

Plan Local d'Urbanisme

Commune de **Burie**

PIÈCE N° 2

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DE SAINTES
4, avenue Tombouctou, CS 90316
17108 SAINTES CEDEX



MAIRIE DE BURIE
Place de l'Hôtel de Ville, BP 70012
17770 BURIE



URBAN HYMNS
6, rue du Marché
17610 SAINT-SAUVANT



	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision	27 mai 2014	13 mai 2019	8 juin 2021

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire
de la Communauté d'Agglomération de Saintes en date du 8 juin 2021.

Le Président



Le PADD a été introduit par la loi du 13 décembre 2000 dite « Solidarité et Renouvellement Urbains » et confirmé avec la loi du 2 juillet 2003 dite « Urbanisme et Habitat. » Il s'agit d'une composante fondamentale des documents d'urbanisme qui, en vertu de l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Il définit par ailleurs les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Enfin, le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les principes directeurs du Code de l'Urbanisme

L'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme stipule que dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre plusieurs objectifs parmi lesquels :

- ➔ L'équilibre entre les populations urbaines et rurales, le renouvellement urbain et le développement urbain maîtrisé, une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- ➔ La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial... ;
- ➔ L'amélioration des performances énergétiques, le développement des communications électroniques, la diminution des obligations de déplacements motorisés et le développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile, la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement ;
- ➔ La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature, ainsi que la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

Le concept de développement territorial durable

Le développement durable est un concept global correspondant à l'objectif de satisfaire aux exigences des sociétés présentes, en terme d'économie, de cadre de vie, sans compromettre ni les capacités de développement ni la qualité de l'environnement dans lequel évolueront les générations futures. Il implique de mener une réflexion intégrée abordant et recoupant les thèmes de l'environnement, du social et de l'économie.



La valeur juridique du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le PADD constitue le cœur du PLU en tant que projet formulé par la collectivité, s'inscrivant dans une logique temporelle de long terme. Il s'agit donc d'un document stratégique, justifiant la contrainte légale d'une formulation claire, accessible et compréhensible par chaque citoyen. D'un point de vue juridique, le PADD n'est pas directement opposable aux tiers. Cependant, ce document constitue le fondement des choix opérés au sein du PLU en son entier. Ce dernier garantit ainsi l'équilibre juridique des dispositions réglementaires du PLU, opposables à toute demande d'autorisation d'occuper le sol.

Le fil conducteur du PADD de Burie

Située entre Saintes et Cognac dans le contexte des « Borderies Viticoles », Burie défend une position de commune rurale « pôle » au sein du Pays de Saintonge Romane, selon le Schéma de Cohérence Territoriale approuvé en 2016. La commune profite d'un cadre de vie de grand intérêt fondé sur la qualité de ses paysages viticoles et forestiers, animé par un relief atypique.

Le territoire compte 1 266 habitants en 2013 et a profité d'une croissance de l'ordre de +0,1 % par an depuis 2008 selon l'INSEE. L'élaboration du PLU s'inscrit dans une logique de soutien à cette dynamique démographique, fragilisée par le vieillissement de la population. Le PLU aura donc vocation à s'appuyer sur les objectifs du SCOT attribués à Burie pour un soutien volontariste au renouvellement générationnel, couplé à une politique de développement économique ambitieuse.

Ce développement se voudra également équilibré, avec le souci de préserver les paysages ruraux fondant l'identité de la commune. Cette volonté d'équilibre de la part du PLU se traduira par une volonté de protection des paysages, du vignoble des Borderies et des milieux naturels. Le PLU répondra également à l'enjeu de préservation des continuités écologiques. Le PADD s'appuie sur trois orientations majeures, déclinées en différents objectifs.

1 Développer l'offre économique du territoire et renforcer le bourg

1.1 Soutenir le développement de l'économie locale

1.2 Conforter le bourg et ses équipements

2 Promouvoir un développement urbain équilibré

2.1 Une offre de logement de qualité, répondant aux besoins de la population

2.2 Une croissance démographique ambitieuse à l'appui des objectifs du SCOT

3 Préserver et valoriser le patrimoine rural de Burie

3.1 Inscrire le développement urbain dans la trame verte et bleue

1.2 Mettre en valeur les paysages emblématiques de Burie

3.3 Préserver le cadre de vie et l'environnement de Burie

Principes d'élaboration du PADD

Sur la base d'un diagnostic analysant les enjeux du territoire, exposé au sein du rapport de présentation, le PLU définit un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), constituant le pivot du PLU. Ce document a pour objectif d'exprimer les orientations politiques de la collectivité pour le développement de la commune à l'échelle des 10 ans à venir.

Cependant, le PADD est nécessairement un document de compromis. En effet, les aspirations des élus municipaux pour leur territoire doivent s'accorder avec les exigences et orientations nationales formulées par les articles L101-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le PADD doit notamment aborder un certain nombre de sujets exigés par la loi, précisés par l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme. Le PADD est accompagné des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), définies sur des sites de projet identifiés, à vocation d'habitat, d'activités économiques et/ou d'équipements publics.

Les principes d'aménagement édictés par les OAP, s'accompagnant de schémas graphiques, s'imposent à tout porteur de projet et demandeur d'autorisation d'occuper le sol (qu'il soit public ou privé).

