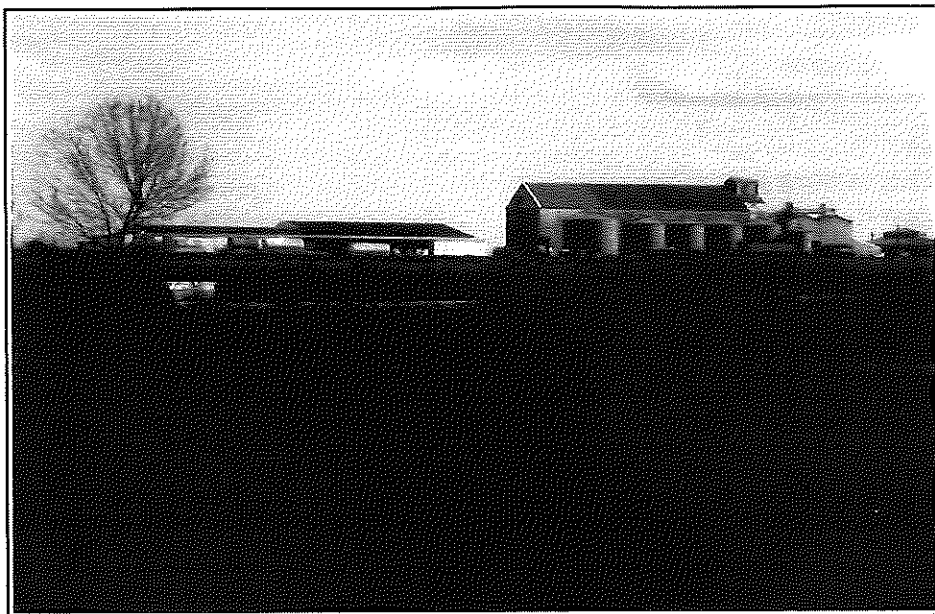


Tableau 15 – Superficies agricoles sur LOZAY

L'activité agricole sur la commune de LOZAY est enfin marquée par la présence du silo à céréales de la Coop entente Agricole de LOULAY-VILLENEUVE, situé à proximité de la limite communale avec LOULAY, en bordure de l'autoroute A10. Le porter à connaissance des services de l'Etat demande le maintien d'un périmètre non constructible, pour les tiers du silo, de 25 mètres de rayon autour de cet ouvrage. Dans la mesure où l'activité commerciale du GAMM VERT situé à proximité semble appelée à être délocalisée, et où l'impact paysager du site est très important, il ne semble pas opportun de permettre des implantations d'autre nature sur le secteur.



le silo à céréales de la Coop Entente Agricole LOULAY-VILLENEUVE



*impact paysager du silo
notamment par rapport à
l'autoroute A10.*

L'agriculture demeure la principale activité économique de la commune de LOZAY. Son évolution confirme les phénomènes nationaux de baisse du nombre d'exploitations et d'augmentation de la SAU, qui devraient s'accroître dans les prochaines années. La commune accueille enfin un silo à grains, ce qui aura des conséquences importantes en terme de choix d'aménagement.

2.5.2 Les autres activités

Les autres activités sur la commune de LOZAY peuvent être qualifiées de marginales.

Ainsi le tissu artisanal pourrait être plus développé. On note à ce jour la présence de 4 artisans au niveau communal :

- 1 électricien-plombier-chauffagiste, qui exerce seul dans le bourg de LOZAY. L'activité est en l'occurrence exercée dans un cadre de mixité, au sein de dépendances ;
- 1 technicien forestier, installé à La Fête, qui travaille seul ;
- 1 paysagiste à Tartifume, également déclaré comme exploitant agricole ;
- 1 tailleur de pierres à Puybardon, qui travaille seul.

La commune ne possède plus de commerces fixes. Il convient toutefois de signaler la présence plusieurs commerces itinérants dont les deux boulangers de LOULAY, qui effectuent des tournées quotidiennes, deux bouchers-charcutiers et deux épiciers (VIVAL et Coop) qui quant à eux effectuent une tournée par semaine.

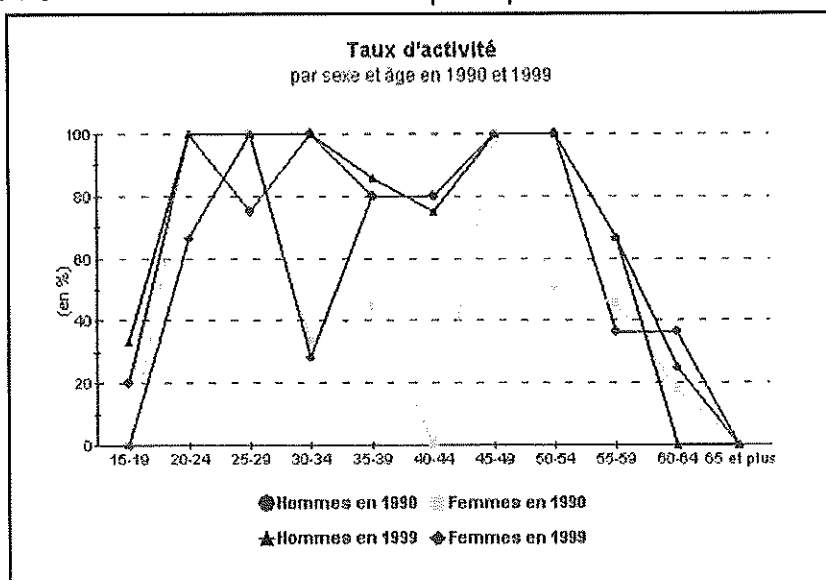
S'agissant des activités touristiques, la commune de LOZAY n'abrite pas à ce jour de gîtes ruraux ou chambres d'hôtes, ce volet d'activités méritant sûrement d'être développé.

2.5.3 La population active

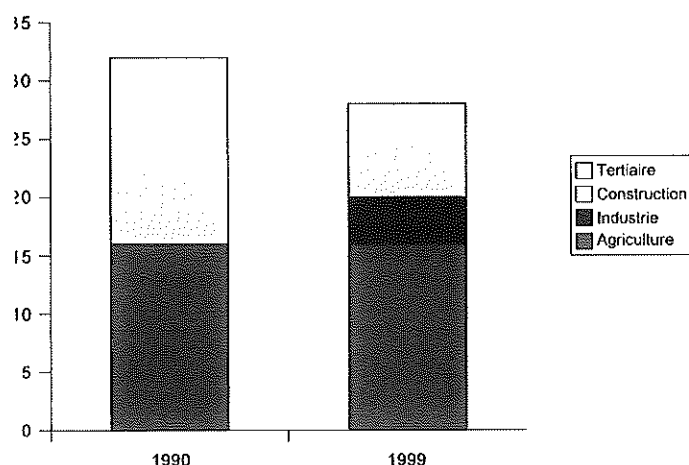
La population active de la commune de LOZAY comptait 71 personnes en 1999.

Le taux d'activité au niveau communal est de 45,5%, le chiffre étant de 51,9% pour les hommes et de 38,7% pour les femmes. L'analyse plus fine du taux d'activité montre que l'écart notable entre hommes et femmes se situe principalement entre 30 et 45 ans, ce qui influe sensiblement sur la moyenne. Le taux d'activité, au-delà 50 ans connaît une forte baisse, peu important le sexe.

Parmi ces personnes, 59 possédaient un emploi, dont 37 hommes et 22 femmes.



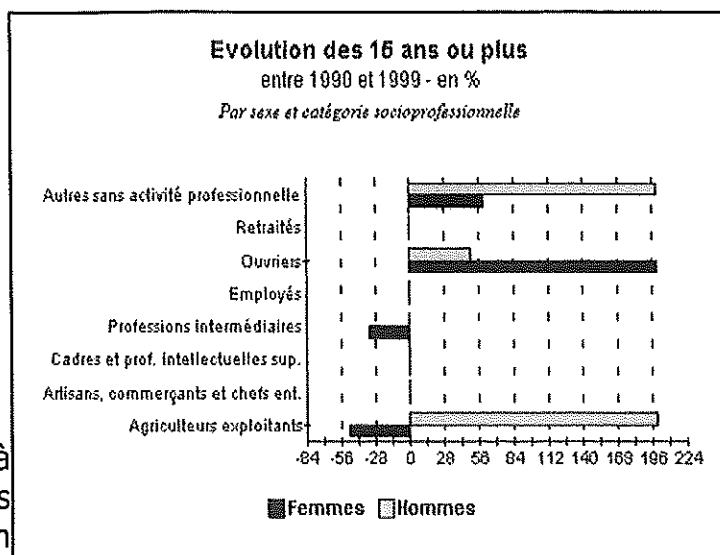
28 personnes occupent un emploi sur la commune de LOZAY, contre 32 en 1990. La majorité des ces emplois sont situés dans le secteur agricole (57,1%) marqué par sa stabilité, les autres se répartissant entre l'industrie et l'activité tertiaire, qui connaît un recul important entre 1990 et 1999 (-50%).



Répartition des emplois de la commune par secteur d'activité

Le tableau ci-dessous confirme cette tendance en mettant en évidence l'évolution des actifs par catégorie socio-professionnelle entre 1990 et 1999. Le schéma également en évidence une absence de cadres au niveau de la commune, certains ayant toutefois pu se répertorier en professions intermédiaires, la nuance étant parfois peu évidente.

La population active salariée est caractérisée par une hausse notable et rapide de l'emploi à temps partiel. Ainsi, si en 1990, les 16 salariés travaillant sur la commune de LOZAY occupait tous leur emploi à temps complet, les salariés à temps partiel représentaient désormais 1/3 des salariés en 1999.



De même, si les contrats à durée indéterminée reste majoritaires (45,65%), les CDD, modes de travail en interim, contrats aidés et contrats d'apprentissage concernaient 15 actifs de la commune de LOZAY. La croissance de ce type de contrat, conjuguée à une généralisation du travail à temps partiel peut faire craindre un risque de précarisation des actifs. A ce titre, le taux des personnes travaillant moins de 78 heures dans le mois a progressé de 13,8% en 2004 sur le département.

La commune recensait en outre 12 demandeurs d'emploi à la même période, contre 8 en 1990 ce qui représente une hausse de 50% sur une période de 10 ans. Le taux de chômage est donc de 16,9% en 1999, ce qui est légèrement supérieur au taux départemental. Si l'on effectue une analyse structurelle du chômage, on constate que la fragilité en terme d'emploi est plus sensible pour la tranche d'âge des 25-49 ans, ce phénomène s'étant accentué de 1990 à 1999. La commune ne possède qu'un chômeur de plus de 50 ans. En terme de durée, la moitié des chômeurs de LOZAY sont au chômage depuis moins d'une année.

Les évolutions récentes, ainsi que le montrent les chiffres de la Direction Régionale au Travail et à l'Emploi au 31 décembre 2004 mettent en évidence des chiffres particulièrement mauvais pour la Charente-Maritime, avec une progression du chômage de 3,4% en un an, celui-ci touchant désormais 11% de la population active. De surcroît, la hausse est la plus notable pour le secteur de Saintes-Saint Jean d'Angély, avec une progression de +8,2%. Le chômage est en augmentation chez les femmes, chez les moins de 25 ans et les chez les 50 ans et plus, catégories d'âges qui avaient été jusqu'ici relativement épargnées sur la commune de LOZAY. Le chômage de longue durée a également progressé de 7,5% en un an.

Parallèlement, le nombre de RMIstes a explosé au niveau du département en 2004, avec une hausse de 32,4% en 2004.

La population active de la commune de LOZAY conserve à ce jour une forte connotation agricole. L'emploi salarié connaît toutefois des évolutions majeures, avec la montée en puissance de l'emploi à temps partiel et la diminution des contrats à durée indéterminée. Ces effets, combinés à une situation de l'emploi préoccupante au niveau du Pays incitent à la plus grande vigilance au sujet d'une potentielle précarisation de certains actifs.

2.6 Equipements et services publics

2.6.1 Enseignement

La commune de LOZAY est comprise dans le Regroupement Pédagogique Intercommunal (RPI) avec les communes de COURANT et LA BENÂTE, de la Communauté de Communes du canton de SAINT JEAN D'ANGELY.

L'école, qui est mise à la disposition de la Communauté de Communes du canton de LOULAY, est située au centre du bourg, à proximité de la Mairie.

Les effectifs sont de 20 élèves en 2004, les prévisions pour la rentrée 2005 affichant 24 élèves. Ceux-ci sont stables, puisqu'ils étaient de 19 enfants pour l'année 2003-2004 et de 22 enfants pour l'année 2002-2003. La commune souhaite, outre pérenniser le nombre d'enfants, que des travaux soient réalisés à l'intérieur du bâtiment.



Ecole

2.6.2 Services sociaux

La commune possède un Centre Communal d'Action Sociale, mais les dossiers sont gérés par le Conseil Général de la Charente-Maritime, qui possède une Délégation Territoriale à l'Action Sociale (DTAS) à SAINT JEAN D'ANGELY.

La Caisse d'Allocations Familiales assure une permanence à SAINT JEAN D'ANGELY.

Une agence de la Mutualité Sociale Agricole a récemment été ouverte à SAINT JEAN D'ANGELY.

Enfin, l'assistante sociale tient une permanence à LOULAY.

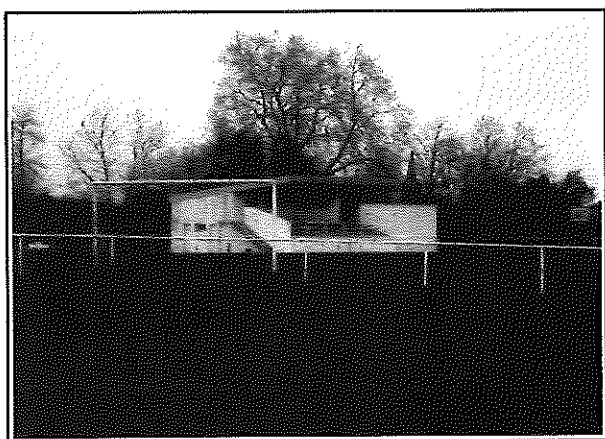
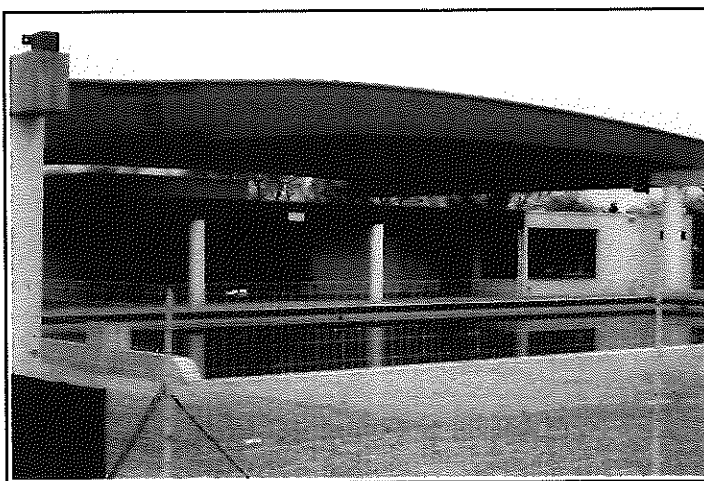
L'ADMR de LOULAY assure quant à elle un service de portage de repas à domicile dont deux personnes bénéficient à ce jour. D'autres personnes utilisent en outre les prestations d'aide à domicile offertes par l'ADMR.

La répartition des services sociaux, essentiellement situés à SAINT JEAN D'ANGELY, ne plaide pas pour l'implantation de personnes trop marginalisées sur la commune. Si des logements sociaux peuvent être envisagés, il convient de s'interroger sur l'éventuelle arrivée de personnes fragilisées et sans moyen de mobilité. Leur précarité pourrait en l'espèce être accrue, ce qui n'est pas l'objectif de la commune.

2.6.3 Equipement sportifs

La commune de LOZAY ne possède pas d'équipements sportifs sur son territoire. Il convient toutefois, et conformément à la compétence de la Communauté de Communes du canton de LOULAY de citer les équipements situés sur la commune de LOULAY, qui demeurent facilement accessibles.

Il s'agit essentiellement de la piscine de LOULAY, qui a enregistré 3 098 entrées scolaires et 4 627 entrées public en 2004.



Les tribunes du stade de football de LOULAY, à 4 kms

Il s'agit encore du stade de football, qui possède une piste d'athlétisme. Ce sont les équipements sportifs les plus proches de la commune. + terrain de tennis et gymnase à développer.

La commune de SAINT JEAN D'ANGELY présente, à quelques kilomètres supplémentaires, un ensemble d'équipements bien plus importants, avec des structures associatives particulièrement développées.

2.6.4 Equipements culturels

Les équipements culturels sont défailants sur la commune, si l'on excepte l'aire de l'autoroute A10, qui possède une indéniable valeur pédagogique concernant l'art roman, à l'image d'un centre d'interprétation en plein air.

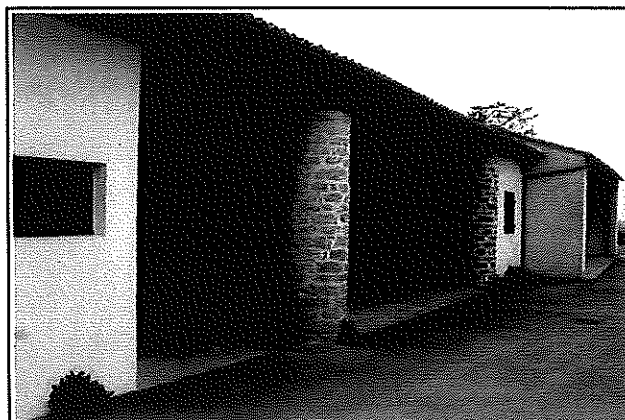
La commune de LOULAY possède une bibliothèque fixe, le bibliobus départemental fréquentant quant à lui l'école de IOZAY.

La commune de SAINT JEAN D'ANGELY offre, enfin, différents équipements culturels à 13 kms (musée, bibliothèque, festival de théâtre, centre de culture européenne...).

2.6.5 Autres équipements, bâtiments et espaces publics

Les équipements administratifs comportent en premier lieu la Mairie, située au coeur du bourg, 8 rue de la Mairie. Le bâtiment, propriété communale, est situé au coeur d'une cour avec un hangar communal en vis-à-vis.

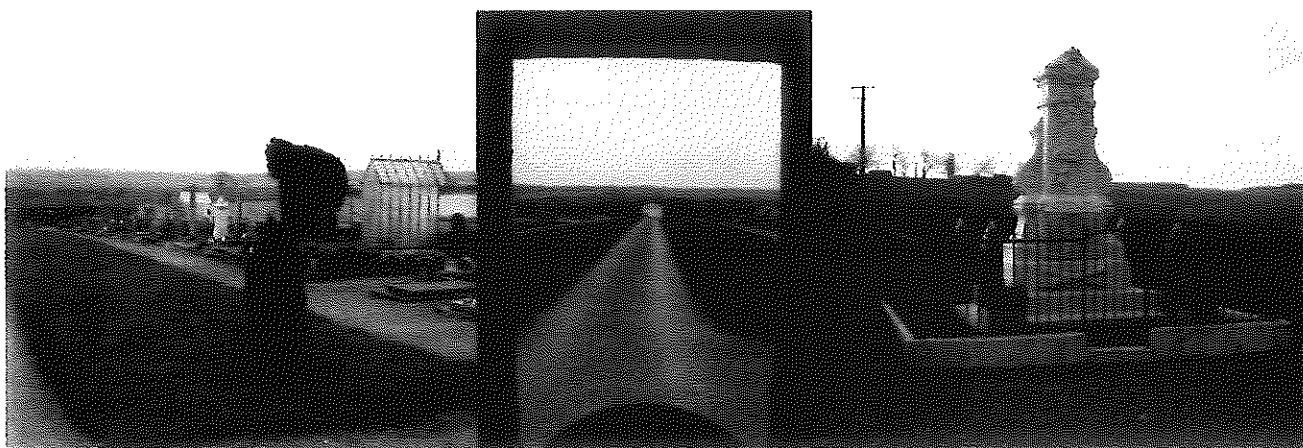
La mairie est ouverte au public le lundi et le jeudi après-midi de 14h00 à 17h00.



Les autres équipements publics et bâtiments publics sont :

- l'église
- la salle des fêtes, située à proximité de l'école
- l'ancien logement de l'instituteur, aujourd'hui mis en location
- 2 logements sociaux qui appartiennent à la commune
- les bâtiments « RICHAUME », rue des Marronniers

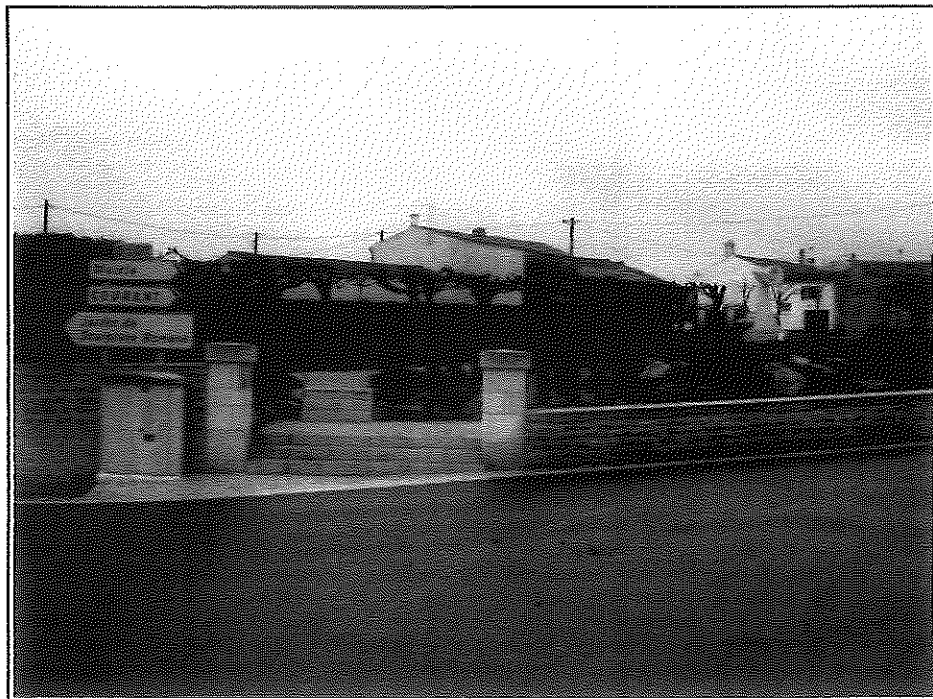
- le cimetière
- les quatre lavoirs, celui de La Fête appartenant aux habitants de la commune
- la réserve incendie du Bois d'Essouverts, qui appartient au SIVU pour la protection contre l'incendie du massif d'Essouverts
- la station de pompage de Tartifume
- les citernes incendie de Puybardon, La Fête, Basses-rues et Blouc
- le monument aux morts
- la croix située route de LOULAY et la lanterne des bons vivants à Tartifume



Vues du cimetière et du monument aux morts

Méritent d'être également cités au titre des espaces publics :

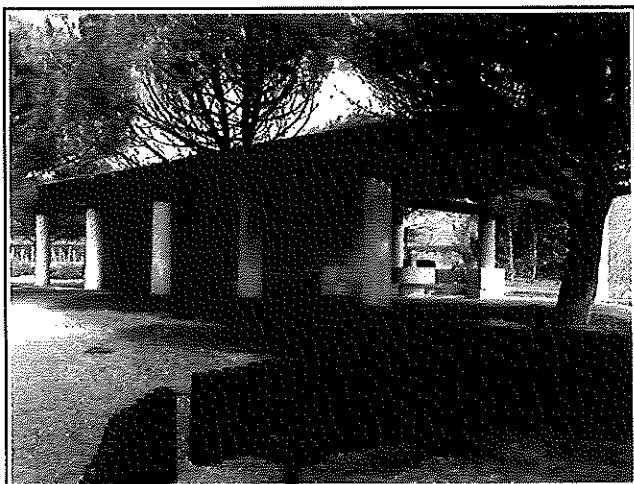
- le querreux de Puybardon
- l'aire de repos de l'autoroute A10
- la place située au cœur du village de LOZAY



la place de LOZAY

Le soin apporté au traitement des espaces publics constituera un enjeu important du projet d'aménagement et de développement durable, et un élément essentiel des orientations d'aménagement.

Les équipements et services publics présents sur la commune de LOZAY correspondent à ceux d'une commune rurale. La proximité de la commune de LOULAY ne rend pas leur développement particulièrement judicieux, notamment au regard des compétences communautaires. Il conviendra toutefois de veiller à leur adéquation avec l'arrivée du nouvelles populations tant en terme quantitatif que qualitatif. La qualité d'aménagement des espaces publics devra en outre être maintenue ou améliorée.



l'aire de repos de l'autoroute A10



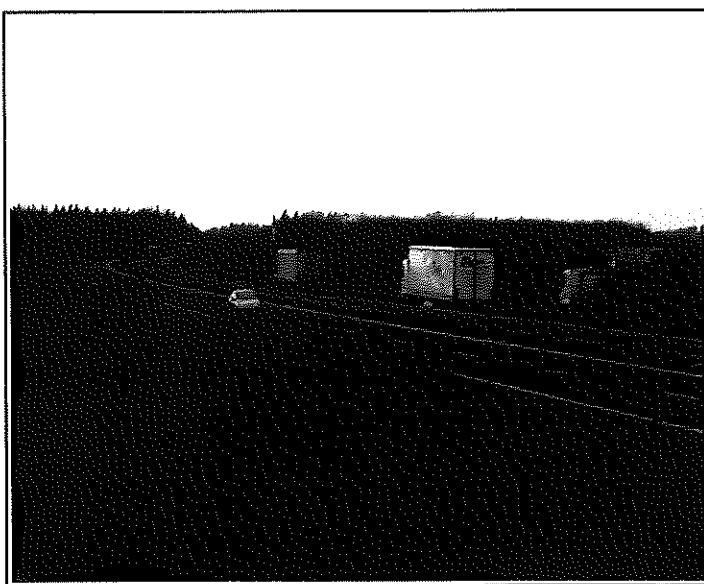
2.7 Déplacements et circulation

2.7.1. L'augmentation du rôle de l'automobile

En France, la demande en déplacement a presque doublé en 20 ans. Cette évolution, conséquence des décisions prises par les collectivités locales en matière d'aménagement du territoire et l'éclatement des fonctions urbaines résultant de la périurbanisation, contribue à générer des déplacements quotidiens obligés, dits pendulaires.

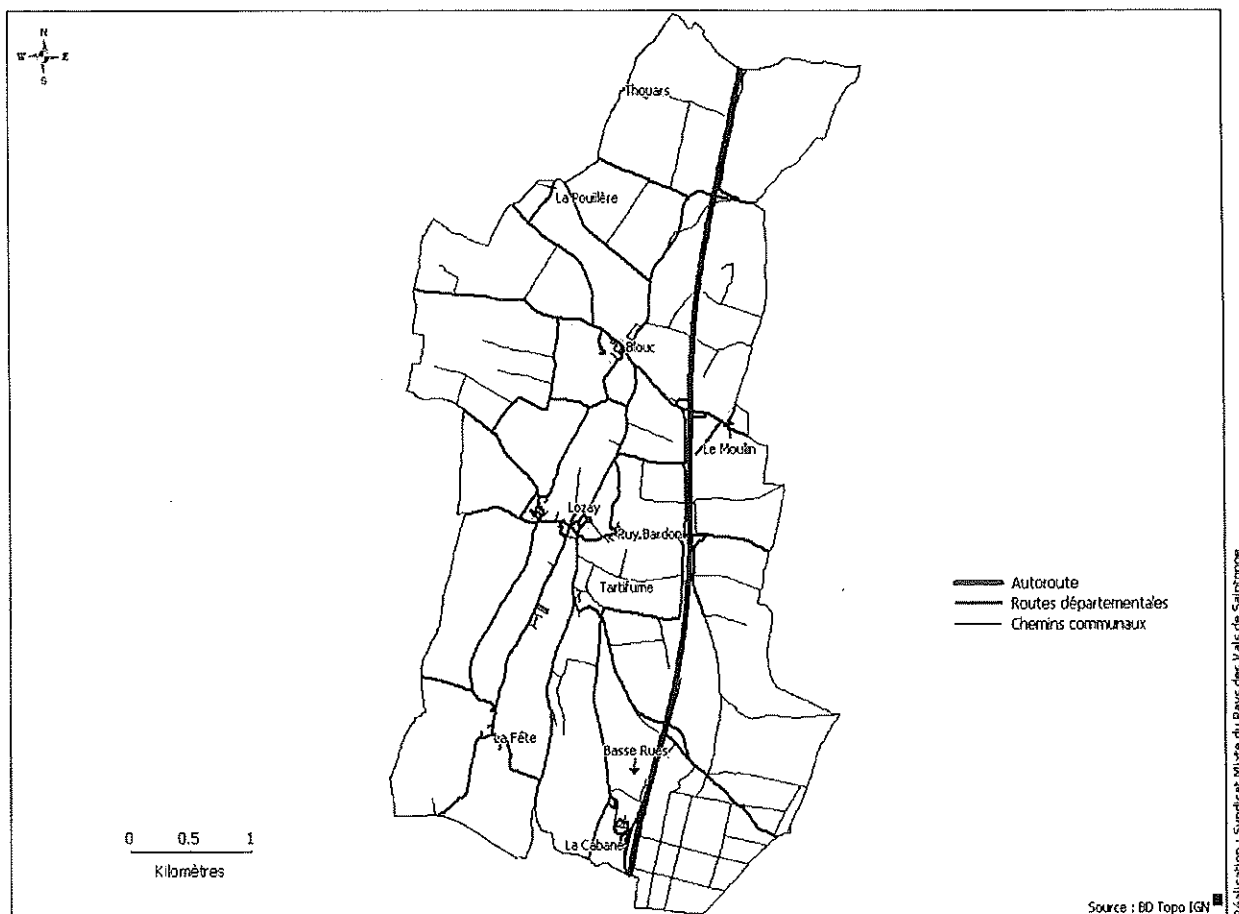
L'augmentation des déplacements, en secteur rural notamment où le réseau de transports en commun est défaillant, s'est effectuée au profit de l'automobile. Ainsi que le montre la carte, sur la page suivante, le réseau viaire, notamment secondaire, est particulièrement développé et facilite les déplacements automobiles. Le réseau principal est marqué par la présence de l'autoroute A10, qui traverse la commune à l'est sur un axe nord-sud, mais qui n'est accessible que depuis l'échangeur n°34 situé à SAINT JEAN D'ANGELY. L'A10 connaît aujourd'hui un trafic moyen journalier de 24 651 véhicules. La desserte communale est assurée par deux routes départementales, la RD 210 E qui rejoint SAINT JEAN D'ANGELY ainsi que la route départementale n° 107, qui rejoint d'est en ouest les communes de LOULAY et COURANT. Ces deux routes n'ont pas fait l'objet de comptages en terme de trafic et il convient donc de supposer que celui-ci est très certainement inférieur à 1000 véhicules par jour, correspondant donc essentiellement à des besoins de desserte locale.

Les transports en commun sont totalement absents de la commune. LOZAY fait ainsi partie des 33 communes du bassin de SAINT JEAN D'ANGELY non desservies par une ligne d'autocar. Il existait en effet une ligne d'autocar qui rejoignait la commune de SAINT JEAN D'ANGELY, une fois par mois, à l'occasion de la foire. Celle-ci a été fermée il y a une peu plus de 10 ans, par souci de rentabilité économique.



Les transports en commun les plus proches sont donc situés à SAINT JEAN D'ANGELY pour les lignes d'autocars, et notamment LA ROCHELLE-ANGOULEME, ou à LOULAY pour le réseau SNCF, avec la ligne NIORT-SAINTES qui permet de rejoindre PARIS Montparnasse en un peu plus de 3 heures.

Il convient également de noter que l'intermodalité entre les différents modes de transports collectifs n'est pas, à ce jour, opérationnelle.



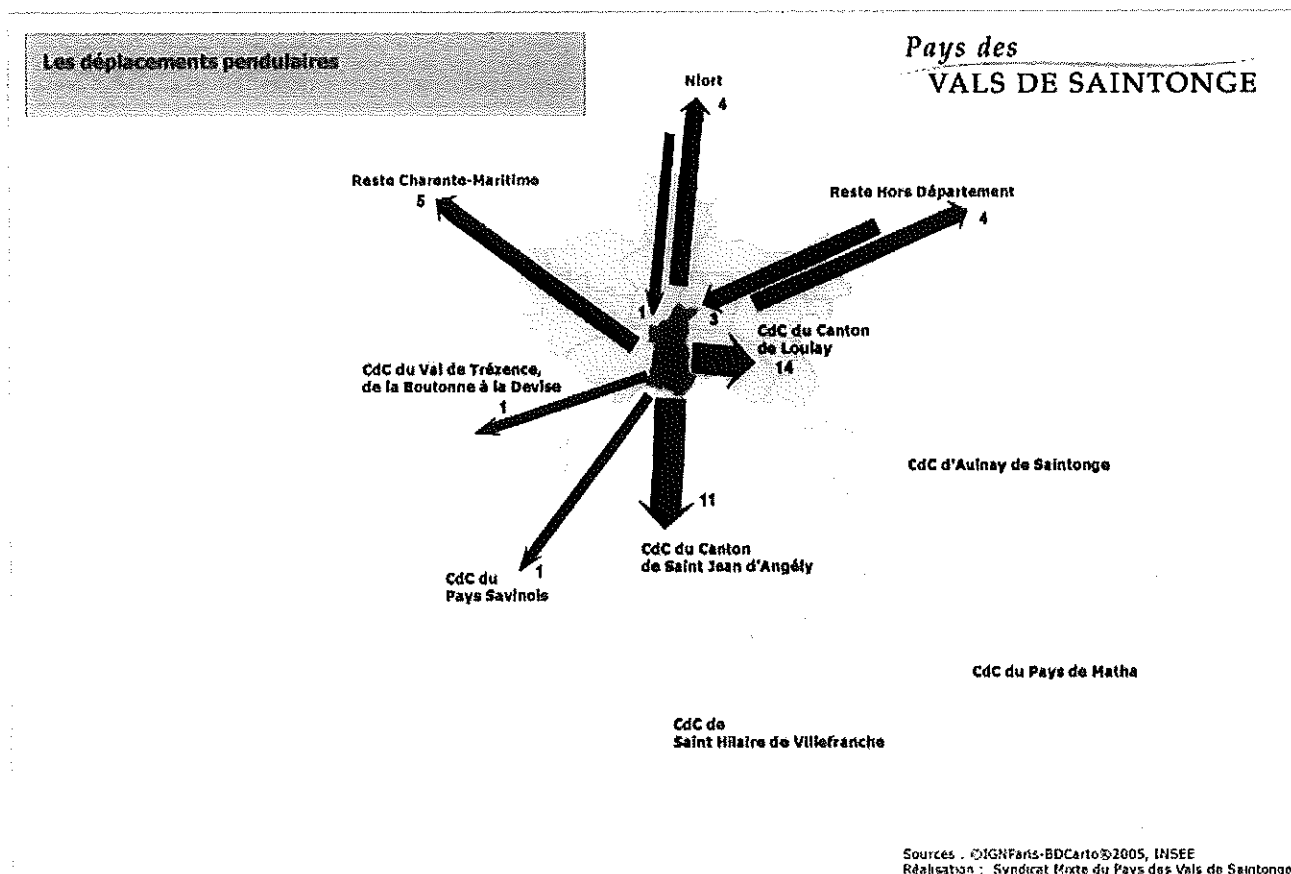
2.7.2. Des déplacements pendulaires internes au Pays

Les déplacements pendulaires, si l'on comptabilise les entrants et les sortants, concernent quotidiennement 44 personnes sur la commune de LOZAY.

Ceux-ci sont toutefois concentrés sur le territoire du Pays des Vals de Saintonge, qui représente 67% des sortants, ce qui limite quelque peu l'impact des ces déplacements en terme de voirie et de pollution automobile. Le rayon est donc limité et le temps occupé en déplacement réduit, proche de 15 minutes le plus souvent. Il n'en est a priori pas de même pour les entrants, dont le nombre est toutefois réduits (4), ceux-ci ne provenant pas du territoire du Pays.

Quatre actifs seulement entrent quotidiennement sur la commune de LOZAY afin d'y travailler, ce qui reflète le manque d'attractivité économique de la commune, qui ne possède que quelques activités susceptibles d'attirer des actifs, et notamment la coopérative agricole. 1 est originaire de NIORT, les 3 autres sont d'un origine extérieure à la Charente-Maritime, et très probablement du sud des Deux-Sèvres.

S'agissant des sortants, l'attraction la plus forte est celle de la Communauté de Communes du canton de LOULAY (14), juste devant celle de la Communauté de Communes du canton de SAINT JEAN D'ANGÉLY (11). Ces données confirment donc l'ancrage de la commune de LOZAY au sein de son intercommunalité, que ce soit la Communauté de Communes ou le Pays, qui correspondent au bassin d'emploi. 4 actifs se rendent également sur NIORT, qui constitue un pôle d'emploi croissant, notamment dans le secteur banque-assurances. Les autres pôles sont anecdotiques. La commune ne parvient à ce jour à capter des actifs des pôles d'emplois extérieurs au Pays.



En l'absence de transports en commun, les actifs de la commune de LOZAY ont nécessairement recours à leur automobile afin de rejoindre leur emploi. Les déplacements pendulaires sont toutefois à ce jour limités pour l'essentiel à l'intérieur du Pays de Saintonge, ce qui représente un point positif en terme d'environnement mais un frein en terme de potentiel d'accueil.