L'article L151-6 du Code de l'Urbanisme précise que les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Le règlement et les documents graphiques (« plan de zonage ») ont quant à eux pour principale fonction de traduire ce projet en terme juridique. Ils sont opposables à toute demande d'autorisation d'occuper le sol. Il s'agit des documents de référence pour l'application du droit des sols.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Rapport de présentation

Expose le diagnostic du territoire, analyse l'état de l'environnement et évalue les incidences du PLU sur ce dernier, expose et justifie les choix du PLU

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Définit les orientations générales retenues pour le territoire, fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Formulent, en cohérence avec le PADD, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements sur les secteurs à projets

Règlement écrit et ses documents graphiques

Fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols applicables sur le territoire



1.1 Soutenir le développement de l'économie locale

1.1.A Soutenir et développer les pôles d'activités économiques de la commune

Burie profite d'une offre économique importante qui lui garantit sa qualité de « pôle d'équilibre » selon le SCOT du Pays de Saintonge Romane. Le PLU s'inscrit donc dans le soutien et le développement de cette économie locale, selon le schéma suivant :

- ➔ Le PLU a vocation à soutenir et mettre en valeur **l'offre d'activités commerciales du bourg**, notamment par la poursuite de la valorisation des espaces publics et des équipements de la commune, ainsi que par le développement de l'offre résidentielle susceptible d'accroître la demande. Par ses leviers réglementaires, le PLU assurera la pérennité du tissu commercial du cœur de bourg.
- ➔ Le PLU soutiendra la reconversion économique d'un **ancien site industriel au cœur du bourg** (lieu-dit « Le Perdinat ») conservant des opportunités pour l'implantation d'une ou plusieurs nouvelles entreprises.
- ➔ Le PLU soutiendra **le développement de la zone d'activités du « Parc »**, située à l'entrée Sud du bourg, par son extension mesurée et intégrée à l'environnement à travers les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation. La collectivité entend ainsi soutenir le développement cette zone d'activités lui permettant de défendre sa qualité de pôle d'emploi local, tout en veillant à la bonne intégration du site à l'environnement et aux paysages.

1.1.B Soutenir le développement des activités de viti-viniculture

La collectivité reconnaît pleinement **l'importance du secteur agricole et viticole dans l'économie communale**. Les activités de viti-viniculture participent directement à la gestion des paysages du quotidien. Le PLU contribuera donc au soutien des activités agricoles de la commune, par la protection et la mise en valeur de l'espace agricole.

Le PLU proscrira donc toute urbanisation diffuse susceptible d'entraver le développement des activités agricoles. De même, la mise en œuvre du principe de la réciprocité entre bâtiments agricoles et bâtiments d'habitation permettra de **prévenir tout risque de conflit d'usage**.

En outre, la collectivité apportera **son soutien aux initiatives de diversification économique du monde agricole**, notamment sur le plan de l'agrotourisme et de la valorisation des produits du terroir (hébergement touristique, vente directe...). Elle entend également soutenir le développement des projets d'agriculture biologique tout en favorisant les « circuits courts » en cohérence avec les initiatives engagées par la Communauté d'Agglomération de Saintes.



1.2 Conforter le bourg et ses équipements

1.2.A La nécessité d'une démarche de revitalisation du bourg

A travers son PLU, la collectivité entend renforcer le rayonnement du bourg au sein de l'espace communal, et ainsi conforter l'image de Burie comme « pôle d'équilibre » au sein de la Saintonge Romane et de l'agglomération de Saintes. Le bourg est ainsi appelé à structurer durablement l'espace de la commune.

La mise en œuvre du PLU constitue pour la collectivité l'occasion d'exploiter les qualités patrimoniales et urbaines de cet espace, en poursuivant les actions qu'elle a engagé depuis plusieurs années en matière d'amélioration de l'espace public. Actuellement, le bourg demeure particulièrement menacé par la déprise de l'habitat ancien.

A cet effet, la collectivité souhaite développer **une réflexion globale sur la revitalisation du cœur de bourg**, en cohérence avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saintonge Romane, du Programme Local de l'Habitat et du « projet de territoire » de l'agglomération de Saintes. Cette réflexion devra s'opérer sur deux aspects :

- **La mise en valeur de l'habitat ancien et la reconquête des logements vacants** au sein de l'avenue de la République, et plus particulièrement dans le secteur de l'église Saint-Léger ;
- **La poursuite de l'amélioration de l'espace public**, qui doit être rendu fonctionnel et attractif pour les habitants actuels et futurs du bourg.

La collectivité entend plus particulièrement mettre en œuvre cet objectif en inscrivant son action dans une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Rénovation Urbaine, animée par la Communauté d'Agglomération de Saintes. Ce dispositif complètera ainsi utilement la mise en œuvre du PLU.

Cette démarche doit concrètement donner à la collectivité les moyens d'intervenir sur les îlots d'habitat sur lesquels il convient d'agir en priorité, de concert avec les propriétaires immobiliers. L'objectif de la commune est ainsi de favoriser la réinstallation des ménages dans le cœur de bourg, en particulier les jeunes familles souhaitant accéder à la propriété.

Par ailleurs, la collectivité est consciente de la nécessité d'inscrire son action dans une vision globale de l'aménagement du bourg. A cet effet, elle aspire à se doter d'une étude de programmation urbaine sur l'ensemble du bourg, afin de lier les deux réflexions sur l'habitat et l'espace public. A son terme, cette future étude complètera ainsi, par un levier opérationnel, les orientations de planification urbaine portées par le PLU.

1.2.B Inscrire le PLU dans l'amélioration à long terme de l'espace public

L'embellissement et de la mise en valeur patrimoniale et fonctionnelle du bourg sont les priorités de la collectivité depuis de nombreuses années. La requalification de l'avenue de la République et du boulevard Goulebenèze, de même que la réfection de la place de la mairie, ont été des opérations déterminantes qui ont contribué à « rajeunir » profondément le bourg.