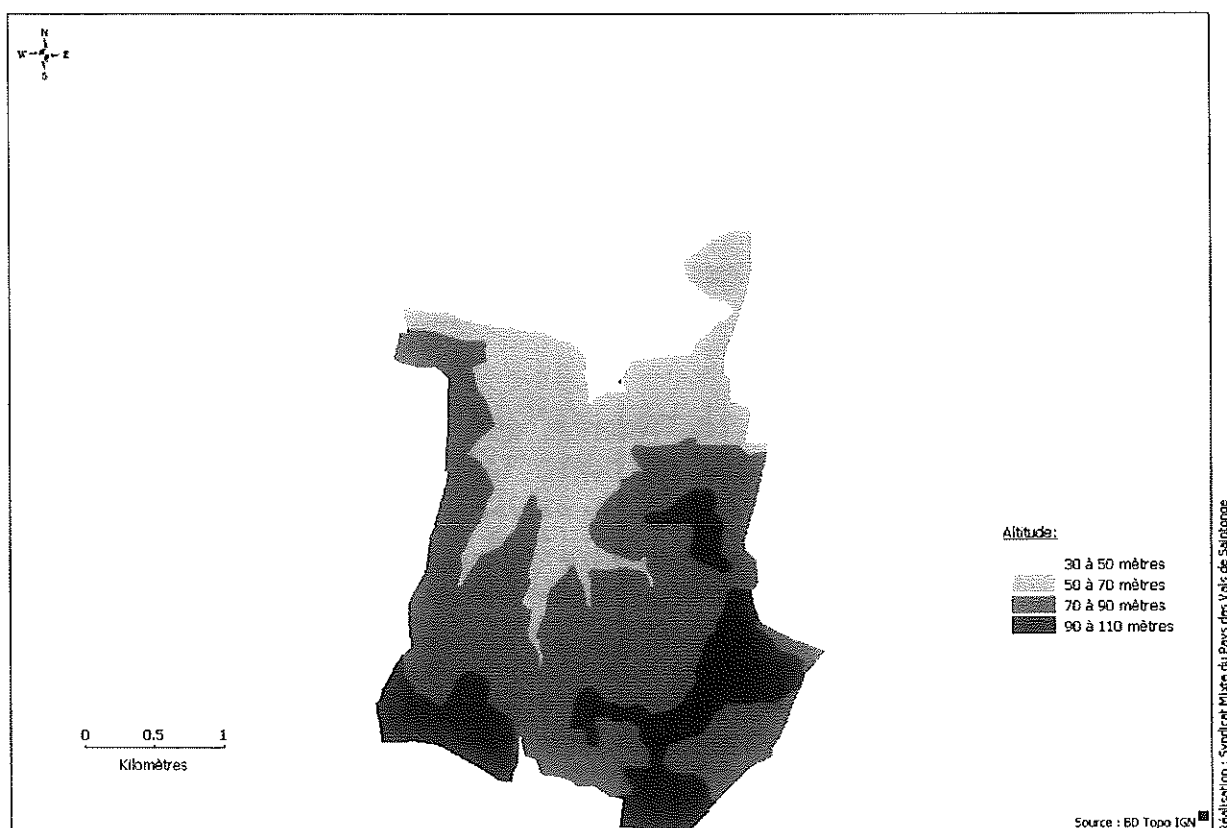
2.8 Environnement

2.8.1 Le milieu physique

2.8.1.1 Topographie et morphologie du terrain

La commune de LOZAY possède une topographie légèrement accidentée sur un axe Nord-Sud, le point haut de la commune étant situé dans le bois d'Essouvert, en limite de la commune de SAINT-DENIS-DU-PIN, avec une cote NGF de 106 m.

La topographie s'incline ensuite en direction du nord en suivant différents petits vallons dont celui du Bey, cours d'eau qui traverse le bourg et qui rejoint ensuite Blouc, dans un territoire de plaine où les pentes sont en revanche particulièrement faibles. Le village de Blouc est en effet situé à une cote NGF de 41 m, le nord de la commune, en limite avec VERGNE, n'étant qu'à 31 m NGF.



Les pentes les plus contraignantes sont situées entre le bourg de LOZAY et Puy Bardon, où elles peuvent atteindre 18% sur une longueur toutefois très limitée. Il en résulte que la topographie n'est pas un obstacle en soi à l'urbanisation, même s'il conviendra de tenir compte de son influence en terme d'intégration paysagère.

2.8.1.2 Géologie

La commune de LOZAY présente une assise argilo-calcaire, à l'ouest de failles situées au nord du Pays, à proximité de La Boutonne. Plusieurs couches du jurassiques s'échelonnent sur le secteur, les sols de LOZAY devant être principalement rattachés au jurassique moyen et supérieur.

Les terres situées proches de La Trézence sont quant à elle marquées par des alluvions récentes, probablement quaternaire.

L'affleurement tour à tour de différentes roches calcaires rend l'ensemble du sous-sol globalement perméable, formant des aquifères superficiels, et donc des nappes libres dont le remplissage reste très dépendant de la pluviométrie.

2.8.1.3 Hydrographie et éléments de climatologie

La commune de LOZAY appartient au bassin du SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du bassin Adour-Garonne et au bassin versant de La Trézence, qui s'écoule au nord-ouest de la commune, entre MIGRE et BERNAY-SAINT-MARTIN.

La commune ne possède que des cours d'eau temporaires, qui peuvent connaître des périodes d'étiage importantes. Leur observation, au début de mois de juin 2005, alors même que la pluviométrie de l'hiver et du printemps avait été cruellement déficitaire, les montraient encore en eau.

Il s'agit essentiellement de La Trézence, qui traverse la commune au nord, d'est en ouest. La Trézence, qui prend sa source à LOULAY, avant de rejoindre La Soie en aval, marque les paysages et génère une zone de risques liée aux inondations développée dans le présent chapitre.

Il s'agit également du Bey, qui reçoit aussi l'appellation de « Bief » sur la cartographie IGN, qui prend sa source à Puy Bardon pour rejoindre La Trézence à La Flamancherie, sur la commune de BERNAY-SAINT-MARTIN. Ses eaux sont de bonne qualité, ainsi que l'indique la présence d'espèces sensibles à la pollution des eaux (notamment le Caloptéryx vierge). Son débit, est particulièrement faible.



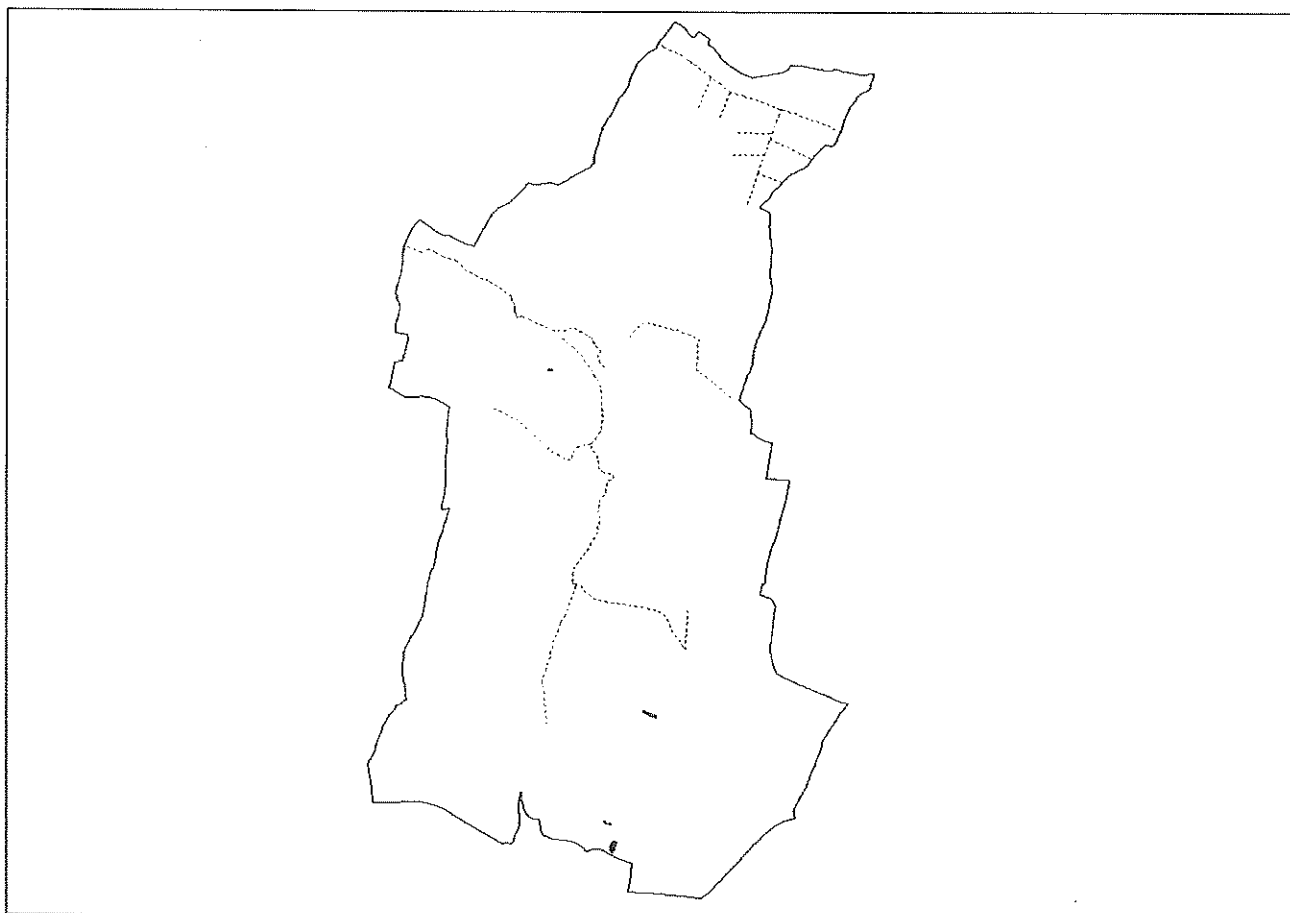
Toutefois, jadis, deux moulins à eau ont existé sur la commune, alimentés par Le Bey. Un des moulins fonctionnait à l'entrée de LOZAY, près du pont. L'autre, dont il reste

encore quelques vestiges, se trouve à Blouc.

Quoique modeste, le réseau hydrographique de la commune de LOZAY est générateur de risques, puisqu'une cartographie de zones inondables a été communiqué par le Préfet au titre du Porter à Connaissance. Elle se situe au nord de la commune.

S'agissant de la climatologie, la commune de LOZAY se situe en Charente-Maritime, un département littoral et par conséquent soumis aux influences océaniques qui s'étendent assez loin vers l'est du fait de la faiblesse du relief.

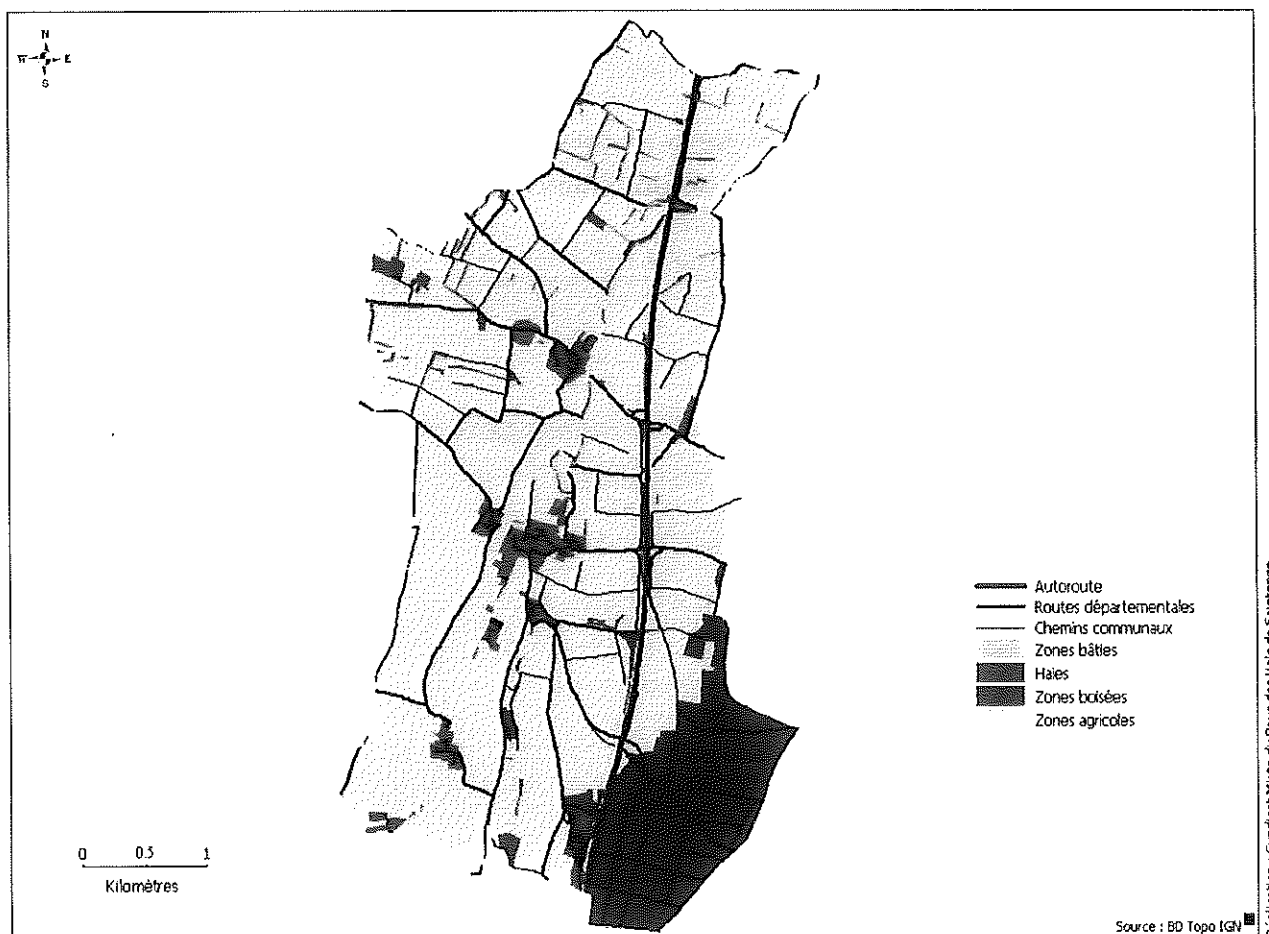
La pluviométrie oscille sur le secteur entre 800 et 900 millimètres par an. Les températures restent sans excès, et la prédominance des vents de secteurs Ouest/Sud-Ouest confère à la région un climat tempéré.



2.8.1.4 L'occupation des sols

La carte d'occupation des sols ci-dessous montre la prédominance des terres agricoles, qui couvrent une superficie voisine de 850 hectares, soit environ 73% de la superficie communale. Elles sont uniformément réparties sur la commune, de part et d'autre de l'autoroute A10 et viennent s'adosser à l'urbanisation.

La masse boisée la plus importante, qui vient interrompre cette culture agricole, correspond au bois d'Essouvert, qui s'étend au sud-est de la commune sur une superficie voisine de 140 hectares, le total des boisements représentant environ 160 hectares, soit 13,5 % du territoire communal.



Les surfaces urbanisées, qui comprennent l'ensemble du bourg, des hameaux, ainsi que l'aire de repos de l'autoroute A10, représentent une superficie de 41,50 hectares, soit 3,50% du territoire communal. Le reste du territoire communal est composé par la voirie (et notamment l'emprise de l'autoroute A10), les talus, fossés et terrains divers.

2.8.2 Le milieu naturel

La commune de présente, au regard des milieux naturels, différents entités bien distinctes, qui ont fait l'objet de recensement distincts, réalisés au cours du mois de mai 2005. Il s'agit notamment des espaces boisés, sous-bois et bordures de bois, et des zones humides, situées en vallée ou enserrées au coeur des villages.

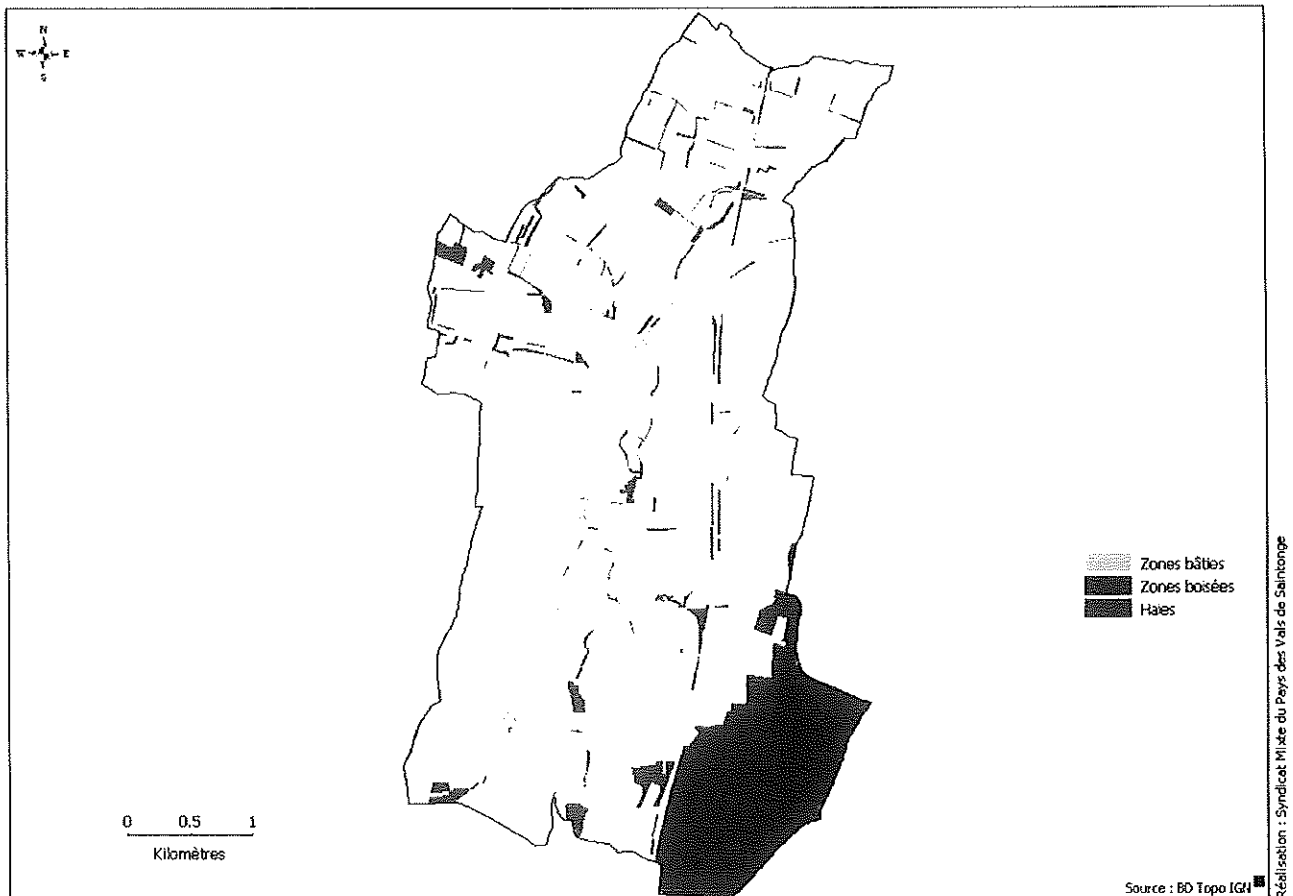
Ce travail, non exhaustif, s'avérerait nécessaire en l'absence de recensement relatif aux milieux naturels (aucune ZNIEFF, ZICO ou zone NATURA 2000) ou de protection réglementaire (arrêté de biotope, ZPENS). La commune de LOZAY est toutefois concernée

par le SDAGE Adour-Garonne qui doit permettre de préserver la valeur biologique des zones vertes et maintenir les espaces naturels d'épandage des crues.

2.8.2.1 La flore

2.8.2.1.1 Les boisements et haies

Il convient en premier lieu d'évoquer les boisements et les haies présentes sur le territoire communal.

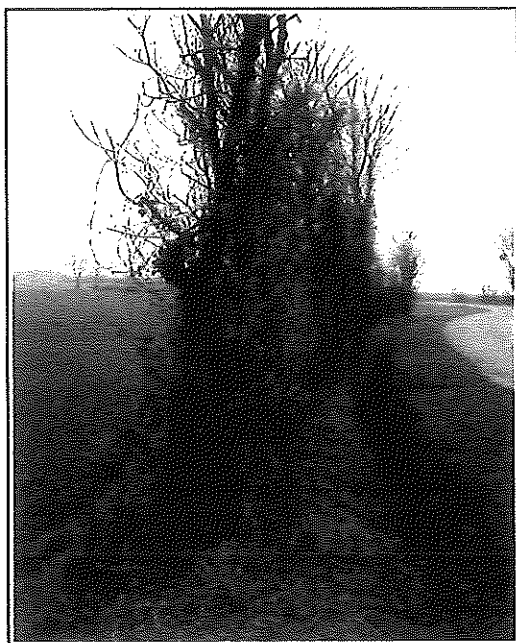


Le boisement le plus important est constitué par le Bois d'Essouverts, situé au sud-est de la commune, à l'est de l'autoroute A10. Il est localisé sur les secteurs les plus élevés de la commune en terme de topographie, ce qui accentue sa vocation en terme paysager. Il représente une superficie globale de 540 hectares, dont 140 environ sont situés sur la commune de LOZAY, la masse la plus importante étant située sur la commune de SAINT-DENIS-DU-PIN avec 200 hectares, sa superficie sur la commune de LA BENÂTE étant de 90 hectares.