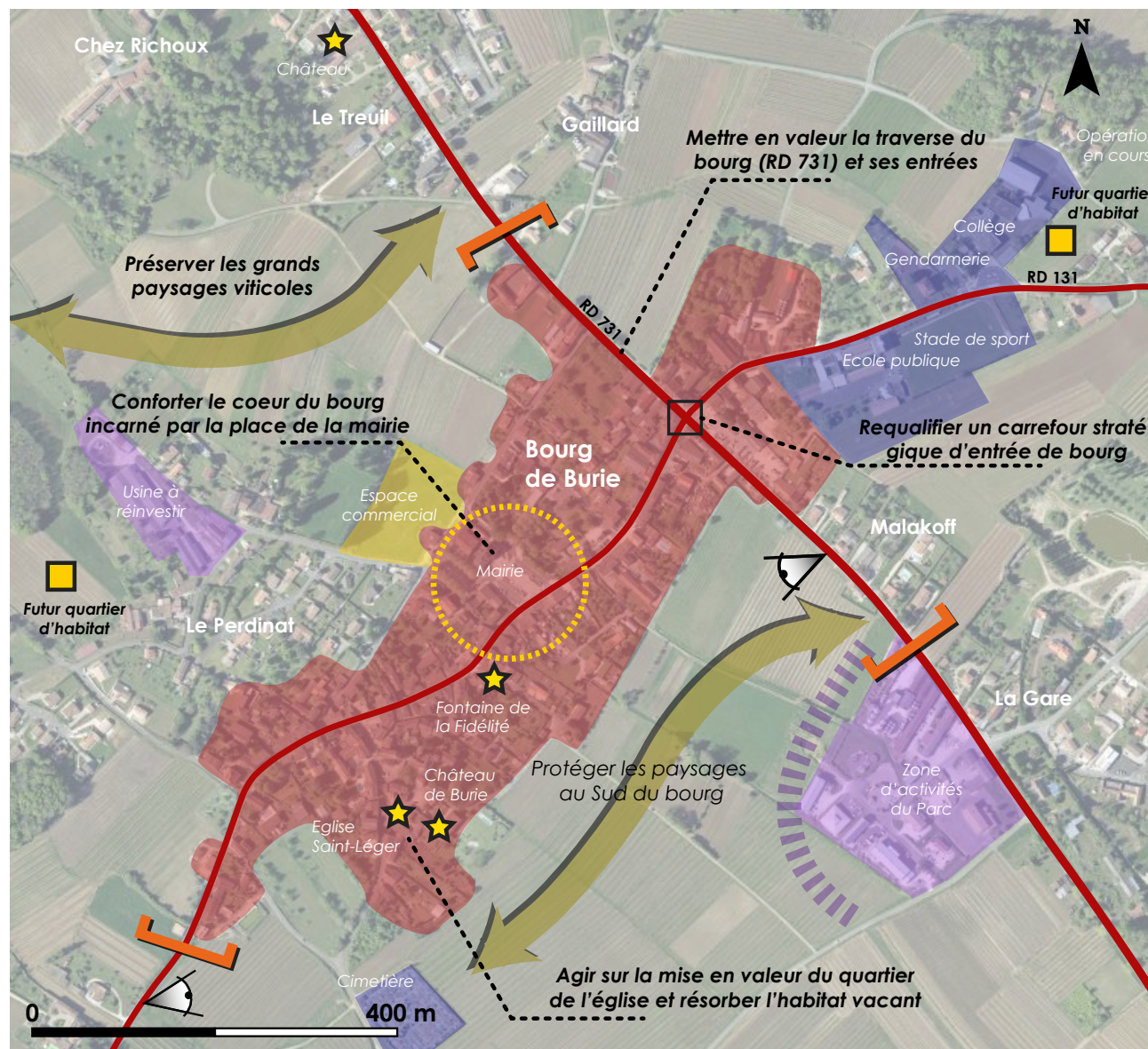
Ces initiatives doivent donc être valorisées et poursuivies, notamment par la démarche de revitalisation du bourg qui sera mise en œuvre parallèlement au PLU. Celle-ci devra notamment tenir compte de certains objectifs dès à présent définis par la collectivité :

- **L'aménagement du carrefour de l'avenue de la République et du boulevard des Écoliers, ainsi que la requalification de la RD 731**, constitue l'un des projets prioritaires pour la commune dans la perspective d'améliorer la cohésion et la continuité du bourg.
- Dans le prolongement de cette action, la collectivité entend **améliorer les circulations piétonnes dans l'ensemble du bourg, incluant ses écarts**. Cette politique doit ainsi profiter à l'amélioration des déplacements des jeunes enfants et des personnes âgées sur la commune au quotidien.
- **Une réflexion sur le fonctionnement de l'espace public**, et les freins éventuels que ce dernier peut actuellement provoquer sur le réinvestissement du parc de logements vacants du bourg, doit être opérée. **La collectivité entend ainsi poursuivre l'amélioration qualitative des rues du bourg et améliorer l'offre en stationnements**. Par ces mesures, elle entend ainsi inciter les propriétaires à s'engager dans la réhabilitation des logements du bourg.

Enfin, la collectivité maintient sa volonté de réfléchir à une solution de contournement routier du bourg, marqué par un important trafic de poids-lourds au quotidien. Cette réflexion doit s'opérer dans une vision de long terme avec le Conseil Départemental de Charente-Maritime, gestionnaire de la voirie départementale.



Illustration des objectifs de mise en valeur d'un cœur de bourg structurant



Protéger l'environnement et le patrimoine local

- Préserver les coupures agricoles et naturelles autour du bourg
- Mettre en valeur les monuments patrimoniaux
- Valoriser les points de vue identitaires sur le bourg
- Mettre en valeur les entrées du bourg et proscrire tout étalement de l'urbanisation le long des infrastructures de transport

Conforter et développer les aménités du bourg

- Mettre en valeur et revitaliser le cœur patrimonial du bourg ancien
- Préserver le foyer commercial du cœur de bourg
- Conforter et pérenniser un espace spécialisé dans les activités commerciales
- Organiser et mettre en lien les polarités d'équipements structurantes du bourg
- Assurer la pérennité des sites d'activités et reconquérir les espaces économiques délaissés
- Développer des opérations d'habitat en vue de renforcer la dynamique démographique du territoire
- Développer la zone d'activités du Parc en veillant à la qualité de son intégration environnementale et paysagère

Améliorer les déplacements

- Requalifier un carrefour stratégique pour l'image et la continuité du bourg
- Conforter les axes structurants du bourg et favoriser les déplacements alternatifs à l'automobile

1.2.C Améliorer l'offre en équipements du territoire

Le territoire doit s'appuyer sur son offre d'équipements conséquente en direction de la jeunesse (écoles, collège, équipements sportifs...) pour envisager son développement futur.

La collectivité souhaite ainsi mettre en valeur et renforcer globalement l'offre d'équipements de la commune en saisissant de futures opportunités de projet, pour améliorer encore davantage le cadre de vie communal. Ainsi, les priorités définies pour l'avenir sont les suivantes :

- La collectivité a pour ambition de **conforter l'attractivité du territoire pour les familles avec enfants**. Dans cette perspective, la mairie s'engage dès à présent dans l'accueil d'une **Maison d'Assistantes Maternelles** en collaboration avec le Conseil Départemental de Charente-Maritime.
- La collectivité ne négligera pas **l'enjeu relatif à la prise en charge des personnes âgées**, notamment par **l'amélioration de l'accessibilité** aux espaces publics et équipements communaux. Elle entend également **conforter l'offre de logements** dédiées aux personnes âgées.
- Dans le même esprit, **une maison médicale** regroupant différents professionnels de santé vient d'être récemment réalisée au niveau du carrefour de l'avenue de la République et du Boulevard des Écoliers. Ce nouvel équipement sera conforté par le PLU.

Enfin, la collectivité, consciente de l'importance croissante des communications numériques dans le quotidien des habitants de la commune, **aspire à l'amélioration de la desserte du territoire par le très haut-débit numérique dans les années futures, en lien avec les acteurs institutionnels compétents.**

1.2.D Conforter les villages extérieurs du bourg dans le respect du monde agricole

Le développement du bourg s'opérera en équilibre avec la possibilité offerte à certains espaces urbanisés de la commune de se densifier, dans le respect de leur environnement. Ces espaces devront ainsi présenter une qualité de « pôles » villageois, suffisamment denses et équipés pour autoriser leur densification. Seront retenus comme tels les lieux-dits « Pouvet », « Chez Bouyer », « Chez Turpeau », « La Justice », « Malbeteau », « Le Treuil », « Chez Garnier » et « Les Abattis » (situé en extension du bourg).

Dans ces secteurs, le PLU se donnera pour mission d'assurer la **préservation des qualités et de l'identité architecturale du patrimoine bâti ancien**, parallèlement à ses objectifs de densification urbaine.



Les grandes orientations urbaines et économiques du PADD



Valoriser le quartier de l'église et résorber la vacance par la poursuite de l'amélioration de l'espace public



Mettre en valeur la « vitrine commerciale » du cœur de bourg et conforter les fonctionnalités de l'espace public



La mairie et sa place, un espace stratégique du cœur de bourg à conforter



Valoriser et mettre en lien les équipements du boulevard des Écoliers



Renforcer et garantir la continuité de l'armature structurante de l'avenue de la République et du boulevard des Écoliers



Mettre en valeur la traversée du bourg et ses entrées depuis la route de Cognac à Saint-Jean-d'Angély (RD 731)



Développer le bourg par de nouvelles opérations d'habitat



Densifier les villages ne présentant pas d'incompatibilités agricoles



Garantir la lisibilité et la qualité de l'intégration environnementale de la zone d'activités du Parc et sa future extension



Soutenir le réinvestissement et la mise en valeur de certains sites économiques



2.1 Une croissance démographique ambitieuse à l'appui des objectifs intercommunaux

2.1.A Un objectif de croissance de la population volontariste et adapté aux capacités d'accueil de Burie

Burie est considéré comme une commune « pôle » au sein du territoire de la Saintonge Romane selon le Schéma de Cohérence Territoriale, et au sein du territoire de l'agglomération saintaise selon le Programme Local de l'Habitat. Ce territoire « pôle » se voit donc attribuer une ambition forte de croissance démographique, au regard des services et emplois offerts, ainsi que des équipements garantissant à la commune de bonnes capacités d'accueil.

Burie entend par ailleurs valoriser ses atouts en tant que territoire rural équipé et correctement desservi, situé entre deux agglomérations intermédiaires à l'échelle régionale (Saintes et Cognac). Ces atouts doivent être employés à renforcer une dynamique démographique demeurant fragile compte-tenu du vieillissement de la population.

Proposition d'un scénario de croissance démographique à l'horizon 2025/2030			
	Croissance de la population à l'horizon 2025/2030	Potentiel d'accueil de nouveaux ménages/an	Estimation de la population à l'horizon 2025/2030
Scénario de croissance retenu	1,4 %	9 ménages	Environ 1 360 habitants

Projection effectuée sur la base de l'évolution du nombre d'habitants sur la période 2008-2013 | [Source](#) : INSEE, RP 2009-2014

Le PLU peut donc s'appuyer sur les objectifs démographiques du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saintonge Romane, accordés avec ceux du Programme Local de l'Habitat de l'agglomération de Saintes, en affichant une ambition de croissance annuelle à 1,4 % de la population. Afin de poursuivre un développement démographique répondant aux besoins de la commune pour les dix prochaines années, la collectivité de Burie entend s'inscrire dans un scénario de croissance de l'ordre de **9 nouveaux ménages par an**.

Cet objectif correspond à l'atteinte d'une population située estimée à 1 360 habitants d'ici la fin des années 2020, cette hypothèse étant influencée par l'évolution des ménages, l'évolution du parc de logements ainsi que la dynamique de vieillissement de la population. Ce scénario ambitieux vise à inscrire le territoire de Burie dans les objectifs de **renforcement des « pôles » ruraux de la Saintonge Romane**. Il devra s'articuler avec des objectifs de modération de la consommation des sols, tout aussi ambitieux.

2.1.B Un objectif volontariste de modération de la consommation des sols par l'urbanisation

La collectivité de Burie souhaite inscrire son PLU dans **une volonté de préservation de l'identifié rurale de la commune**, fondée sur la qualité de son environnement et ses usages agricoles (activités de viticulture). A cet effet, le PLU porte un objectif volontariste de modération de la consommation des sols par l'urbanisation afin de maîtriser les effets néfastes de l'étalement urbain sur les paysages, les terres agricoles et les milieux naturels.