Les autres boisements de la commune sont beaucoup plus limités et c'est en ce sens le réseau de haies, et la ripisylve située en bordure de cours d'eau, qui vont venir agrémenter le paysage et enrichir les milieux.

Vue au coeur du Bois d'Essouvert, massif constitué de chênes pubescents ainsi que de divers résineux.

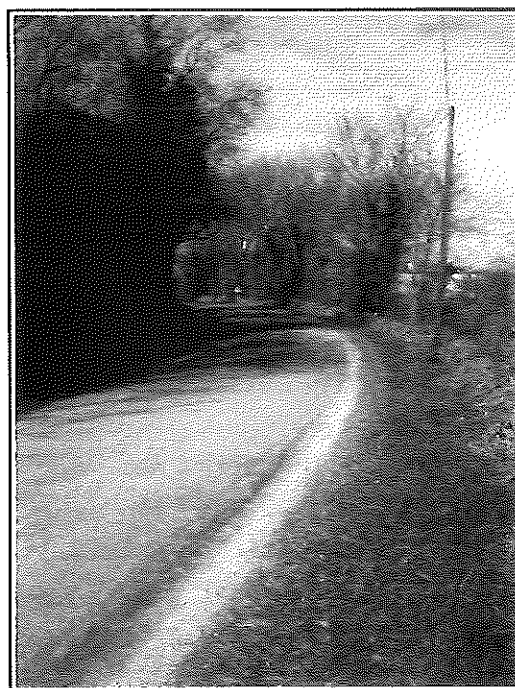
La gestion de l'ONF, ainsi que le démontre le récent plan de plantation sur le territoire de LA BENATE, au sud-ouest du bois, tend à mélanger une futaie résineuse (sapin de Nordmann), une zone de reconquête feuillue (pin sylvestre, noyer, merisier, chênes) ainsi que des îlots de feuillus précieux (merisier, cormier, alisier).



Les haies se retrouvent quant à elles en bordure de route communale, le long de talus, en limite de parcellaire notamment dans les secteur plus humides et ont une forte valeur écologique.

Elles assurent en effet une régulation thermique et hydraulique, ce qui occasionne la formation d'un microclimat. Elles engendrent une baisse du ruissellement et donc une hausse de l'infiltration. Cette caractéristique protège dans une certaine mesure la commune de l'érosion du sol, des crues et des pollutions des cours d'eau.

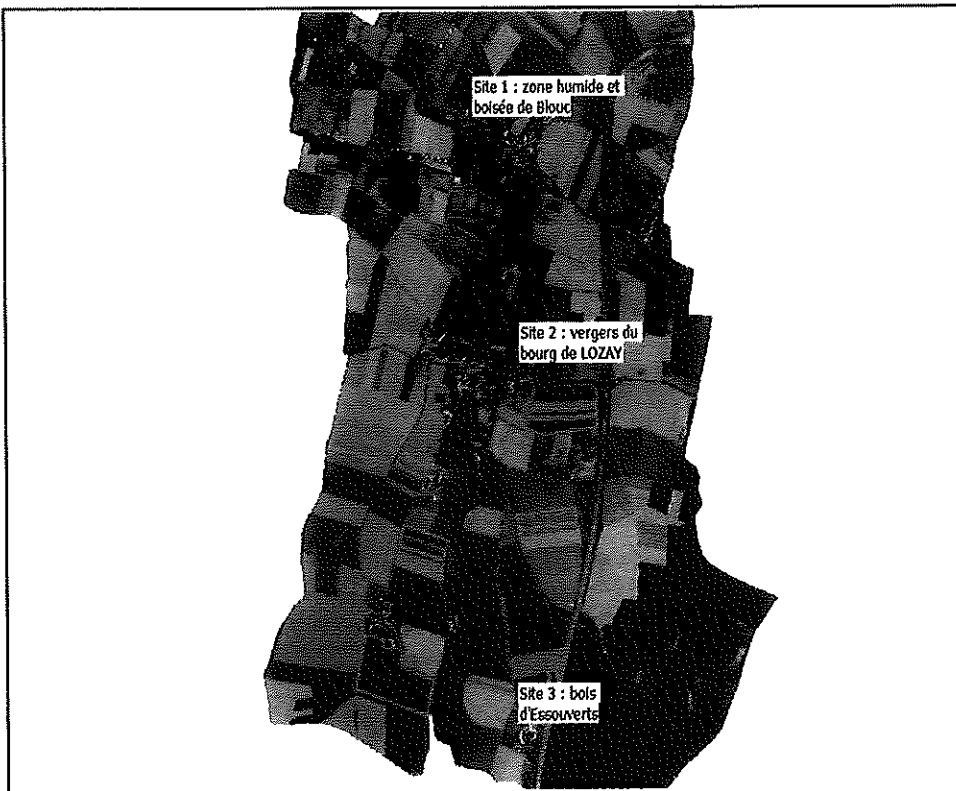
D'autre part, les cordons boisés maintiennent la biodiversité et la protection contre certains nuisibles. La majorité des haies de LOZAY comportent une strate arbustive (troène, ronce, prunellier) plus fournie que la strate arborescente (frêne, noisetier).



Dans le domaine agricole, les haies et les talus boisés tiennent un rôle très bénéfique. Classiques, buissonnantes ou arbustives, elles forment des obstacles au vent océanien auquel les plaines de l'Ouest sont constamment soumises. Ce rôle de brise-vent (dont l'efficacité dépend de leur perméabilité et de leurs dimensions) permet aux plantes cultivées de maintenir les stomates ouverts et de réduire l'évapotranspiration due au pouvoir desséchant du vent et donc de créer une zone protégée au sein de laquelle les rendements augmentent.

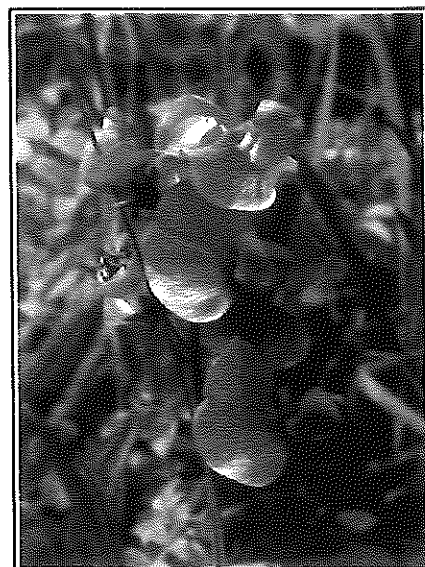
2.8.2.1.2 Les végétaux ligneux et herbacés

Leur présence n'est pas identique tant en terme quantitatif que qualitatif. Trois sites ont été identifiés et recensés, de même que pour la faune. Il s'agit pour le premier d'une prairie assez humide située à l'ouest de Blouc avec une végétation de bord de ruisseau et une petite formation boisée (site 1). Le second effectue la liaison entre le bourg et Puy Bardon, et reçoit aujourd'hui différents jardins et vergers, en bordure de l'eau (site 2). Le troisième est constitué par le Bois d'Essouverts (site 3).



Le travail effectué, s'il n'est pas exhaustif, à d'ores et déjà permis d'identifier différentes espèces significatives dont :

- la **gesse sauvage** (*Lathyrus sylvestris*), sur le site n°3 et en abondance. Elle présente des tiges couchées ou grimpantes, largement ailées, avec des feuilles à une paire de folioles et vrille ramifiée. Les folioles dépassent 10 cm de long. On trouve les fleurs en grappe, longuement pédonculées, d'un rose vif et verdâtres à l'extérieur. La gesse sauvage est présente dans presque toute la France, en lisière des forêts, haies et buisson, souvent en terrain pierreux et calcaire. Jadis plus cultivée qu'aujourd'hui dans les jardins, elle y est encore présente.



la **sauge des prés** (*Salvia pratensis*) dont la période de floraison est limitée à la période mai-août. Elle préfère les sols calcaires et est plus ou moins répandue selon les régions. D'une hauteur maximale de 60 cm, les fleurs sont groupées par 6 à 10 en verticilles superposées formant une grappe lâche. La sauge employée en phytothérapie est une espèce voisine (sauge officinale), cultivée, qui a donné son nom au genre (*salvia* vient du latin *salvare* qui signifie sauver, guérir). En appuyant la pointe d'un crayon sur la plaque qui obture la gorge de la corolle, celle-ci joue le rôle de levier, presse les anthères fixées sur un long filet et les fait sortir de la lèvre supérieure où elles étaient appliquées. Quand un bourdon visite la fleur, il fait jouer ce mécanisme et les anthères frottent son dos. Elle a été identifiée sur le site n°3.

- l'**églantier** (*Rosa canina*), au sein du site n°3. Cet arbrisseau, qui peut atteindre 3 mètres, possède des tiges dressées, puis retombantes, très épineuses. Les fleurs sont rose pâle à blanches et fleurissent en mai-juin. Elle se trouve dans les haies, lisières, terrains vagues et broussailles. Il s'agit d'une espèce collective, polymorphe. Les véritables fruits sont les akènes velus inclus dans l'enveloppe charnue, rouge.





- le **lotier corniculé** (*Lotus corniculatus*), dont les fleurs de 8 à 15 mm fleurissent de mai à septembre. Elles sont jaunes, avec une carène coudée à angle droit vers le haut, souvent teintée de rougeâtre. La tige est anguleuse, dressée ou couchée (moelle à l'intérieur). Les feuilles ont 5 divisions, dont 2 non soudées au pétiole. Identifiée en nombre sur le site n°3, elle est généralement présente dans les prairies sèches, broussailles, talus et bords des chemins. Les racines sont profondes, adaptées au milieux secs.

- l'**iris des marais** (*Iris pseudacorus*) est quant à lui présent au coeur du site n°2, à proximité des jardins et vergers cultivés, en milieu humide. D'une hauteur maximale de 1,20 mètre, ses fleurs, dont la période de floraison s'étale de mai à juin, peuvent atteindre 10 cm. Les pétales internes sont petits, linéaires, alors que les pétales externes, non barbus, sont plus larges et avec une marque orange. Les feuilles, en glaive, peuvent atteindre 1m de long. L'iris des marais est situé en bord des étangs, mares, fossés, rivières. Cette plante est toxique, possède une forte souche ramifiée. Ses fruits, flottants, sont dispersés par l'eau.



- le **compagnon blanc** (*Silene latifolia*) . D'une hauteur de 30 cm à 1 mètre, il possède des fleurs de 2 à 3 cm qui fleurissent entre juin et septembre. Les fleurs sont odorantes et s'ouvrent l'après-midi. Cette plante est intéressante dans la mesure où la pollinisation s'effectue par des papillons nocturnes. L'espèce a été identifiée sur le site n°1.

-le **mélanpyre à crêtes** (**Melampyrum cristatum**), qui est une plante annuelle des prés secs, voire rocailleux, et également des lisières de bois. Elle a été observée en assez grand nombre au sein du site n°3, en bordure de bois. Il s'agit d'une espèce sporadique en France, et particulièrement rare en Poitou-Charentes, qu'il conviendra donc de préserver.

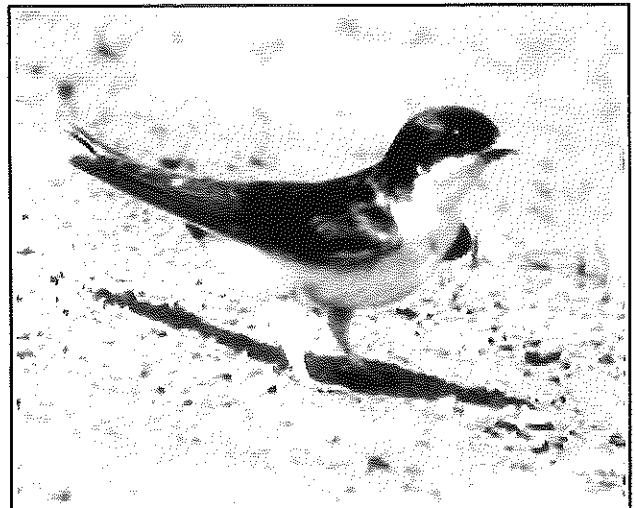


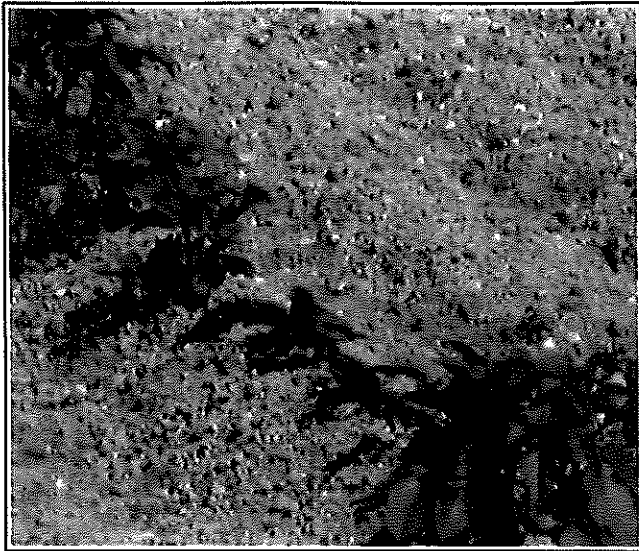
2.8.2.2 La faune

Le diagnostic, en l'occurrence, n'a pas non plus vocation à être exhaustif, mais juste à mettre en évidence quelques unes des espèces rencontrées lors de la visite des 3 sites ci-dessus évoqués.

S'agissant des oiseaux, notamment, de nombreux couples de **pigeons ramier** (**Columba palumbus**), de **merles noirs** (**Turdus merula**) ont été observés. Deux espèces retiendront davantage notre attention :

- l'**hirondelle de fenêtre** (**Delichon urbica**), qui mesure environ 13 cm, avec un dessus bleu-noir, un dessous et le croupion blanc et la queue peu fourchue. Elle est généralement présente dans les villes et villages. Migratrice, elle hiverne au sud du sahara. Elle reste fidèle à ses sites de nidification. La reproduction a lieu entre mai et septembre. Les nids sont en boue (demi-sphère), à l'extérieur des bâtiments. Elle a été observée en nombre sur le site n°1 notamment, à Blouc, qui semble présenter des conditions d'habitat particulièrement favorable à l'espèce.





le **rouge queue noir** (*Phoenicurus ochruros*), qui mesure entre 14 et 15 cm. Le mâle est noir et gris, sauf la queue et le croupion qui sont roux. La femelle (photo ci-contre), est gris-brun, comme les jeunes, avec la queue et le croupion rouges. On le trouve dans les villes, villages, rochers en montagne et vignobles. Il s'agit d'un migrateur partiel, qui hiverne en France dans le sud-ouest et l'ouest. La reproduction a lieu entre juillet et septembre. Il mange des insectes, araignées et baies, ce qui explique sa présence sur le site n°2 (vergers).

L'étude des insectes a permis de mettre en évidence plusieurs espèces de libellules et de papillons dont :



le **caloptéryx vierge** (*Calopteryx virgo*), **espèce protégée**, dont un couple a été observé et photographié sur le site n°1. Il possède un corps svelte de 30 à 40 mm, avec une envergure de 70 mm. Le corps est bleu-vert métallique, avec le dessous des trois derniers segments abdominaux roses. Chez le mâle, les ailes sont d'un bleu foncé brillant. Chez la femelle (photo ci-contre), le corps est verdâtre à couleur cuivre, les ailes brunâtres avec une tâche jaunâtre.

L'espèce est présente à proximité de cours d'eau aux eaux propres, aux berges ombragées, de mai à septembre. Le vol est papillonnant. On les trouve souvent posés sur la végétation riveraine. Les mâles défendent un territoire et parquent en volant autour des femelles.

Il s'agit d'une espèce particulièrement sensible à la pollution de l'eau, ce qui démontre la qualité, à préserver, du site n°1.





l'**agrion** **jouvencelle** (**Coenagrion puella**), également mis en évidence sur le site n°1, près de Blouc, en pleine action de ponte ainsi que le montre la photo ci-contre. Il possède un corps très svelte, de 30 mm maximum, les ailes étant incolores et le ptérostigma noir. L'envergure maximale est de 50 mm. Le mâle est bleu, avec une marque en U sur le 2ème segment abdominal, les suivants avec anneaux noirs de plus en plus larges. La femelle est brun verdâtre-brunâtre, avec des espaces noirs plus étendus.

L'espèce est présente près d'eaux stagnantes, de mai à septembre. Lors de la ponte, le mâle tient la femelle au cou avec ses pinces abdominales (photo). La femelle pond, sans plonger dans l'eau, sous les feuilles de végétaux aquatiques. Les larves, verdâtres-brunâtres (15mm maxi), hivernent sur le fond de l'eau et les adultes se métamorphosent l'année suivante.

- le **gazé** (**Aporia crataegi**), recensé sur le site n°3. D'une envergure de 60 à 70 mm, il présente des ailes d'aspect parcheminé, blanches avec des nervures noires. La chenille est velue, grise avec des bandes longitudinales roussâtres. Il est présent dans les milieux ouverts et vole de mai à juillet (une génération). Il s'agit d'une espèce qui était autrefois considérée comme nuisible pour les vergers et qui est depuis devenue **rare**.



Le diagnostic a enfin permis de mettre également en évidence la présence de nombreux papillons proche du Myrtil.

2.8.3 Aspects administratifs et réglementaires

Il n'existe, sur la commune de LOZAY, aucun recensement de type ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique), ZICO (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux) ou NATURA 2000.

Toutefois, il convient en premier lieu d'indiquer le SDAGE Adour-Garonne identifie le secteur de La Boutonne aval, situé à proximité de LOZAY, comme un axe de migrateurs, bien que La Boutonne et ses affluents n'aient pas à ce jour été classés comme « cours d'eau à migrateurs » par décret.

Il convient à cet effet de reconnaître l'intérêt de la bordure des cours d'eau, du pouvoir filtrant et tampon des boisements (ripisylve), des surfaces en herbe, des haies et talus, sur la qualité des eaux superficielles.

Le porter à connaissance du Préfet sollicitait la conservation des espèces sauvages animales et végétales, des habitats naturels, le maintien de la biodiversité, du patrimoine et des équilibres biologiques en application du principe de précaution et de prévention.

A ce titre, les cours d'eau de la commune, même non permanents, en raison de leur valeur biologique, constituent des éléments patrimoniaux de valeur, à protéger. Il en est de même pour la ripisylve, notamment pour sa valeur biologique et la faune. Il convient d'ailleurs de rappeler que l'intérêt écologique des cours d'eau, ripisylves, tient notamment à l'effet de lisière. En effet, les zones de transition entre deux biotopes présentent toujours une abondance d'espèces végétales et animales beaucoup plus élevée que les biotopes homogènes situés de part et d'autres.

Le bois d'Essouverts, enfin, par sa superficie et son étalement sur les communes voisines, fournit un milieu propice à la faune et permet notamment le développement de rapaces forestiers et de grands mammifères. Notons, en outre, que la chênaie constitue une formation en régression au niveau régional comme national.

Si la commune de LOZAY ne possède pas de protection réglementaire au titre de la protection de la nature, les éléments du diagnostic ont mis en évidence des sites à fort potentiel écologique, qui devront à ce titre être préservés par le projet de PLU, en cohérence avec les objectifs du Porter à Connaissance de l'Etat.

2.8.4 Sites et paysages

Les unités paysagères coïncident souvent avec les grandes occupations du sol que nous avons définies et dont elles sont tributaires.

Compte tenu de la dimension partiellement subjective de la description, on se placera ici du point de vue typologique et identitaire. L'analyse s'emploiera à distinguer des parties de territoire communal, ayant des traits communs et particuliers, formant une zone homogène (appelée plus loin identité paysagère), puis, éventuellement, de classer, d'un point de vue qualitatif et esthétique, ces territoires ou parties de territoire, qui ont été façonnés historiquement de deux manières :

- naturellement (éléments de géographie, relief, cours d'eau, végétation...);
- culturellement (mode d'occupation du sol, agriculture, construction...).

L'agriculture a consacré la majeure partie du territoire proche de SAINT JEAN D'ANGELY à la vigne. Depuis le XVIème siècle jusqu'à la crise phylloxérique, le Pays fournissait des crus appréciés et permettait d'approvisionner les marchés français et étrangers en verjus. La polyculture a modelé le paysage rural avec le regroupement de l'habitat et une quasi absence d'enclos paysager, réservés au pacage de quelques bovins aux abords des hameaux et des vallons humides.

Le relief doux propose aujourd'hui l'alternance de vastes étendues céréalières ouvertes, offrant des horizons d'openfield avec des interventions humaines plus récentes créant de réelles fractures à l'image de l'autoroute A10.

Le paysage de la commune de LOZAY s'organise autour de six entités paysagères qui sont les suivantes :

- les vallées humides de La Trézence et du Bey, peu marquées;
- un vaste talweg agricole ;
- des plaines agricoles situées à l'ouest de la commune et à l'est de l'A10, ouvrant la commune sur l'extérieur;
- des bois et champs fermés essentiellement constitués par le Bois d'Essouverts;
- la présence d'une infrastructure routière (A10) constituant une rupture au sein



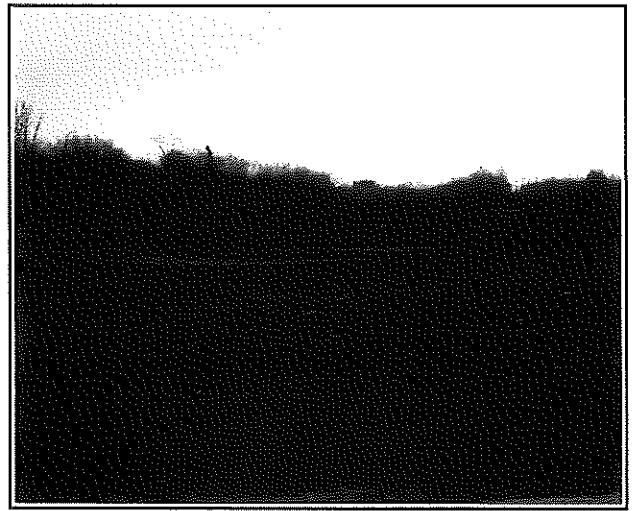
ns relativement groupés et aux vues particulièrement

ont marquées par l'essentiel par les vallées de La Trézence
mplétés par quelques ruisseaux et fossés. Le bourg est
paysages, ainsi que le hameau de Blouc, ceux-ci étant
u sud, de ces entités. Les vallées sont faiblement incisées
antage pour le Bey, une ample déclivité des parcelles vers
le principale de cette entité paysagère est son occupation

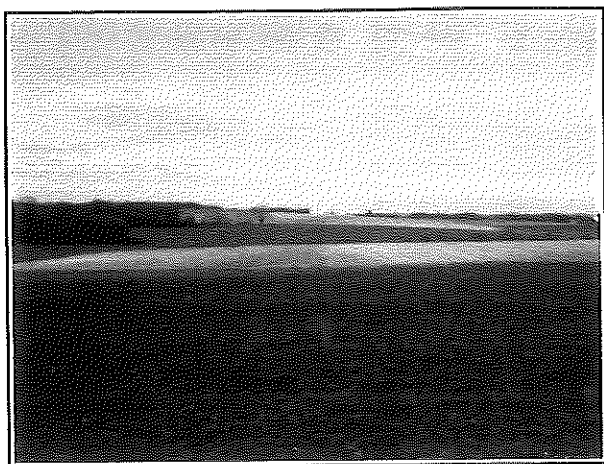
boisée qui dessine une ligne végétale dans un contexte de plaine ou de talweg agricole. La ripisylve se révèle en outre nécessaire au maintien des berges, et est ici et là plus ou moins structurée et homogène.



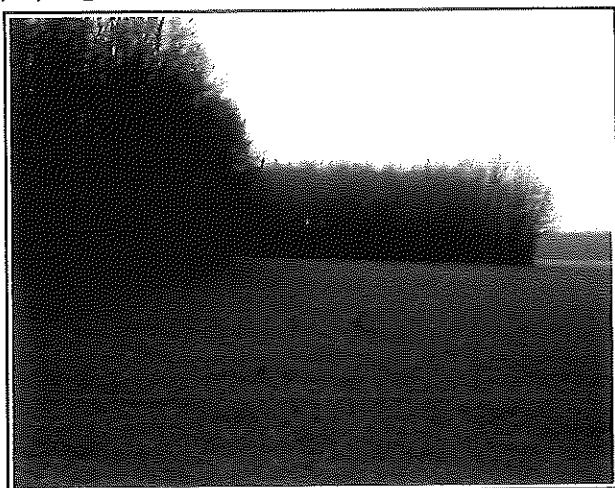
Le talweg agricole se situe essentiellement dans la partie sud de la commune, en transition entre la vallée humide du Bey, les espaces urbanisés des villages et le bois d'Essouverts au sud. Ces paysages constituent, avec la plaine, l'essence même du caractère agricole de la commune. Ils se composent d'un parcellaire relativement large et profond, suivant un maillage animé par de grandes surfaces de cultures. Les boisements et haies sont présents, en terme visuel, en bordure de ces ensembles, rarement au milieu. Les pentes sont relativement douces, ne contraignant pas la culture, mais animant le paysage.



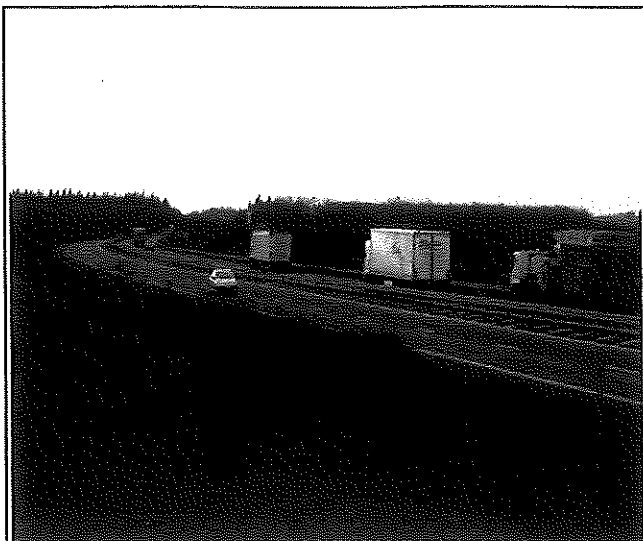
La plaine agricole, plus présente au nord de la commune et à l'ouest, se caractérise par des terrains plats occupés par de grandes cultures. Les boisements sont peu présents et se limitent à quelques haies ou arbres isolés. De par son originalité, cet espace participe à la diversité des paysages de LOZAY.



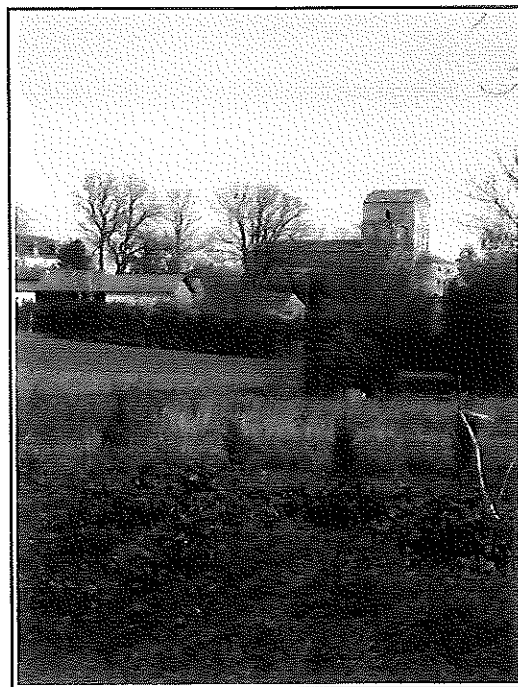
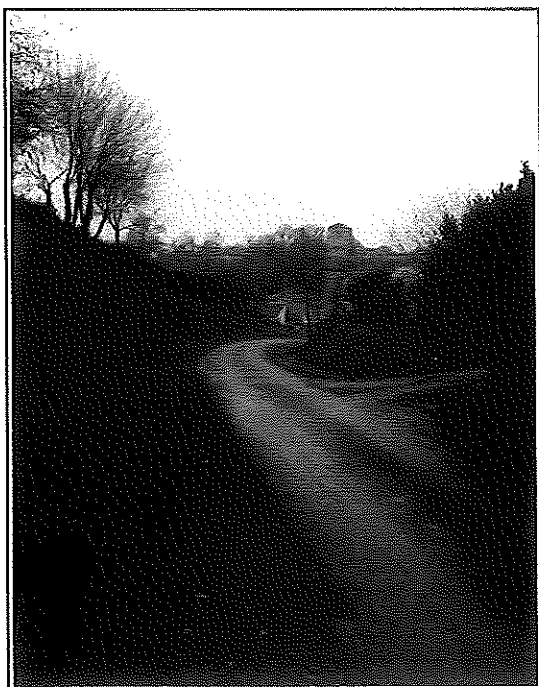
Les bois et champs fermés se limitent pour leur majeure partie au Bois d'Essouvert, situé au sud-est de la commune. Les quelques autres boisements présentent des surfaces généralement inférieures à 2 ou 3 hectares. Ils marquent une frontière physique avec les commune de LA BENÂTE et LOULAY, et facilitent l'intégration paysagère de l'autoroute A10. L'enjeu majeur consiste aujourd'hui à préserver ces massifs, dont le plan de gestion a pour objectif de garantir une diversité des essences. De plus, ces éléments demeurent nettement visibles et participent fortement à la construction des paysages.

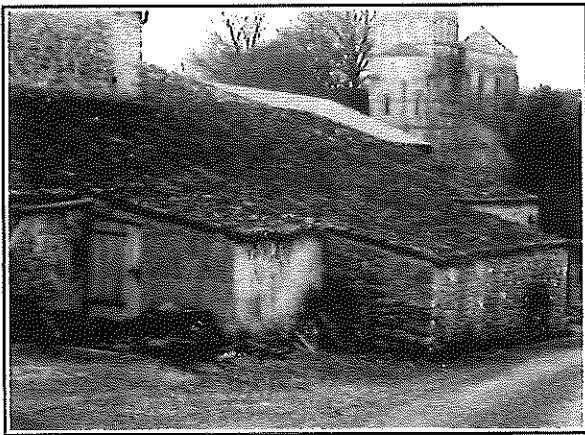
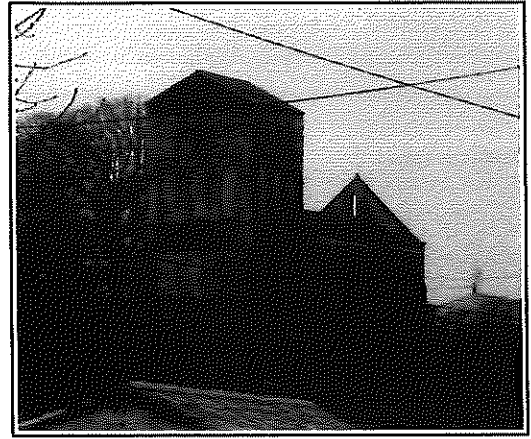
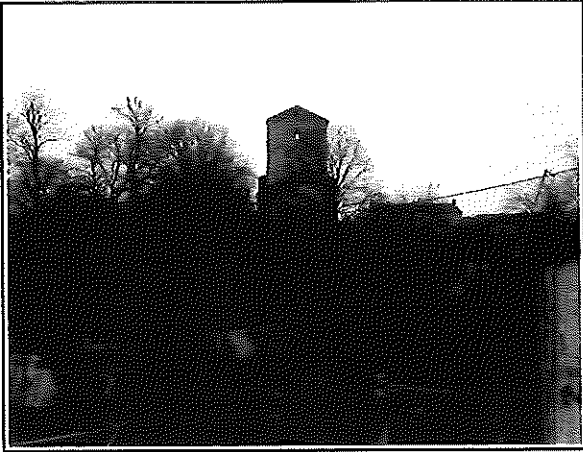


L'autoroute A10 traverse le territoire communal du nord au sud, sans posséder d'accès direct, ce qui accentue sans aucun doute, pour des raisons de sécurité, son renfermement sur soi-même. Les impacts paysagers sont toutefois bien différents selon l'endroit où l'on se situe. Ils sont bien évidemment oppressants et négatifs si l'on se positionne sur le pont situé sur la route de LOULAY. Ils sont moindres en revanche, mais toutefois notables, si l'on se situe à proximité de Tartifume. Il en ressort que ce paysage, marqué par une végétation continue, et calée sur la voie, peut être deviné pratiquement en tout point de la commune. Sa perception est accompagnée par les boisements au sud, mais accablée par les constructions de la coopérative agricole au nord de la commune.



Les paysages urbains contrastent avec ces éléments par une réelle qualité paysagère, à ce jour préservée. On note l'éparpillement de plusieurs hameaux sur l'ensemble du territoire communal. L'éclatement de la structure du bâti dans la commune de tradition agricole est dû au type de cultures dans la région de plaine. L'habitat prend la forme de villages moyennement éloignés les uns des autres et suivant des formes compactes. La présentation de l'évolution urbaine, précédemment, montre à quel point ces paysages ont, jusqu'ici été préservés et peu dénaturés.





Les vues sur l'église méritent d'être préservées, notamment depuis Puybardon et Tartifume (photos ci-dessus). Il conviendra donc soit de ne pas autoriser de nouvelles constructions dans un certain cône de vue, soit de veiller à ce que leur volume et leur architecture ne porte pas atteinte à ce qui peut être considéré comme un élément de patrimoine.

2.8.5 Les risques naturels et technologiques

Le porter à connaissance des services de l'Etat rappelle les trois textes liés à la gestion des risques naturels :

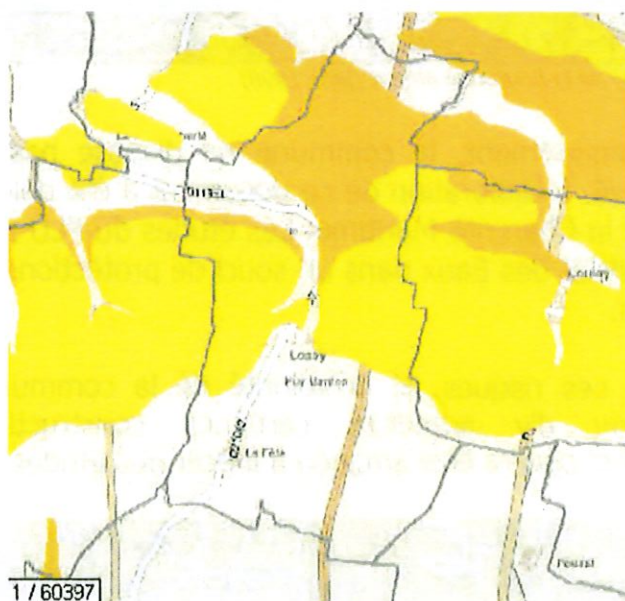
- la loi n°82-600 du 13 juillet 1982 modifiée, relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles;
- la loi n°87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs;
- la loi n°95-101 du 2 février 1995 dite loi « Barnier » relative au renforcement de la protection de l'environnement, qui a notamment institué les Plans de Prévention des Risques Naturels.

Dans le cadre du plan local d'urbanisme, la commune de LOZAY doit prévenir les risques en organisant collectivement les sols de façon à ce que les enjeux futurs, notamment, soient compatibles avec les risques identifiés.

La commune de LOZAY est tout d'abord identifiée au Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) comme étant exposée au risque de feux de forêt, lié au Bois d'Essouvert. Ce document est consultable en Mairie. Ce risque a engendré la création d'un SIVU chargé de protéger le massif forestier du risque incendie. Plusieurs citernes incendie ont été ainsi installées, dont 1 sur la commune de LOZAY.

La commune de LOZAY est ensuite exposée au risque de transport de matières dangereuses sur l'autoroute A10.

Concernant l'aléa retrait - gonflement des sols argileux , la commune de LOZAY est majoritairement touchée par un aléa faible (en jaune sur la carte ci-dessous) et moyen (en orange) sur le nord de la commune.



Enfin, la commune est exposée au risque majeur d'inondation. Un atlas des zones inondables de la Boutonne amont a été validé en janvier 1998, dont une cartographie est jointe. La commune devra prendre en compte ce document opposable aux tiers, dans la définition de ces zonages.

S'agissant des risques technologiques, la commune comporte sur son territoire le silo à céréales de la Coop Entente LOULAY-VILLENEUVE, soumis à la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement. Le porter à connaissance sollicite un rayon de protection de 25 mètres autour des constructions. Il conviendra sans doute de prendre une marge de sécurité plus importante.



Extrait Atlas des zones inondables de la boutonne amont (janv.1998)

En terme d'assainissement, la commune ne dispose pas à ce jour de schéma d'assainissement approuvé. L'élaboration de ce document a été déléguée par la commune au Syndicat des Eaux de la Charente-Maritime. Les études du PLU seront donc menées en concertation avec le Syndicat des Eaux dans un souci de protection du milieu naturel et de prévention des pollutions.

Pour chacun de ces risques, si la volonté de la commune est d'urbaniser les secteurs concernés, ou d'y admettre certaines constructions, aménagements, agrandissements..., celle-ci pourra être amenée à lancer des études sur ces thèmes.

La commune de LOZAY possède un environnement de très grande qualité, toutefois fragile et générateur de risques. Le maintien de la biodiversité, la protection de la qualité des eaux et la mise en valeur des paysages sont quelques uns des enjeux majeurs du futur plan local d'urbanisme.

2.9 Le patrimoine architectural et archéologique

2.9.1 Les lavoirs

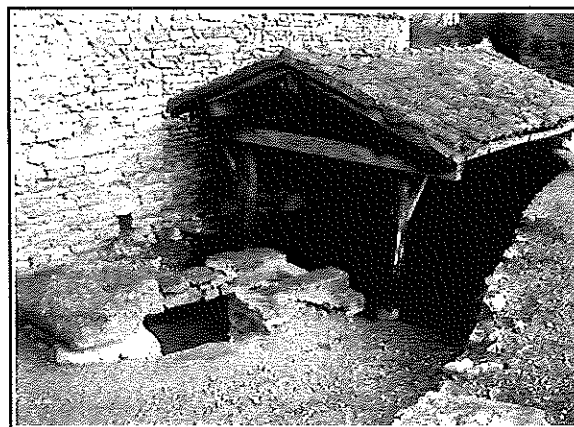
Bien que le réseau hydrologique soit réduit et non permanent pour l'essentiel, la commune de LOZAY possède plusieurs lavoirs, qui constituent un des éléments forts du patrimoine, et qui constituent un héritage tant architectural que culturel, ceux-ci témoignant d'un mode de vie ancien.