A cet effet, le PLU s'inscrit dans les objectifs du SCOT du Pays de Saintonge Romane et du PLH de l'agglomération de Saintes en déterminant **le besoin de 90 logements à construire/réhabiliter d'ici les dix prochaines années**, soit 9 constructions à l'année. Cet objectif prend en compte les besoins démographiques générés par l'évolution des ménages, du parc de logements et du vieillissement de la population.

Mesure de l'évolution de la consommation d'espace par l'urbanisation					
	2006-2010	2011-2015	2006-2015	Construction neuve 2025/2030	Réinvestissement du parc vacant
Nombre de logements neufs réalisés ou à construire sur Burie	45	23	68	70	20
Surface construite ou à construire à destination du logement	5,45	2,98	8,43	5	-
Densité moyenne des parcelles bâties (logements/hectare)	8,2	7,7	8	18	-

Source : données SITADEL 2006-2015, DREAL Nouvelle Aquitaine, interprétation par URBAN HYMNS

Projection de la consommation des sols par l'urbanisation à l'horizon 2025/2030					
	Nbre de logements à construire au total	Objectif de densité nette en extension*	Objectif de densité brute en réinvestissement*	Réinvestissement urbain en hectares	Extensions urbaines en hectares
Scénario de croissance	70 logements	18 log./hectare	13 log./hectare	43 logements 3,2 hectares	27 logements 1,8 hectare

*La densité « nette » ne comprenant pas les surfaces destinées aux espaces publics, aux équipements pluviaux ainsi qu'aux voiries et aux réseaux divers, celle-ci étant estimée à 30 % supplémentaires de cette densité

Afin de maîtriser le développement de cette croissance urbaine, **une densité de 18 logements par hectare** sera retenue comme valeur-cadre pour le calcul de l'enveloppe constructible nécessaire au développement de nouvelles opérations d'habitat en prolongement du bourg. Celle-ci permet d'estimer **à 1,8 hectare l'enveloppe d'extension des parties actuellement urbanisées nécessaire à la construction** à l'horizon des dix prochaines années. Cela équivaut à un effort majeur de réduction de la consommation d'espace par la croissance urbaine, au regard de la décennie passée.

Cet objectif répond aux exigences de l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme et entre en compatibilité avec les orientations retenues par le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saintonge Romane et le Programme Local de l'Habitat de l'agglomération de Saintes, qui imposent une maîtrise du rythme de la construction et de l'artificialisation des sols. Cet objectif se traduira par un effort de « recentrage » du développement de l'urbanisation dans le bourg.



2.1 Une offre de logement de qualité, répondant aux besoins de la population

2.1.A Répondre aux besoins de la commune en matière de renouvellement générationnel

Le soutien au renouvellement générationnel constituera un enjeu de première importance pour le PLU de Burie. Le second enjeu portera sur la prise en charge au quotidien des populations âgées (services d'aide à la mobilité, lien social...), en nombre croissant sur la commune durant les dernières années. La collectivité entend ainsi doublement agir sur l'évolution de la population communale **en donnant priorité à l'accueil de jeunes ménages** afin de soutenir la dynamique générationnelle, **tout en tenant compte des besoins des personnes âgées.**

La principale réponse apportée par le PLU à cet objectif sera de soutenir tant le développement de la construction que la réhabilitation de logements anciens, afin de développer une offre de logements adaptés aux besoins des jeunes familles, mais également des seniors. **Cette offre de logement doit être la plus diversifiée possible**, afin de répondre le plus largement aux besoins des ménages.

Dans cette perspective, il convient de maintenir un bon équilibre de l'offre en logements **par le confortement de l'offre locative** (25,1 % du parc en 2014), qui participe directement au renouvellement régulier de la population communale et à la rotation des ménages au sein du parc. Parallèlement, le développement d'un territoire jeune doit s'appuyer sur une politique de confortement (voire de développement) des équipements dédiés à la jeunesse.

2.1.B Soutenir l'équilibre et la mixité sociale sur le territoire

Le PLU vise à s'inscrire en compatibilité avec les objectifs poursuivis par le Programme Local de l'Habitat de l'agglomération saintaise, qui ambitionne de soutenir la production de logement social sur son territoire. A cet effet, parmi les 90 logements que le PLU se donne pour objectif de produire à l'horizon des dix prochaines années, **9 logements, soit 1 logement/an, devront correspondre à une offre de logement locatif social.**

Le Programme Local de l'Habitat de l'agglomération de Saintes soutiendra activement la mise en œuvre de ses objectifs de production de logements sociaux sur le territoire saintais en déployant des moyens de financement au bénéfice des opérateurs et des collectivités.



2.1.C Mettre en valeur l'offre de logements du bourg par la réhabilitation

Le phénomène de vacance au sein du parc de logement est à l'origine d'un enjeu important pour le territoire. Estimés à 12,6 % du parc en 2017, ces logements vacants constituent **une ressource d'intérêt pour l'accueil de nouveaux ménages** sur la commune, et la mise en valeur de l'espace urbain. Souvent ancien et de qualité architecturale, cet habitat contribue à la typicité du bourg de Burie et son image, et doit donc être valorisé.

Parallèlement au PLU, il convient donc **d'agir sur la fluidité et la qualité du parc de logements** par la mise en œuvre d'une politique de reconquête du parc vacant. Afin de concrétiser cette orientation, la collectivité s'appuiera sur la réalisation d'un **état des lieux global de l'ensemble du parc vacant**, afin d'identifier les quartier et îlots à requalifier en priorité, à l'occasion d'une **démarche de revitalisation du cœur de bourg**.