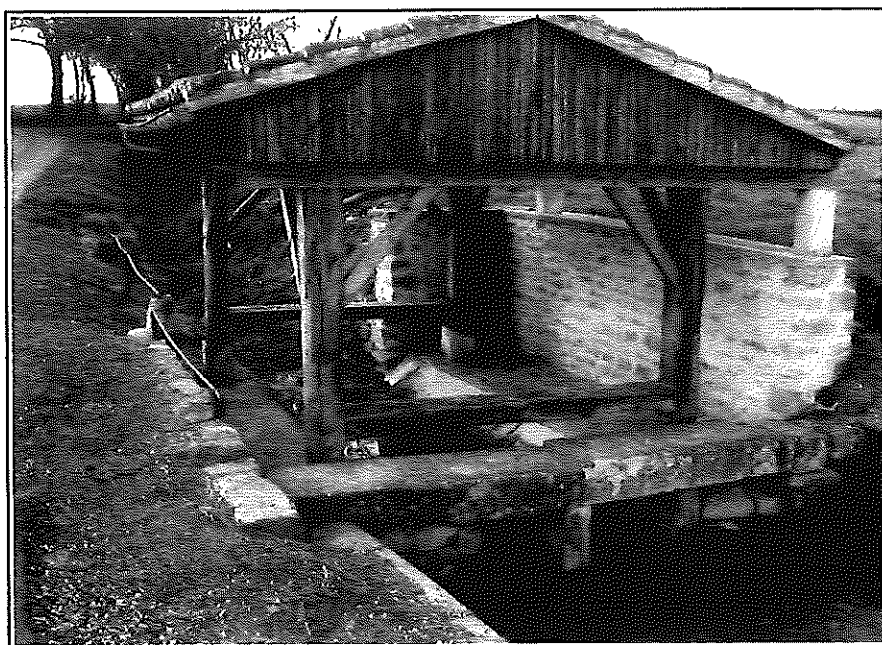
Lavoir de Puy Bardon – rue de la Fontaine

Le lavoir de Puy Bardon, situé dans la partie basse du hameau, possède un escalier en pierre permettant l'accès. Il est alimenté par une fontaine couverte.

Celui de Basses-Rues est situé en bordure de rue et est également accessible par un escalier. Son système de régulation d'eau fonctionnait à l'aide d'une trappe.



Il convient enfin de noter ceux de La Fête, qui appartient aux habitants, et de Blouc, qui a fait l'objet de récentes rénovations.



Lavoir de Blouc, alimenté par le Bey

2.9.2 Les autres composants du patrimoine vernaculaire

Qu'on le dénomme « petit patrimoine », « patrimoine de pays » ou enfin patrimoine vernaculaire, la commune de LOZAY possède un certain nombre d'éléments de patrimoine modestes, humbles et au final fragiles, sur l'ensemble de son territoire. Un patrimoine, qui, banalisé, échappe souvent au regard et mérite donc une attention particulière en terme de préservation et de mise en valeur.

Ces éléments seront donc répertoriés au titre du plan local d'urbanisme afin de leur assurer une protection réglementaire au même titre que les lavoirs.

- les portes et portails :

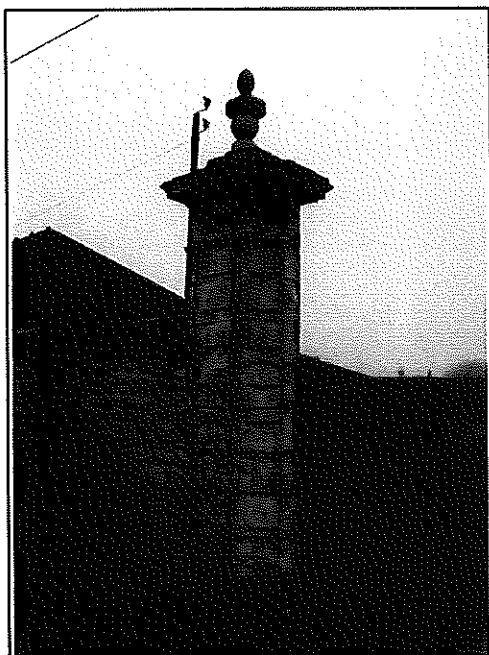
Les portes et portails font partie intégrante du patrimoine architectural du Pays des Vals de Saintonge.

Quelques exemples, ainsi que le montrent les photos ci-dessous, reflètent, sur la commune de LOZAY, cette richesse.

Les portails constituaient le plus souvent un symbole de la réussite sociale de leurs propriétaires. S'ils se veulent à l'origine essentiellement utilitaires, ils n'en sont pas moins chargés d'une valeur esthétique. En effet, il n'est pas rare qu'un certain nombre de motifs sculpturaux viennent orner les éléments architecturaux.

La commune possède plusieurs portails intéressants, à piliers ou à voûte. Les premiers, en maçonnerie, datent probablement de la seconde moitié du XIX^{ème} siècle ou du début du XX^{ème} siècle. Les piliers sont le plus souvent carrés, parfois décorés, et en pierre de taille. Les grilles étaient en fer forgé le plus souvent. Les chapiteaux peuvent

supporter différents ornements, ainsi que le montre l'exemple de Tartifume. Les portails à voûte présentaient le plus souvent un arc en anse de panier, comme l'exemple ci-dessous, ce qui fournissait la plus grande ouverture. Ils ne possèdent en principe qu'une seule entrée piétonnière.



Portail à pilier à La Fête, avec son ornement

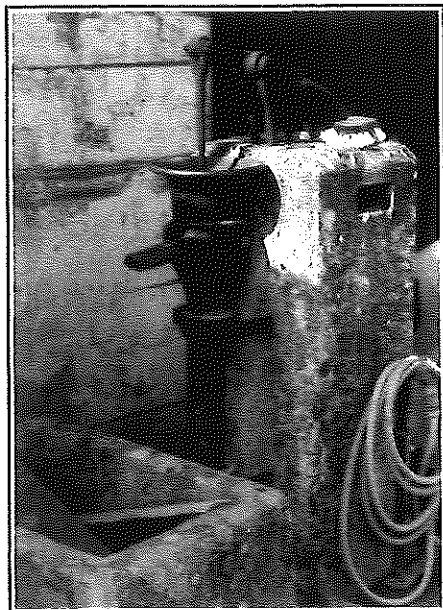
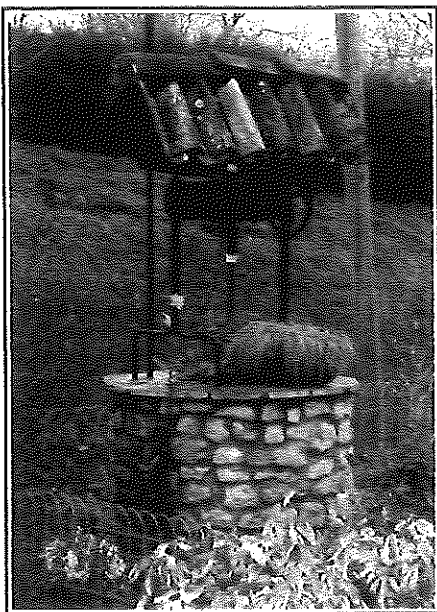
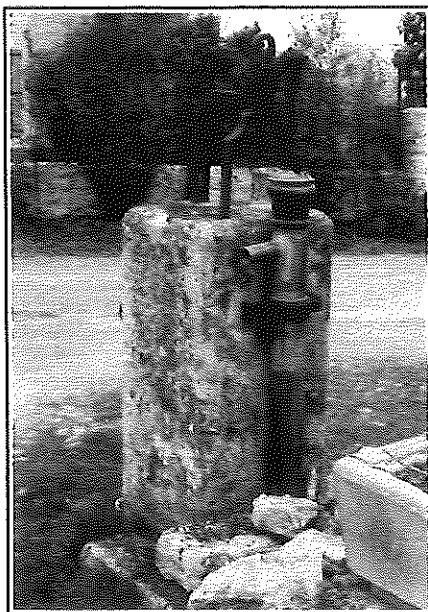


Portail à voûte dans le bourg

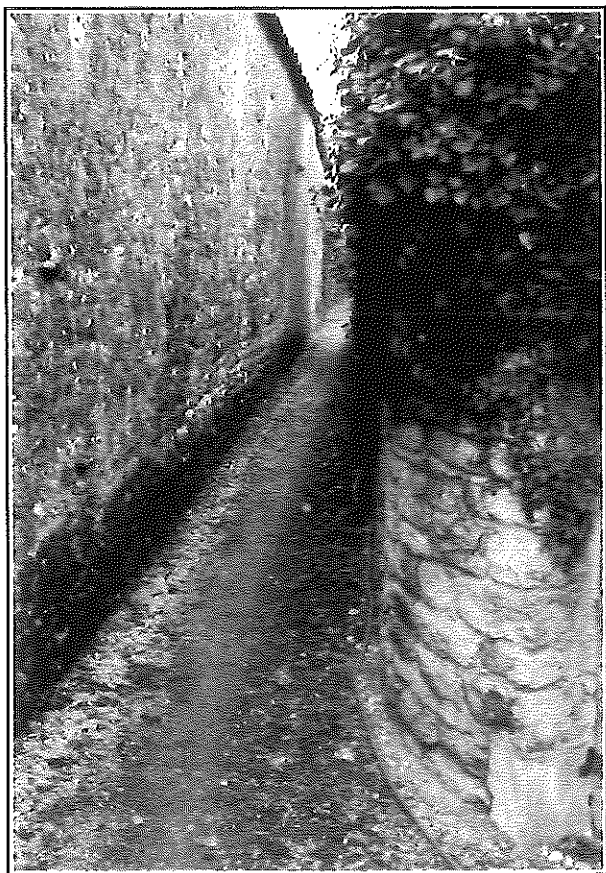


autre portail à pilier avec grille en fer forgé à Puy Bardon

– les puits :

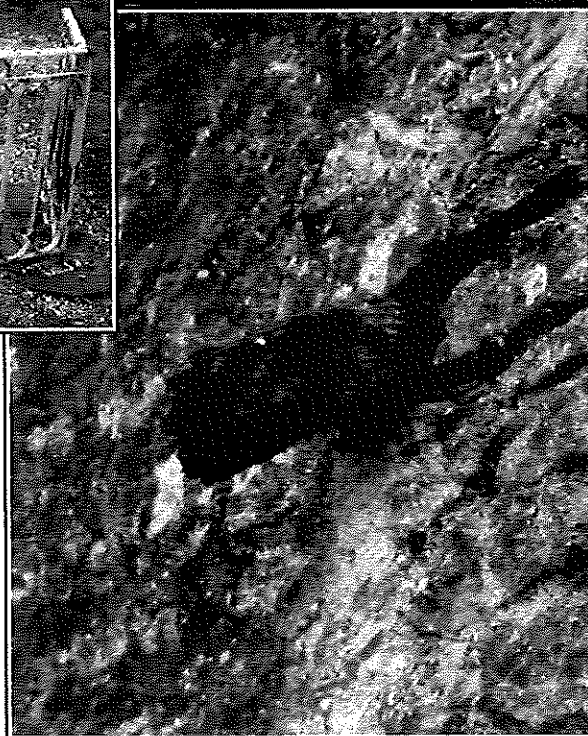


– les éléments urbains



exemples de venelles

– éléments divers



L'ensemble de ses éléments seront répertoriés sur les plans de zonage et leur préservation, ainsi que leur mise en valeur, sera assurée en application de l'article L.123-1.7° du Code de l'urbanisme qui dispose que le plan local d'urbanisme peut identifier et localiser les éléments de paysages et monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel et historiques.

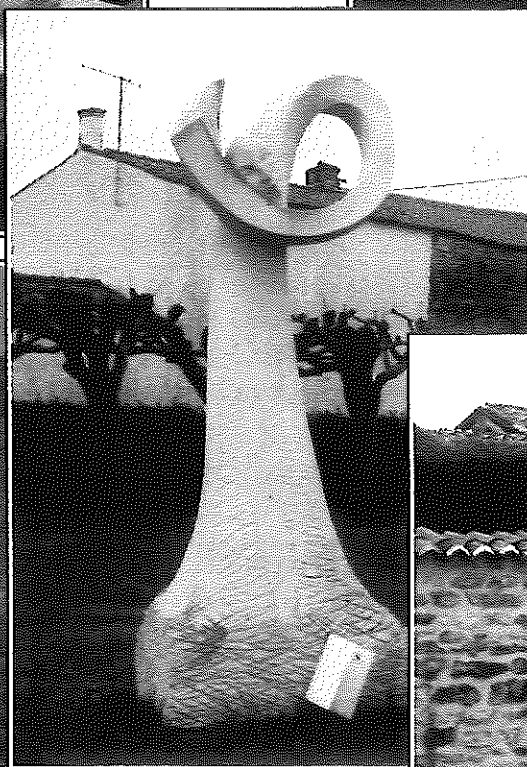
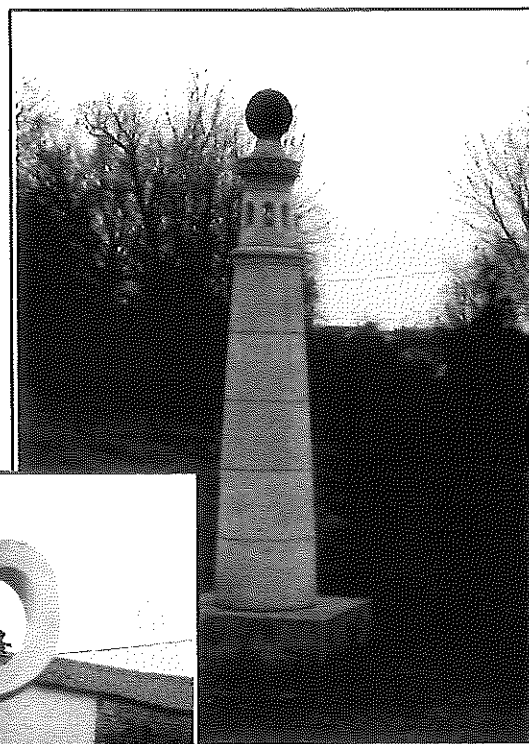
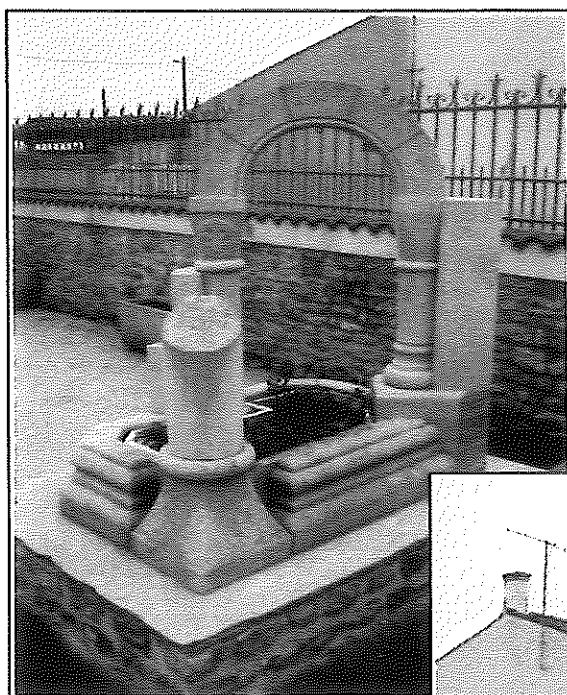
Ces éléments font partie du patrimoine :

- culturel de la commune de LOZAY, en ce qu'il trouve une reconnaissance auprès de ses habitants et nourrit dès lors un sentiment d'appartenance, de communauté propre à renforcer les liens sociaux
- historique, en ce qu'il reflète des éléments de la vie quotidienne de nos ancêtres, des modes de vies qui s'effacent peu à peu des mémoires.

2.9.3 Les sculptures

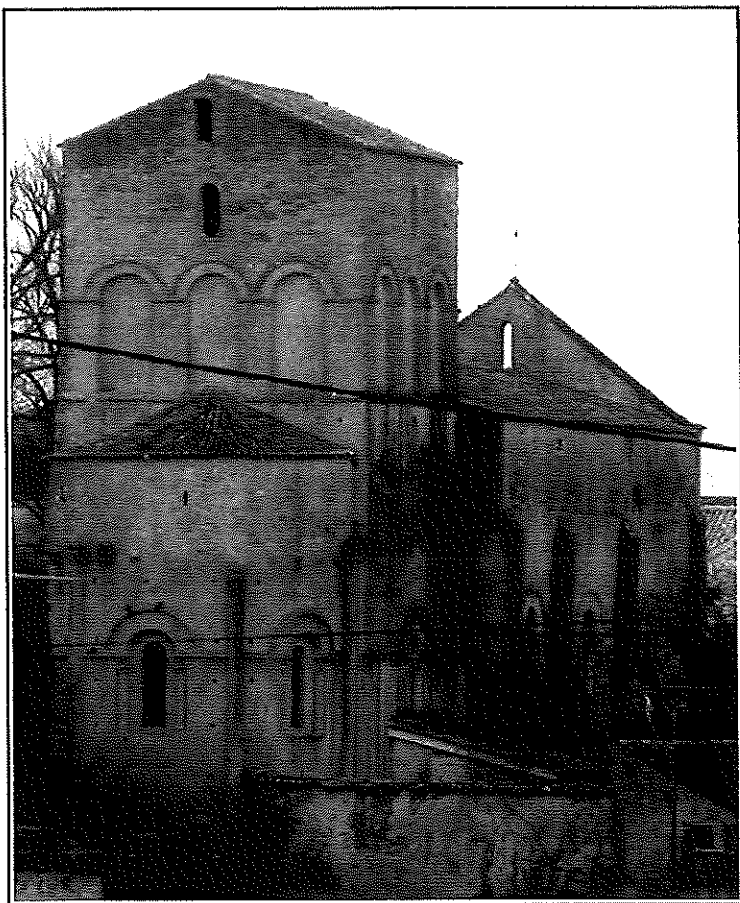
La commune de LOZAY présente une particularité architecturale singulière : la présence, au sein de ses rues, de plusieurs oeuvres d'art, sous la forme de sculptures. Réalisées lors des éditions de l'ancien festival 'La pierre et le ciseau », les sculptures ont été disséminées dans sur la commune afin d'être mise en vente.

Elles enrichissent, jusque là, le patrimoine communal et méritent, à défaut d'être protégées, d'être recensées.



2.9.4 Les édifices remarquables

Le monument le plus marquant de la commune de LOZAY est sans nul doute constitué par l'Eglise Saint Pierre.



D'une assez grande unité dans son architecture et son décor roman, cette église est construite à flanc de coteau, ce qui donne une hauteur inhabituelle à son chevet.

Son clocher carré à deux étages est orné sur chaque face de trois arcatures à pointes de diamant.

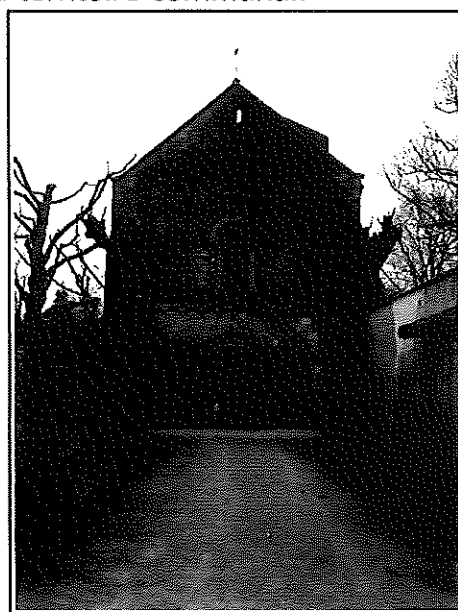
Fortifiée pendant la guerre de cent ans avec un chemin de ronde et des salles de garde au dessus de la nef, l'église possède un portail et des chapiteaux ornés de feuillages, de marguerites et d'animaux affrontés.

L'église est classée Monument Historique au titre de l'article 15 de la loi du 31 décembre 1913 depuis le 2 octobre 1953.

La commune a sollicité le service départemental de l'architecture et du patrimoine (SDAP), gestionnaire de la servitude Monument Historique, dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, l'adaptation de la protection au territoire communal.

Le périmètre de protection modifié (PPM) fera l'objet d'une procédure ad oc, comportant une enquête conjointe à celle du PLU.

Allée de l'Eglise





Le portail occidental, qui date du XII^{ème} siècle, comme l'église, est réalisé en calcaire. Il s'agit d'un portail roman à trois voussures, orné de marguerites à huit pétales, de feuillages stylisés de tores et de demi-besants.