Les efforts consentis par la collectivité devront être relayés par des partenariats avec les acteurs institutionnels compétents, telle que la Communauté d'Agglomération de Saintes. Les objectifs du PLU se déclineront ainsi **conjointement à la mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Rénovation Urbaine** sur le territoire d'agglomération et en particulier sur le bourg de Burie, point d'appui essentiel à la démarche de revitalisation du bourg ambitionnée par la collectivité. La collectivité envisage également la mise en œuvre d'une étude de programmation urbaine dans les années à venir, parallèlement au PLU.

Parmi les objectifs de cette démarche, il conviendra plus particulièrement de **soutenir la réhabilitation des secteurs d'habitat ancien dégradé dans le bourg, notamment dans le secteur de l'église Saint-Léger**, concentrant un nombre important de logements vacants.

La collectivité défendra cette ambition **en résorbant notamment les blocages fonctionnels de l'espace public** allant actuellement à l'encontre du réinvestissement des logements vacants (amélioration du stationnement, des circulations piétonnes...). La poursuite de la mise en valeur de cet espace public (embellissement, aspect fonctionnel...) sera ainsi un levier incitatif à la réhabilitation des logements vacants par leurs propriétaires.

In fine, par ces différents engagements conduits parallèlement à ses dispositions réglementaires, le PLU ambitionne de **ramener le niveau général de la vacance à moins de 10 % du parc de logements** à l'échéance des dix prochaines années. Cela équivaut au réinvestissement de 20 logements vacants au minimum sur la période.



3.1 Inscrire le développement urbain dans la trame verte et bleue

3.1.A Préserver les cours d'eau et les zones humides structurant la trame verte et bleue

Sur le territoire de Burie, les ruisseaux du Baronneau et de Chez Landais, ainsi que l'ensemble des zones humides actuellement connues et cartographiées sur la commune, sont des éléments structurants de la trame verte et bleue locale. Ces espaces constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des structures paysagères d'importance majeure au plan communal.

A cet effet, ils doivent être particulièrement protégés par le PLU, qui proscrira toute possibilité de construire dans ces espaces remarquables. Le PLU insistera notamment sur la protection du fond humide au Sud du bourg correspondant au vallon du ruisseau de Chez Landais, au regard de son bassin versant particulièrement urbanisé et ainsi exposé à d'éventuelles incidences.

Le PLU a, de façon plus générale, vocation à préserver les champs d'expansion des crues des cours d'eau arrosant la commune, et à protéger les structures végétales jouant un rôle particulier dans le fonctionnement de leurs bassins versants. La collectivité souhaite par ailleurs encourager leur meilleure connaissance à l'échelle du bassin versant. Elle souhaite également promouvoir la préservation de ce patrimoine auprès de la population et du monde agricole.

3.1.B Mettre en valeur la ressource forestière ainsi que la biodiversité dans l'espace viticole

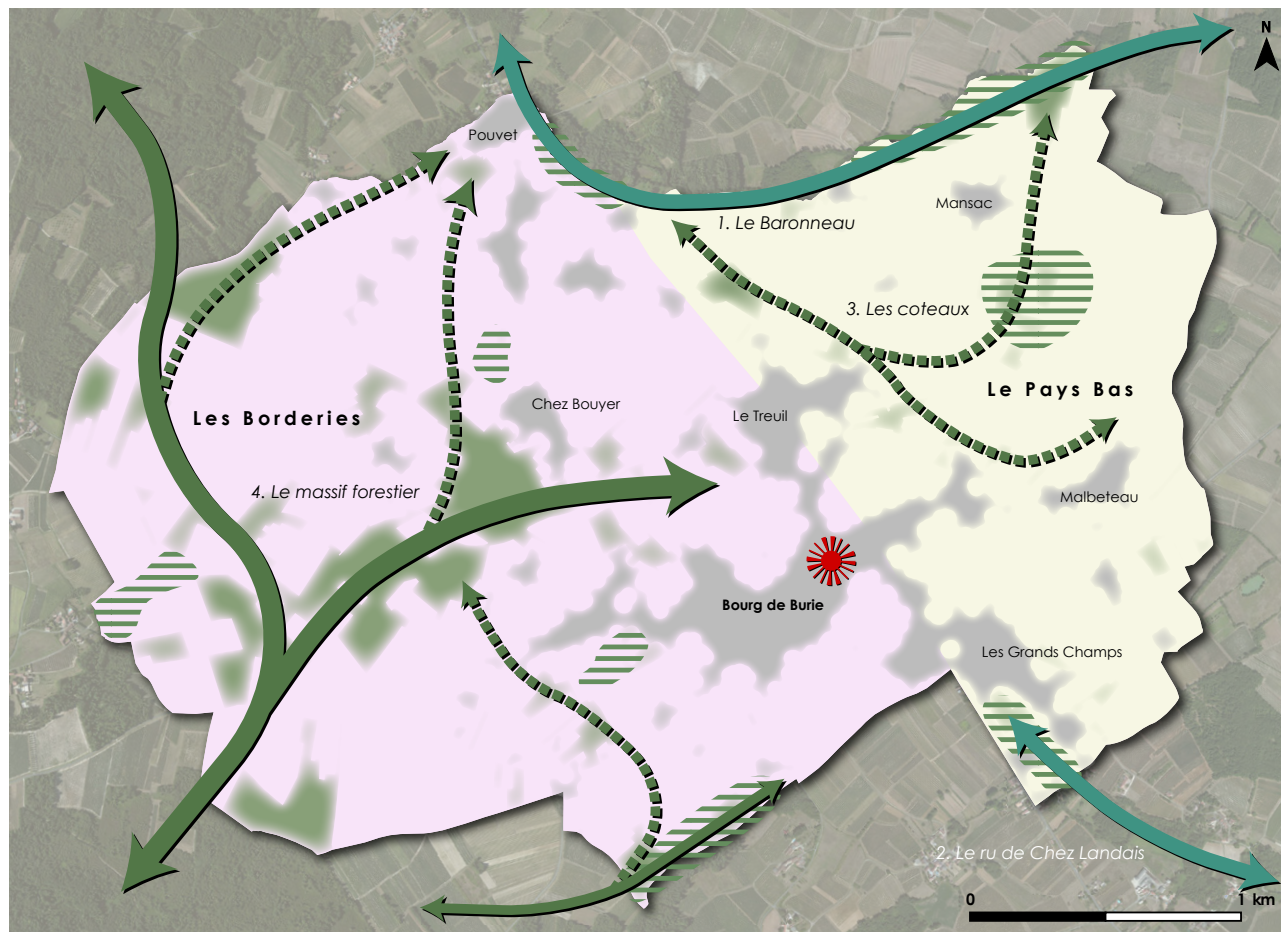
Burie est un territoire agricole et forestier, couvert par 17 % de surfaces en bois et forêts. Celles-ci composent une autre sous-trame structurante au sein de la trame verte et bleue, appelée à être protégée par le PLU.