Dans la partie gauche figure une tête de loup. Au milieu de la façade, deux corbeaux en pierre et un départ de poutre rappellent l'existence d'un petit hangar ou « balet » où les habitants se réunissaient pour discuter des affaires de la paroisse à la convocation du syndic et en présence du notaire.

En 1629, la refonte de la cloche sur place y est décidée et confiée à Jérémie Mihoult, fondeur ambulant normand. Elle a depuis été refondue dans la première moitié du vingtième siècle.

Il convient également de signaler que les murs de l'abside ont été curieusement décorés au XVIII^{ème} siècle de pilastres en plâtre à chapiteaux ioniques surmontés d'une fausse balustrade, qui contrastent avec la pureté de la voûte en cul-de-four et des trois fenêtres romanes originelles. L'autel en bois doré et peint qui se trouve dans l'abside date du XVII^{ème} siècle.

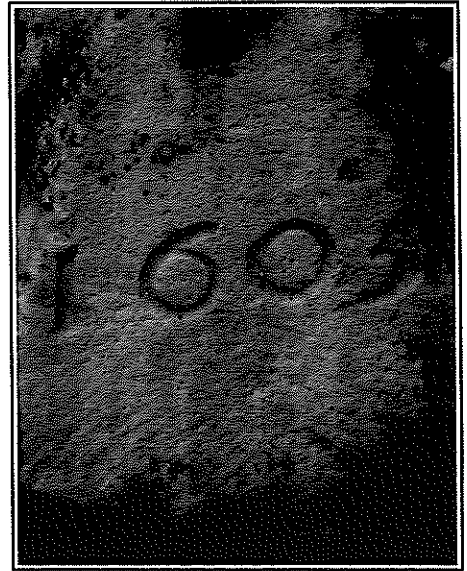


Il convient également de noter la présence de plusieurs éléments remarquables qui ont été positionnés dans l'allée de l'église :

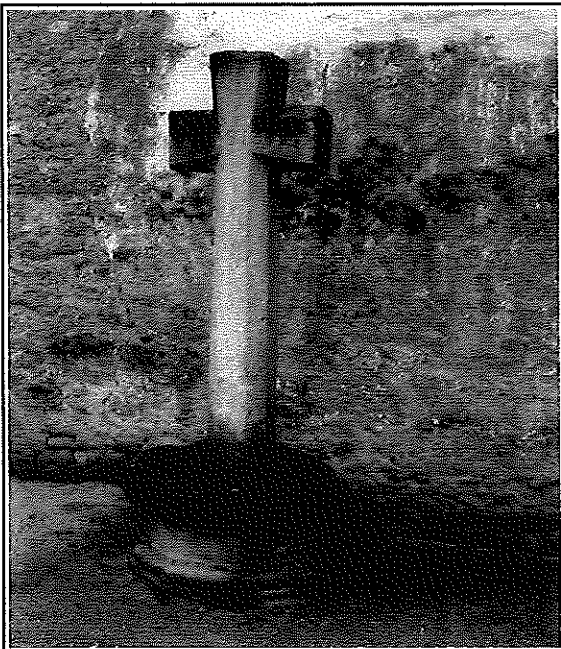
- un sarcophage, qui est approximativement daté du V^{ème} siècle, et dont l'histoire a déjà été évoquée dans le paragraphe 2.2.1. du présent diagnostic
- une pierre tombale datant de 1605, prélevée dans l'ancien cimetière avant son transfert. Outre l'épithaphe familiale de François Caubron, décédé en 1605, elle est ornée de trois dessins en relief présentant une hache, un soc de charrue et un coutelas. Il s'agit des outils du bûcheron, du laboureur et peut-être du vigneron.



Pierre tombale



- une croix avec l'inscription 1813.



Il convient enfin d'évoquer l'ancien prieuré, datant du XVIIIème siècle, qui constitue l'un des édifices majeurs du bourg.

2.9.5 Le patrimoine archéologique

Il nous est actuellement impossible de présenter quelque élément que ce soit à ce titre pour l'heure. Aucune donnée ne nous a en effet été fournie par la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

La patrimoine architectural et archéologique de la commune de LOZAY est particulièrement riche, diversifié et présente diverses singularités, notamment par la présence de plusieurs lavoirs et de diverses sculptures. Son intégrité devra être, dans un cadre de développement durable, protégée. Sa mise en valeur constituera probablement l'un des enjeux du PLU. Si l'aire de repos de LOZAY n'a pas été présentée dans ce chapitre, puisque déjà évoquée en introduction, elle devra bien évidemment être réinsérée dans cette problématique de développement.

2.10 Les perspectives et enjeux de développement

Il convient en premier lieu de rappeler les trois motifs d'élaboration du plan local d'urbanisme mentionnés par le Conseil Municipal dans la délibération de prescription :

- programmer le développement de l'urbanisation tant en terme d'habitat que d'activités,
- prendre en compte les risques au sein des projets de développement,
- préserver le bâti ancien.

Le présent travail de diagnostic a permis aux élus d'identifier les enjeux de développement suivants, non exhaustifs, qui devront servir de base à l'élaboration d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable et alimenter la concertation avec les personnes publiques et la population.

Il s'agit :

- de consolider la population communale en inversant la tendance au vieillissement et en préparant le renouvellement de la génération «baby-boom»,
- de maintenir un solde migratoire nettement positif;
- de développer le potentiel touristique de la commune;
- de préserver le bâti ancien ainsi que le patrimoine architectural, paysager et naturel afin de conserver l'attractivité résidentielle de la commune;
- de préserver la structure urbaine et la trame viaire existante du village et des hameaux;
- de garantir la pérennisation et les possibilités d'évolution des activités économiques existantes;
- de maintenir une offre en services publics cohérente au regard de la situation de la commune au sein de son intercommunalité;
- de préserver la qualité de l'environnement;
- de prendre en compte les risques naturels et technologiques.

A cet effet, et sans anticiper sur le volet « Projet d'Aménagement et de Développement Durable » du plan local d'urbanisme, les discussions entre élus communaux et techniciens du Pays des Vals de Saintonge permettent d'avancer les actions ou orientations suivantes :

- accueillir des populations jeunes, en favorisant une politique du logement équilibrée, facilitant tant l'accession à la propriété que le logement locatif, aidé ou non;
- développer le parc de petits logements et reconvertir les logements vacants ou les bâtiments agricoles désaffectés;
- développer un rythme raisonnable de construction avec notamment l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs;

- se servir de l'aire de repos de l'autoroute A10 comme une vitrine du potentiel touristique, en améliorant son attractivité et en développant sa fréquentation;
- identifier et protéger les éléments architecturaux intéressants;
- protéger les paysages et notamment les vues sur l'église Saint Pierre;
- protéger, sans les sanctuariser, les sites naturels les plus intéressants en terme de biodiversité et préserver l'habitat des espèces ainsi que la qualité des eaux;
- définir, au sein d'orientations d'aménagement, les conditions d'ouverture d'urbanisation de nouvelles zones;
- pérenniser les exploitations agricoles existantes;
- maintenir et développer l'artisanat dans un cadre de mixité avec l'habitat;
- veiller à adapter l'école aux effectifs d'enfants potentiels, et songer aux possibilités de garde post-scolaire;
- intégrer les risques inondations, feux de forêts et ceux liés à la présence de la coopérative agricole au parti d'aménagement.

3

Justifications du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

3.1 Principe et objectif général

Le Plan Local d'Urbanisme s'emploie à définir les droits et utilisation du sol attaché à chaque propriété foncière et prévoit les espaces nécessaires aux équipements collectifs au vu du diagnostic.

Ce document est porteur d'un projet (le projet d'aménagement et de développement durable) qui expose la politique affichée par la municipalité sur la gestion et la maîtrise de son territoire pour les 10 à 15 ans à venir.

Le PADD est établi au regard des objectifs de la municipalité face aux enjeux mis en avant au travers du diagnostic. De ce projet, découle ensuite le plan de zonage et le règlement venant soutenir réglementairement le PADD.

3.2 Le Projet D'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Les choix retenus, ici listés, constituent la structure du projet d'aménagement et de développement durable sur la base du diagnostic et des enjeux qu'il a permis de soulever.

Ces choix s'établissent sur la base d'une série de critères parmi lesquels:

- les contraintes physiques (topographie, inondabilité, caractéristiques pédologiques et capacité des sols à l'épuration),
- les caractéristiques sociales et professionnelles (CSP) et les dynamiques démographiques de la population communale (hausse ou baisse, vieillissement ou non...),
- les données sur l'habitat et la construction, notamment au niveau des études intercommunales (par rapport au programme local de l'habitat du Pays des Vals de Saintonge),
- la nature et la capacité des réseaux ainsi que leur possibilité d'évolution (art. L.111-1-4 du Code de l'urbanisme, gabarit des voies, eau potable, assainissement, défense incendie, électricité...),
- les équipements publics existants ou à créer au regard de l'accueil de nouvelles populations,
- la protection des qualités paysagères,
- les objectifs de développement visés par la commune en matière de développement démographique et de l'habitat en référence aux dynamiques constatées,
- la prise en compte des objectifs et des prescriptions de la charte de Territoire du Pays ,

Pour une facilité de lecture et de structuration du projet, cinq thématiques ont été définies afin de balayer l'ensemble des objectifs de ce projet :

- ✓ Consolider la population avec un objectif de 300 habitants pour 2017 ;

- ✓ Oeuvrer en faveur du développement solidaire des habitants de Lozay ;
- ✓ Lier prospérité économique et mise en valeur de l'environnement ;
- ✓ Transmettre aux générations futures la culture et le patrimoine de Lozay ;
- ✓ Garantir un cadre de vie de qualité.

CHOIX 1 - Assurer un développement démographique raisonné

Le PLU doit garantir les conditions de renouvellement de la population et notamment palier à son vieillissement pour maintenir la fréquentation des équipements notamment scolaires, maintenir et développer le dynamisme du centre-bourg.

La population de la commune de Lozay connaît depuis 1990 une évolution positive. Cependant, elle souffre du phénomène de vieillissement global de ses habitants, ainsi que de la fragilisation de ces ménages (réduction de la taille, monoparentalité, desserrement, ...). Il convient donc d'assurer ce renouvellement démographique, en développant le secteur locatif et de manière parallèle favoriser l'accueil de jeunes ménages. Ces éléments sont donc les piliers centraux du projet de plan local d'urbanisme. Le PLU prévoit un développement de l'habitat en continuité du centre-bourg. Le projet d'aménagement et de développement durable prévoit donc :

- d'ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation sur le bourg ainsi que sur les villages de Basses-Rues, Tartifume et Puybardon,
- de mettre en place une politique foncière avec l'instauration du Droit de Préemption Urbain,
- d'envisager l'aménagement d'un lotissement communal selon les possibilités financières de la commune,
- de promouvoir l'OPAH du Pays des Vals de Saintonge ainsi que la réalisation de petits logements.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable met l'accent sur l'accueil des jeunes afin d'assurer la cohésion sociale sur la commune, vieillissante. Cette forme d'économie résidentielle est aussi un levier du développement économique et un outil de création d'emplois à l'échelle locale.

Le PLU est l'occasion de poser les perspectives de développement durable visant à « intégrer » ces nouvelles populations, tant sur le plan du cadre de vie que des effets induits par le développement urbain en terme de circulation, de capacité des réseaux que des paysages.

CHOIX 2 - Faire une priorité du développement social et solidaire

Les principaux objectifs du PLU sont de répondre aux objectifs de mixité sociale de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains au sein des opérations d'aménagement (offre diversifiée selon les besoins des nouveaux habitants, âge, capacités financières), et de contribuer à la solidarité entre générations.

Le projet d'aménagement et de développement durable, à cet effet :

- d'aménager une dizaine de logements locatifs à vocation sociale en centre-bourg,
- d'accueillir les nouveaux arrivants en distribuant les documents élaborés par le GEDAR,
- d'encourager les actions de l'ADMR de LOULAY pour lutter contre l'isolement des personnes âgées,
- de soutenir les manifestations locales, lieux de rencontre potentiels,
- d'identifier les familles étrangères afin de faciliter leur intégration.

CHOIX 3 – Lier développement économique et environnement de qualité,

En terme économique, la commune est solidaire de la démarche Intercommunale notamment par la présence sur la commune de Bernay Saint-Martin de la zone d'activité de la « Figerasse ».

Le projet d'aménagement et de développement durable prévoit :

- de développer le tissu artisanal dans un cadre de mixité avec l'habitat,
- d'identifier un site pour l'implantation éventuelle d'une activité source de nuisances (dépôt de matériaux...),
- d'intégrer au PLU les perspectives d'évolution de chacun des sièges d'exploitation agricole,
- de maintenir une distance raisonnable entre bâtiments agricoles et les nouvelles habitations ainsi qu'une transition entre les espaces urbains et agricoles,
- de favoriser la reconversion du bâti agricole désaffecté et la diversification des exploitations au sein des zones agricoles, notamment dans un cadre de développement touristique,
- d'utiliser l'aire de repos de l'A10 sur l'art roman en Saintonge comme vecteur de développement touristique local,
- de préserver les itinéraires de randonnée en envisageant une maîtrise foncière à terme (emplacements réservés),
- de préserver les zones vertes de la commune et notamment le Bois d'Essouverts,
- de protéger les paysages et le réseau de haies,
- de préserver les milieux humides et les cours d'eau,
- d'assurer la prévention contre les risques inondation, feux de forêts et technologiques en évitant l'urbanisation des secteurs identifiés à risque dans le diagnostic,
- de lutter contre les dépôts d'ordures sauvages dans les milieux naturels en sensibilisant les plus jeunes et en encourageant des opérations de nettoyage périodiques,
- de faciliter le recours aux énergies renouvelables dans les projets de construction,
- d'imposer la présence d'éléments de Haute Qualité Environnementale au sein de tous les projets publics d'aménagement ou de construction.

CHOIX 4 – Transmettre aux générations futures la culture et le patrimoine

La volonté de développement de la commune de Loulay ne doit pas dénaturer le cadre de vie existant, ce qui suppose une démarche d'anticipation. A cet effet, le projet d'aménagement et de développement durable prescrit un certain nombre de garde-fous notamment en terme de protection du patrimoine, de paysages et de cadre de vie rural.

Il s'agit notamment, dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durable :

- de protéger au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'urbanisme les éléments de patrimoine intéressants,
- de préserver les vues remarquables sur l'église par la mise en place d'un zonage spécifique,
- de définir des orientations d'aménagement des zones AU respectueuses la trame urbaine du bourg,
- d'autoriser les projets d'architecture contemporaine,
- d'adapter la servitude de protection de 500 mètres de l'église dans le cadre d'une étude de Périmètre de Protection Modifié.

En ce sens, le projet d'aménagement et de développement durable répond au souhait de maintenir un cadre de vie agréable et à une vocation rurale. L'urbanisme définit dans le projet de plan local d'urbanisme doit aller en ce sens, tant en terme incitatif qu'en terme de protection.

CHOIX 5 - Garantir un cadre de vie de qualité.

« Nous n'héritons pas la terre de nos parents, nous l'empruntons à nos enfants ». Cette formule d'Antoine de Saint-Exupéry résume de façon saisissante la responsabilité qui pèse sur chacun d'entre nous de promouvoir un développement durable. Mais aucune action d'envergure dans le domaine énergétique ne pourra être menée sans une forte implication des élus locaux.

La commune de Lozay qui considère que l'environnement est une richesse déterminante, souhaite fortement investir la ou les questions du développement énergétique, et de la protection environnementale.

Le projet d'aménagement et de développement durable, prévoit notamment :

- d'adapter les bâtiments de l'école à l'évolution des effectifs en concertation avec les communes du RPI et la Communauté de Communes,
- d'étudier la possibilité de réaliser des cheminements piétons dans les zones AU au sein des orientations d'aménagement,
- d'imposer l'enfouissement des réseaux au sein des nouvelles zones à urbaniser,
- de réaliser l'étude de zonage d'assainissement avec le Syndicat des Eaux,
- d'envisager des aménagements sécuritaires destinés à réduire la vitesse à

Blouc, sur le bourg et au carrefour de La Fête,
-de concerter sur les projets ayant des conséquences sur la qualité de vie des habitants.

CONCLUSION

La justification du projet d'aménagement et de développement durable, au regard des objectifs de la commune, des dispositions des articles L.110 et L.121.1 du Code de l'urbanisme et des éléments du porter à connaissance de l'Etat réside essentiellement dans l'aménagement du cadre de vie, afin d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe le territoire, et d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages.

Le projet d'aménagement et de développement durable répond donc à la logique d'un développement économique et social de la commune dans des conditions soutenables pour l'environnement.

3.3 Les Orientations d'Aménagement

3.3.1 Principe et objectif général

Ce document est doté, à la fois, d'une dimension plus technique et plus démonstrative que le PADD. Les orientations s'attachent dans le présent document à définir les partis pris d'aménagement sur les secteurs de développement futur de l'habitat et permettent de définir les modalités de liaison de ces nouveaux quartiers avec le bourg initial.

La mise en relation entre secteur d'habitat nouveau, secteur d'habitat existant et secteur ancien sur lequel se rassemble l'essentiel des équipements est apparue indispensable pour assurer la cohérence urbaine du bourg.

Les orientations d'aménagement ont une portée réglementaire et sont opposables aux tiers dans l'esprit. On définit des principes de desserte des secteurs à urbaniser, d'insertion paysagère et de prescriptions sur la forme urbaine.

3.3.2 Les orientations du présent document

Les orientations d'aménagement composent un élément facultatif du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Elles peuvent avoir la valeur de recommandations, ou, lorsque cela n'est pas

précisé, sont directement opposables aux demandes d'autorisation d'occupation des sols.

Le Conseil Municipal de la commune de Lozay a toutefois souhaité prescrire des orientations sur les secteurs à enjeu de la commune, afin d'encadrer le développement de ces sites.

3 sites sont donc concernés :

- La zone AU Nord, recevra de l'habitat essentiellement pavillonnaire. La desserte de la zone d'habitat sera constituée d'un réseau maillé en liaison avec les voies périphériques. Une voie traversante, en double sens, sera réalisée afin d'améliorer les relations inter-quartiers. La desserte interne devra éviter les voies en impasse. Pas d'accès direct autorisé pour les parcelles sur la RD 107 et sur la rue des Près Jaulet. La rue des Près Jaulet est à élargir du côté de la zone à urbaniser (AU). Le projet d'élargissement pourra en outre comporter une liaison piétonne et une piste cyclable. La ripisylve est à conserver. Un espace vert est à planter, privilégiant les arbres fruitiers. Dans la partie Sud de la zone (figuré jaune au plan) ne seront autorisés que les maisons de plain-pied. Le parcellaire n'est pas défini. Les toitures devront tenir compte des orientations graphiques qui spécifient l'orientation des faîtages. Dans la partie Nord (figuré orange au plan), les parcelles seront d'une superficie minimale de 1000 m². Des maisons avec un étage sont autorisés.
- La zone AU Sud, recevra de l'habitat essentiellement pavillonnaire. La desserte de la zone d'habitat sera constituée d'un réseau maillé en liaison avec les voies périphériques. La desserte interne devra éviter les voies en impasse. Il n'y aura pas d'accès direct autorisé pour les parcelles sur la rue du château d'eau et la rue des Essouverts. Une haies est à planter et le front urbain est à traiter qualitativement. La zone AU recevra uniquement des maisons d'habitation de plain-pied, dont les orientations de faîtage seront Nord/Sud.
- La zone AU Ouest recevra un habitat essentiellement pavillonnaire. La desserte de la zone d'habitat sera constitué d'un réseau maillé en liaison avec les voies périphériques. La desserte interne devra éviter les voies en impasse. Il n'y a pas d'accès direct autorisé pour les parcelles sur la RD 107, ni sur le chemin Bas. La création d'une desserte nouvelle depuis la rue du Château d'eau sur l'emplacement de l'impasse des franchises est vivement encouragé. Cette desserte nouvelle devra nécessairement être élargie par rapport à l'existant. Une haie est à planter le long de la RD 107. Dans cette zone AU Ouest, les maisons avec un étage sont autorisés et le parcellaire n'est pas défini. Les toitures devront tenir compte des orientations graphiques qui spécifient l'orientation des faîtages (soit Nord/ Sud).

Ces orientations d'aménagement ont été présentées et débattues avec les personnes publiques associées lors de la réunion du lundi 04 décembre 2006, en présence notamment de la Direction Départementale de l'Equipeement, du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine et de la Sous-Préfecture de Saint Jean d'Angély.

3.4 Justifications du zonage et de sa portée réglementaire

3.4.1 Dispositions générales

Pour atteindre les objectifs d'aménagement fixés et mettre en oeuvre les orientations du projet d'aménagement et de développement durable, le Plan Local d'Urbanisme prévoit un ensemble de dispositions qui ont pour objet:

- d'organiser l'extension urbaine, en réglementant les implantations futures d'habitat, de zones à usage industriel, artisanal ou commercial d'équipements collectifs en fonction du développement prévisible des différentes activités de la commune,
- de protéger des zones dans lesquelles il est souhaitable d'exclure toute urbanisation à long terme.

Pour cela, il s'emploie à définir les occupations et autorisations d'urbanisme du sol attaché à chaque propriété foncière et prévoit les espaces nécessaires aux équipements collectifs.

A cet effet, le règlement du PLU délimite quatre types de zones conformément aux dispositions de l'article R.123-4 du Code de l'urbanisme : la zone urbaine, la zone à urbaniser, la zone agricole et la zone naturelle.

A ces zones sont associés en outre, un dispositif permettant de renforcer la politique communale en matière de gestion de l'espace : les terrains classés en espaces boisés classés (EBC) à conserver. Cette classification empêche les défrichements et permet la préservation des ensembles boisés de toutes tailles présentant un intérêt écologique ou paysager.

Les fiches suivantes expliquent, à l'appui de photo aérienne (IGN BD Ortho 2003), le caractère de chaque zone, sa (ses) localisation (s), ainsi que les grands points réglementaires qui s'y appliquent.

3.4.2 La nomenclature du zonage

3.4.2.1 Les zones urbaines

La zone U, ou zone Urbaine, comprend les secteurs déjà urbanisés de la commune et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (art. R.123-5 du Code de l'urbanisme)

Cette classification recouvre six secteurs, tenant compte de la typologie de l'habitat ou de la forme bâtie en place. Chaque indice de référence renvoie aux documents graphiques du règlement.

- la zone Ua : tissu urbain des centres anciens
- la zone Ub : zone urbaine entourant les centres anciens
- la zone Uc : zone urbaine d'extension récente (pavillonnaire)
- la zone Ug : zone urbaine destinée à l'accueil d'équipements publics ou collectifs; ainsi qu'aux activités de service publique
- la zone Ux : zone urbaine à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de services

Une trame spécifique aux documents graphiques précise la zone inondable.

3.4.2.2 Les zones à Urbaniser

La zone AU, ou zone à urbaniser, comprend les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation (art. R.123-6 du Code de l'urbanisme). Les terrains sont peu ou pas équipés. A ce titre, il convient d'éviter toute urbanisation anarchique et au contraire d'y encourager les opérations d'ensemble portant sur des programmes de constructions.

La vocation des secteurs AU se distingue par leur caractère opérationnel (secteurs directement urbanisables dans le respect des conditions définies par le règlement et le cas échéant par les orientations d'aménagement).

3.4.2.3 La zone agricole

La zone A, ou zone agricole comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (art. R.123-7 du Code de l'urbanisme). La zone A correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole. Elle se caractérise par la présence de terrains cultivés ou non et de bâtiments agricoles. Les constructions dont la vocation est étrangère à l'agriculture sont en nombre limité.

La zone A, a pour vocation de préserver l'ensemble des potentialités agronomiques, biologiques et économiques des terres agricoles, de permettre une évolution des activités et des structures agricoles présentes pour s'adapter aux exigences des pratiques et de la modernisation de l'agriculture, et de permettre l'installation de nouveaux sièges d'exploitation agricole.

La constructibilité est limitée à des usages spécifiques à l'agriculture. Les possibilités d'extension des constructions existantes étrangères à l'activité agricole sont volontairement limitées afin de préserver les intérêts agricoles. Afin de permettre des activités de diversification, le camping à la ferme et les changements de destination liés aux structures agricoles sont autorisés.

La zone A comprend un secteur « Ap » présentant un intérêt paysager (zone agricole paysagère) dans lequel il sera pas possible d'y implanter de nouveaux bâtiments, y compris agricoles.

3.4.2.4 La zone naturelle et forestière

A zone N, ou zone naturelle et forestière, comprend les secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages et de leurs intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'un exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (art. R.123-8 du Code de l'urbanisme). La constructibilité est limitée.

La zone naturelle est constituée d'une zone N stricte pour la protection des jardins potagers du centre bourg, et de zones Nr correspondant à des secteurs d'habitat ancien de qualité, isolé en zone agricole, avec possibilité de restauration et extension limitée.

3.4.3 Caractéristiques et règles par zones

La Zone Ua correspond au centre-bourg ancien

Caractéristiques de la zone :

- bâti ancien, relativement dense en mitoyenneté
- formation d'îlots à forte emprise au sol
- implantation à l'alignement de la rue
- la présence d'activités commerciales et de services
- un bâti à caractère rural, à base de matériaux traditionnels tels que la pierre de taille et le moellon calcaire
- toiture à deux pans
- un bâti à hauteur moyenne atteignant 1 voir 2 étages pour les maisons les plus importantes



Justification du zonage

Caractéristique du secteur :

- secteur urbain à caractère dense des centres anciens destiné à l'habitat (opérations individuelles ou groupées)
- secteur équipé en réseaux (ou programmable à court terme)
- implantation à l'alignement alignement à la rue, ou dominant lorsqu'il en existe un
- hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres l'égout du toit
- des constructions et des rénovations reprenant les caractéristiques architecturales du bâti ancien

Justification règlement

Objectifs recherchés :

- préserver la forme urbaine des centres anciens
- respecter les composantes architecturales du bâti
- assurer une reconversion cohérente des volumes agricoles
- valoriser un patrimoine identitaire

Expression réglementaire :

- principe de construction en alignement et maîtrise des retraits pour les constructions neuves (article 6 et 7)
- maîtrise des hauteurs de construction dans le respect des formes traditionnelles anciennes (article 10)
- gestion de leur aspect par une réglementation portant sur les réhabilitations d'une part et les constructions neuves d'autre part (article 11)

✓ Zone Ub correspond au faubourg Sud du centre ancien

Caractéristiques de la zone :

- bâti hétérogène, moyennement dense en mitoyenneté pour le bâti ancien
- implantation à l'alignement de la rue pour les constructions anciennes, et milieu de parcelle pour les constructions plus récentes
- un bâti à caractère rural, à base de matériaux traditionnels tels que la pierre de taille et le moellon calcaire
- toiture à deux pans
- un bâti à hauteur moyenne atteignant 1 étage

Justification du zonage

Caractéristique du secteur :

- secteur urbain de densité variable destiné à l'habitat (opérations individuelles ou groupées)
 - secteur équipé en réseaux (ou programmable à court terme)
 - implantation en alignement de la rue
 - hauteur à l'égout du toit ne peut excéder 6 mètres
 - des constructions et des rénovations reprenant les caractéristiques architecturales du bâti ancien
-

Justification règlement

Objectifs recherchés :

- préserver la forme urbaine du centre ancien tout en permettant le comblement des dents creuses
 - respecter les composantes architecturales du bâti
 - valoriser un patrimoine identitaire
-

Expression réglementaire :

- principe de construction en alignement et maîtrise des retraits pour les constructions neuves (article 6 et 7)
 - maîtrise des hauteurs de construction (6 mètres) dans le respect des formes traditionnelles anciennes (article 10)
 - gestion de leur aspect par une réglementation portant sur les réhabilitations d'une part et les constructions neuves d'autre part (article 11)
-

✓ Zone Uc est un secteur urbain d'extensions récentes

Caractéristiques de la zone :

- bâti récent de faible densité de type pavillonnaire
- implantation sous la forme de lotissement en milieu de parcelle
- toiture à deux pans
- construction sur un niveau et un niveau + étage

Justification du zonage

Caractéristique du secteur :

- secteur urbain d'extension récente destiné à l'habitat
 - secteur équipé en réseaux (ou programmable à court terme)
 - implantation en alignement de la rue ou alignement des constructions proches
 - hauteur à l'égout du toit ne peut excéder 6 mètres
 - des constructions aux caractéristiques architecturales plus permissives que sur les secteurs anciens
-

Justification règlement

Objectifs recherchés :

- permettre la réalisation d'opérations individuelles dans le raccrochement de l'urbanisation existante
 - permettre le comblement des dents creuses des secteurs pavillonnaires
 - disposer d'un outil réglementaire plus souple qu'en secteur Ua
 - Maintenir un tissu urbain aéré
-

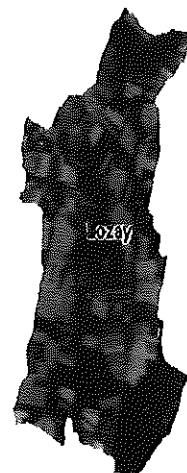
Expression réglementaire :

- principe d'implantation en continuité
 - gestion des hauteurs et des constructions
 - emprise au sol limitée à 60%
 - permettre le maintien et le développement des activités compatibles avec l'habitat
-

- ✓ **Zone Ug, secteur urbain destiné à l'accueil d'équipements publics ou collectifs; ainsi qu'aux activités de service public**

Caractéristiques de la zone :

- Aire de Lozay (Autoroute A10)



Justification du zonage

Caractéristique du secteur :

- secteur urbain d'extension récente destiné aux équipements et activités de service public
 - secteur équipé en réseaux (ou programmable à court terme)
 - implantation en alignement de la rue ou alignement des constructions proches
 - hauteur à l'égout du toit ne peut excéder 12 mètres
-

Justification règlement

Objectifs recherchés :

- permettre la réalisation d'opération d'intérêt public ou collectif
 - permettre le comblement des dents creuses
 - disposer d'un outil réglementaire souple
-

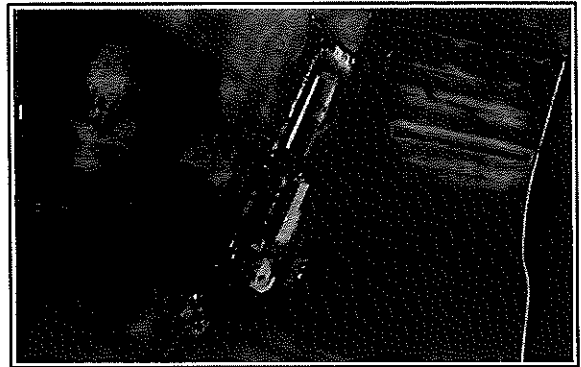
Expression réglementaire :

- principe d'implantation en alignement de la rue ou continuité de l'existant avec un retrait maximum de 15 mètres
 - gestion des hauteurs et des constructions
 - emprise au sol limitée à 60 %
 - des constructions aux caractéristiques architecturales présentant une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec son environnement
-

- ✓ **Zone Ux, secteur urbain destiné à l'accueil d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de services.**

Caractéristiques de la zone :

- bâti récent de faible densité
- implantation en milieu de parcelle
- un bâti à caractère activités



Justification du zonage

Caractéristique du secteur :

- secteur urbain à destination d'activités économiques
- secteur équipé en réseaux (ou programmable à court terme)
- implantation en retrait aux limites séparatives

Justification règlement

Objectifs recherchés :

- permettre la pérennité et le développement de la zone d'activité
- disposer d'un outil réglementaire souple

Expression réglementaire :

- principe d'implantation en milieu de parcelle
- emprise au sol limitée à 60%
- des constructions aux caractéristiques architecturales présentant une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec son environnement
- pas de réglementation spécifique quant aux hauteurs

✓ Zone d'urbanisation future à vocation d'habitat

La zone à urbaniser constitue en quelque sorte les réserves foncières pour l'urbanisation future. La localisation des secteurs à urbaniser est issue des choix communaux.

Chaque secteur a fait l'objet de réflexions quant à sa localisation et sa configuration. Aucun de ces secteurs n'est situé dans un territoire sensible au niveau de l'environnement.

Caractéristiques de la zone :

- espace agricole non équipé



Justification du zonage

Caractéristique des secteurs :

- secteurs se plaçant dans le prolongement du bâti existant et notamment des constructions récentes
-

Justification règlement

Objectifs recherchés:

- permettre le développement de l'habitat par l'ouverture de nouveaux secteurs constructibles dans le prolongement du bourg et sous la forme de d'opérations groupées
 - relier en terme architectural tant qu'en terme de fonction la zone à urbaniser avec le bâti existant
 - favoriser la qualité du cadre de vie des nouveaux quartiers
-

Expression réglementaire:

- principe d'opérations groupées conforme aux orientations d'aménagements
 - emprise au sol fixée à 40% et 60% pour la construction de logements sociaux ou très sociaux.
-

✓ Zone agricole

La zone agricole est dédiée exclusivement à l'activité agricole. Les bâtiments et installations liés aux sièges d'exploitations agricoles recensés sont tous inclus dans la zone A. Elle comprend deux sous secteurs :

Un secteur Ap couvrant les espaces généralement non bâtis à protéger sur le plan paysager.

Caractéristiques de la zone :

- espace réservé à l'activité agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique.

Justification du zonage

Caractéristique du secteur :

- le secteur agricole présente un potentiel agronomique, biologique et économique. Il reçoit une agriculture essentiellement céréalière.
-

Justification règlement

Objectifs recherchés :

- préserver les espaces agricoles de la commune
 - écarter le phénomène de conflit d'usage entre simple résident et exploitants
-

Expression réglementaire :

- permettre la réalisation, sauf en secteur Ap, de constructions et installations uniquement dans le cas où elles sont nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif.
-

✓ Zone naturelle et forestière

La zone naturelle 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 naturels.

La zone N stricto sensu correspond au massif d'Essouvert, et la zone Nr aux habitations isolées au sein de l'espace agricole.

Caractéristiques de la zone :

- espace à protéger en raison de son potentiel avéré d'un point de vue écologique
- habitations isolées au sein de la zone agricole

Justification du zonage

Caractéristique des secteurs :

- secteur boisé correspondant au massif d'Essouvert
 - Maison isolée
-

Justification règlement

Objectifs recherchés :

- préserver la diversité des milieux et leurs composantes écologiques
 - maintenir des massifs boisés
 - Permettre aux habitations isolées au sein de la zone agricole de pouvoir être étendue et confortée de manière limitée
-

Expression réglementaire :

- constructibilité limitée
-

3.4.2.5 Les Espaces Boisés Classés

La commune possède une partie relativement boisée dans sa partie Sud-Est avec le massif d'Essouvert, en bordure de l'A10. Les autres boisements de la commune sont plus limités.

3.5 Les incidences du PLU sur l'environnement

L'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Lozay manifeste le souci de poursuivre un certain nombre d'orientations en terme d'environnement confortant la cohérence de l'ensemble du projet.

Les mesures ci-dessous évoquées correspondent aux caractéristiques principales fondant l'identité écologique et patrimoniale et font l'objet, au sein des différents documents composant le plan local d'urbanisme, d'une politique active de préservation et de mise en valeur de la part de la municipalité.

1. Prise en compte de la protection des paysages

Un certain nombre de mesures mais aussi de principes généraux justifient de la prise en compte des paysages par le présent plan local d'urbanisme. Ces mesures et principes sont les suivants :

- un objectif de définition de secteurs urbains bien délimités

Concernant le développement de l'habitat et de l'urbanisation, les choix se sont orientés vers un principe de resserrement de l'habitat autour de structures bâties existantes. A ce titre, les grands secteurs d'urbanisation se limitent au centre-bourg.

Concernant l'habitat existant, un zonage U détoure les secteurs bâtis en plusieurs secteurs afin d'adapter la réglementation aux spécificités de chacun, suivant qu'il s'agisse du bourg, ou de sa périphérie. L'objectif général est de favoriser une densification raisonnable et la compacité traditionnelle des espaces urbains existants.

Concernant les secteurs d'extensions de l'habitat, un zonage AU définit les secteurs d'urbanisation future qui seront nécessairement réalisés sous la forme d'opérations groupées. Ils concernent des parcelles agricoles placées soit dans la continuité de structures bâties existantes, soit sur des ensembles permettant des programmes d'aménagement plus conséquents, avec un souci de rationalisation de la consommation de l'espace. Le règlement et les orientations d'aménagement, document facultatif, définissent les principes élémentaires d'organisation de ces secteurs. Le plan local d'urbanisme prend le parti sur certains secteurs de faire apparaître des trames correspondant à des espaces à planter sur les limites entre les zones à urbaniser (AU) et les zones agricoles (Ap).

- un objectif de protection des milieux

La protection des milieux naturels sensibles concerne une série de boisements

répartis sur l'ensemble du territoire communal ainsi que des espaces agricoles autour de l'autoroute A10.

En ce qui concerne les Espaces Boisés Classés et les haies, le classement en espaces boisés classés ou au titre de la loi paysages (L.123-1.7° du Code de l'urbanisme) pour certaines haies, sur le plan de zonage, constitue un outil de protection progressif et inédit.

Concernant les milieux humides, la prise en compte est passée par le respect du périmètre inondable tel qu'il a été défini par l'Atlas des zones inondables de la Boutonne Amont approuvé en janvier 1998. Ces secteurs inondables sont totalement inconstructibles à la fois pour les risques et pour l'intérêt écologique.

2. Les évolutions de la protection du milieu naturel

Dans le cadre du plan local d'urbanisme est mise en place pour la première fois une réglementation en matière de protection des milieux naturels. Elle concerne trois points majeurs :

- les espaces boisés classés (E.B.C.) et la protection au titre de l'article L.123-1.7°. Le Projet de PLU classe en Espaces Boisés Classés l'ensemble du Massif d'Essouvert. Les autres éléments, et essentiellement les haies, sont protégées au titre de l'article L.123-17° du Code de l'urbanisme. Un zonage N détoure les jardins potagers du centre-bourg, ce qui renforce l'objectif de protection affichée des éléments présentant un intérêt écologique.
- la zone Ap. Une nouvelle zone a été définie sur une large frange de part et d'autre de l'autoroute A10 côté Est de la commune, entre le Massif d'Essouvert et le bourg. Elle constitue une zone de préservation des paysages, où aucune construction n'est autorisée.

3. Préservation du cadre bâti

Concernant le patrimoine bâti ancien, sa préservation passe par la délimitation d'un secteur Ua en correspondance avec le bâti ancien du bourg. A ce zonage s'attachent des règles architecturales précises concernant soit la réhabilitation, soit la réalisation de nouvelles constructions ou encore la reconversion de volumes agricoles.

S'agissant des ensembles présentant un intérêt architectural notable, un zonage Nr est mis en place pour lequel une réglementation allant dans le sens d'une mise en valeur de l'existant est mis en place.

Une étoile est également reportée sur les éléments de patrimoine protégés au titre des dispositions de l'article L.123-17° du Code de l'urbanisme.

Enfin, la démolition de bâtiments est soumise à autorisation dans le cadre du règlement.

4. La répartition entre espaces urbanisés ou à urbaniser et espaces agricoles

La localisation des secteurs de développement de l'habitat se situe aux franges immédiates du centre-bourg à court terme ou à long terme.

L'objectif est de développer des secteurs groupés, clairement identifiés, avec un recours aux opérations d'ensemble afin de répondre aux objectifs de la loi SRU.