Ce dernier conciliera cette volonté de protection avec la mise en valeur des usages multiples de ces espaces forestiers (sylviculture, chasse et cueillette, randonnée et autres loisirs...). Le PLU pourra donc être utilement relayé par les initiatives de la collectivité visant à améliorer la gestion de ces forêts, avec l'appui des acteurs institutionnels compétents.

La collectivité n'ignore pas non-plus le potentiel de l'espace viticole à accueillir de la biodiversité, par l'intermédiaire des bandes enherbées, bosquets et arbres isolés. Elle entend ainsi inciter les exploitants agricoles à la préservation de ces éléments contribuant à la richesse de la trame verte et bleue.



Schéma de mise en valeur de la biodiversité



↔ Préserver et mettre en valeur les grandes continuités terrestres (massif forestier, zones semi-bocagères...)

↔ Préserver et mettre en valeur les grandes continuités aquatiques du ru de Chez Landais et du ru du Baronneau



Protéger les espaces à caractère de zones humides potentielles



Conforter en priorité le développement du bourg tout en veillant à proscrire l'étalement de l'urbanisation sur les autres villages et lieux-dits



3.2 Mettre en valeur les paysages emblématiques de Burie

3.2.A Protéger et mettre en valeur les grands paysages de Burie

Les outils réglementaires du PLU seront utilisés pour préserver les paysages emblématiques de la commune, du haut-plateau agricole et forestier des « Borderies Viticoles » au « Pays Bas Charentais ». La collectivité entend notamment protéger les coteaux viticoles accueillant le bourg de Burie, opérant la transition entre les deux grandes entités paysagères des « Borderies » et du « Pays Bas ». Certains outils réglementaires du PLU seront notamment utilisés en vue de **protéger les boisements ponctuant ces coteaux**. Par ailleurs, la collectivité aspire à protéger les grandes séquences paysagères vallonnées de la commune.

Le PLU se donne également pour mission de garantir le développement du bourg dans le respect des sensibilités du paysage. A ce titre, ce dernier soutiendra son développement cohérent et mesuré, dans un souci d'économie des sols et dans le respect de l'identité locale. Un effort de protection sera particulièrement opéré au niveau des séquences paysagères les plus remarquables aux environs du bourg, tel que le vallon des Fontenelles et l'espace viticole à l'entrée Sud du bourg (« Le Parc »).

3.2.B Mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain

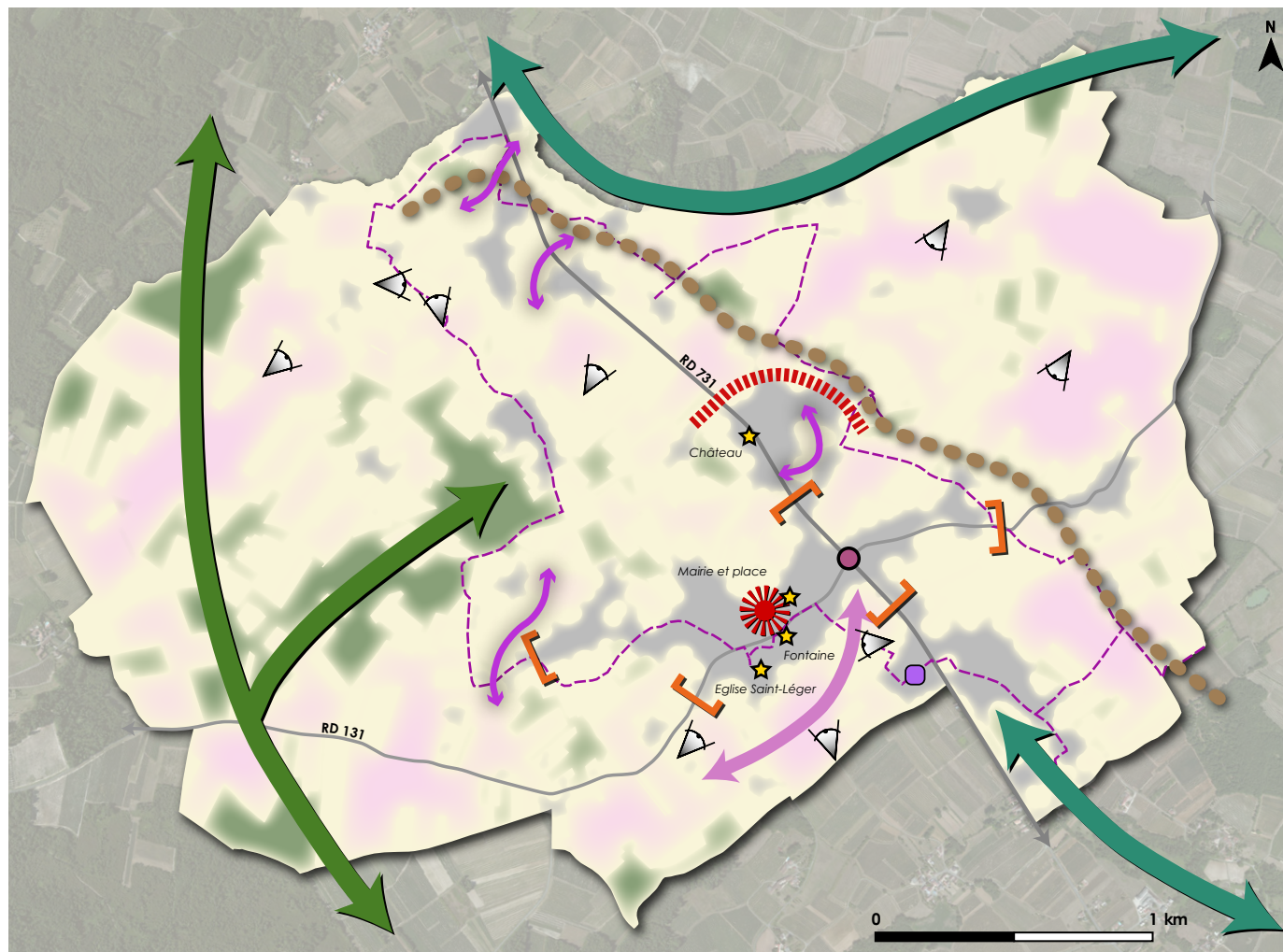
Le PLU s'inscrit dans la volonté municipale de mise en valeur des qualités architecturales et urbaines du bourg. Les règles du PLU seront ainsi adaptées à la valeur architecturale de l'habitat ancien. Le PLU s'efforcera de lutter contre l'étalement urbain linéaire aux entrées du bourg. A l'intérieur du bourg, la collectivité aspire par ailleurs à poursuivre l'amélioration de l'espace public afin de valoriser l'image d'un bourg attractif et dynamique, tout en invitant les propriétaires immobiliers à mettre en valeur le parc de logements.

Parmi les grandes orientations paysagères retenues, la collectivité aspire à l'embellissement des entrées du bourg depuis la RD 731, axe « vitrine » pour le territoire. **Le long de la RD 731, devront également être mises en valeur la zone d'activités du « Parc » et sa future extension.**

Le PLU sera également un outil de protection pour le patrimoine architectural, constituant de nombreux repères du quotidien. Seront particulièrement visées les sources et fontaines faisant la renommée de Burie au plan local, ainsi que certains demeures anciennes, fours à pains, portails typiques du pays des Borderies viticoles... Le PLU utilisera également ses leviers réglementaires pour protéger certains parcs et jardins contribuant à la mise en valeur de l'habitat ancien du bourg et des villages.



Les grandes orientations en matière de protection et de mise en valeur des paysages



-  Protéger les grandes continuités naturelles des vallons de Chez Landais et du Baron-neau
-  Protéger les grandes continuités forestières marquant les Borderies
-  Protéger les grands points de vue participant à l'identité de la commune
-  Poursuivre la mise en valeur du cœur de bourg de Burie (espaces publics, habitat ancien)
-  Protéger et mettre en valeur les coteaux boisés et viticoles marquant la limite du plateau
-  Protéger les éléments patrimoniaux contribuant à l'identité de Burie
-  Limiter l'étalement résidentiel au-delà des parties urbanisées du bourg
-  Valoriser l'itinéraire de randonnée dit « Les Treize Fontaines »
-  Protéger une grande continuité viticole sur la frange Sud du bourg, proscrire toute urbanisation susceptible de nuire au paysage
-  Garantir l'intégration paysagère de la zone d'activités économiques du « Parc »
-  Préserver les coupures viticoles entre villages
-  Soigner l'intégration de la frange Nord du village du « Treuil » et protéger le coteau
-  Conforter la fonctionnalité et l'attrait d'un espace urbain stratégique à l'entrée du bourg



3.3 Préserver le cadre de vie et l'environnement de Burie

3.3.A Prendre appui sur le PLU pour protéger la ressource en eau et les milieux aquatiques

La gestion de la ressource en eau constitue un enjeu majeur pour le PLU. A ce titre, la collectivité entend protéger les milieux aquatiques en luttant contre l'étalement urbain à travers son document d'urbanisme. Le PLU **limitera notamment les possibilités d'aménagement au sein des vallées et combes humides participant à l'armature verte et bleue du territoire.**

Le PLU contribuera ainsi à la protection des fonctions liées à ces zones humides (réservoirs de biodiversité, gestion des eaux de ruissellement...). Dans cette même logique, la collectivité aspire à renforcer le développement de l'habitat sur les espaces équipés par le réseau d'assainissement collectif. Dans les secteurs d'assainissement autonome, l'urbanisation sera limitée et conditionnée par la mise en œuvre de filières d'assainissement adaptées.

Egalement, **le PLU déterminera des règles visant à la création d'équipements de gestion des eaux pluviales** au sein des futures opérations d'aménagement prévues au contact du bourg et de la zone d'activités du « Parc » (bassins de rétention et de filtration des eaux, noues enherbées...).

3.3.B Faire du PLU un outil de prévention des risques, des pollutions et des nuisances

Le PLU doit apporter sa contribution à la prévention des risques naturels vis-à-vis des personnes et des biens. La collectivité souhaite donc faire du PLU un outil d'information et de prévention des risques affectant le territoire, en rappelant notamment que **les vallées des ruisseaux de Chez Landais et du Baronneau sont des zones inondables à préserver.**

De manière générale, **aucune zone constructible ne sera établie dans les secteurs soumis à des risques susceptibles de mettre en danger la population.** Dans cette logique, le PLU protégera les fonds humides localisés au contact du bourg et ses environs.

En outre, la collectivité entend également préserver la population des pollutions et nuisances susceptibles d'affecter l'environnement et le cadre de vie. A cet effet, **le PLU limitera les possibilités de construire à proximité des activités et installations potentiellement à l'origine de pollutions et nuisances**, telles que les installations de viti-viniculture. Le PLU vise ainsi à préserver ces activités de tout risque de conflit d'usage. Le PLU protégera également les abords de la RD 731 vis-à-vis de l'habitat diffus afin de ne pas exposer de nouvelles populations aux nuisances générées par cette infrastructure.