

Plan Local d'Urbanisme

Commune de **Courcoury**

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 COURCOURY
15bis, rue de la Liberté
17100 COURCOURY



URBAN HYMNS
6, rue du Marché
17610 SAINT-SAUVANT



	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision générale	18 décembre 2014	12 novembre 2019	8 juin 2021

Vu pour être joint à la délibération du conseil communautaire 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 L151-5 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.

Ce document 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 L101-2 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 Courcoury

Située au Sud de l'agglomération de Saintes dans un contexte rural sous influences périurbaines, la commune de Courcoury bénéficie d'un cadre de vie et d'un patrimoine local d'une grande qualité. La commune tire parti de son environnement naturel et agricole lui conférant une qualité de vie importante. Le patrimoine urbain du bourg et des villages participe fortement à l'identification du territoire dans l'espace saintais.

Le territoire compte 694 habitants en 2014 selon l'INSEE. Malgré ses grandes qualités, il est en déficit démographique et est menacé par le vieillissement de sa population. L'élaboration du PLU s'inscrit donc dans une logique de redynamisation démographique, tout en s'inscrivant dans les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saintonge Romane et les objectifs du Programme Local de l'Habitat de l'agglomération de Saintes.

Le PLU aura vocation à conforter le développement de l'habitat en traduction de cette volonté municipale. Ce développement devra néanmoins s'équilibrer avec le souci de préserver les paysages fondant l'identité de la commune, ainsi que les continuités écologiques marquant la trame verte et bleue locale. Cette volonté d'équilibre de la part du PLU se traduira également par le souci de renforcer l'attractivité de la commune au plan économique, et notamment touristique. Le PADD s'appuie sur trois orientations majeures, déclinées en différents objectifs exposés ci-après.

1 PROTÉGER LA RICHESSE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE LOCALE	6
1.1 Protéger les continuités écologiques structurant le territoire	6
2.2 Assurer la protection et la mise en valeur des paysages de Courcoury	8
2.3 Soutenir le déploiement des énergies renouvelables	9
1.3 Préserver le cadre de vie et l'environnement de Courcoury	12
2 MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN ET PRÉSERVER UN TERRITOIRE RURAL	14
2.1 Promouvoir une offre d'habitat de qualité en accord avec le territoire	14
2.2 Développer une croissance démographique mesurée	15
3 STRUCTURER ET ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN DE LA COMMUNE	16
3.1 Organiser le développement des polarités urbaines	16
3.2 Soutenir le développement de l'économie rurale de la commune	18

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 municipalité 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 PROTÉGER LA RICHESSE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE LOCALE



1.1 Protéger les continuités écologiques structurant le territoire

1.1.A Protéger et mettre en valeur les vallées et zones humides

La commune de Courcours est marquée par son site géographique remarquable et singulier, caractérisé par un réseau complexe de vallées et de zones humides d'intérêt majeur. La commune se trouve ainsi à la confluence des grandes vallées de la Charente et de la Seugne, axes verts et bleus structurants au plan régional. Ces milieux sont d'autant plus originaux qu'ils sont marqués par un réseau hydrographique particulièrement complexe, faisant apparaître la commune comme une île au milieu des vallées.

La valeur de ce réseau de zones humides est attestée par la superposition de nombreux zonages d'inventaire et de protection du patrimoine naturel, en premier lieu Natura 2000. A ce titre, la sauvegarde des vallées de la Seugne et de la Charente doit être une priorité pour le PLU. Ce dernier veillera notamment à la prise en compte des objectifs de conservation et de gestion du réseau Natura 2000.

Le PLU a, de façon plus générale, vocation à identifier et protéger l'ensemble des zones humides sur le territoire de la commune, en faisant référence aux documents d'inventaire à ce jour existants. Il a également vocation à préserver les champs d'expansion des crues de la Charente et de la Seugne, et à protéger les structures végétales et bocagères jouant un rôle particulier dans le fonctionnement des bassins versants. En outre, le PLU aura vocation à opérer un effort particulier en matière de protection de certains exutoires (mares, plans d'eau).

1.1.B Mettre en valeur les continuités écologiques sur le territoire

Au-delà de la stricte protection des vallées et zones humides construisant l'essentiel des continuités écologiques au plan local, le PLU a vocation à relayer les objectifs relatifs à leur remise en état, poursuivis à différents niveaux et par différents acteurs (intercommunalité, structure animatrice des sites Natura 2000...). La municipalité de Courcours aspire ainsi à poursuivre le travail engagé sur la commune en collaboration étroite avec toutes les parties prenantes.

Par ailleurs, le PLU a également vocation à mettre en valeur ces continuités écologiques par le confortement de certains lieux ouverts au public au sein ou au contact des vallées de la Charente et de la Seugne (aires de jeux et de détente), par le soutien au développement des liaisons douces dans le respect des sensibilités des sites, et par la gestion durable de la ressource forestière.



Les « prées » de la Charente à Courcours

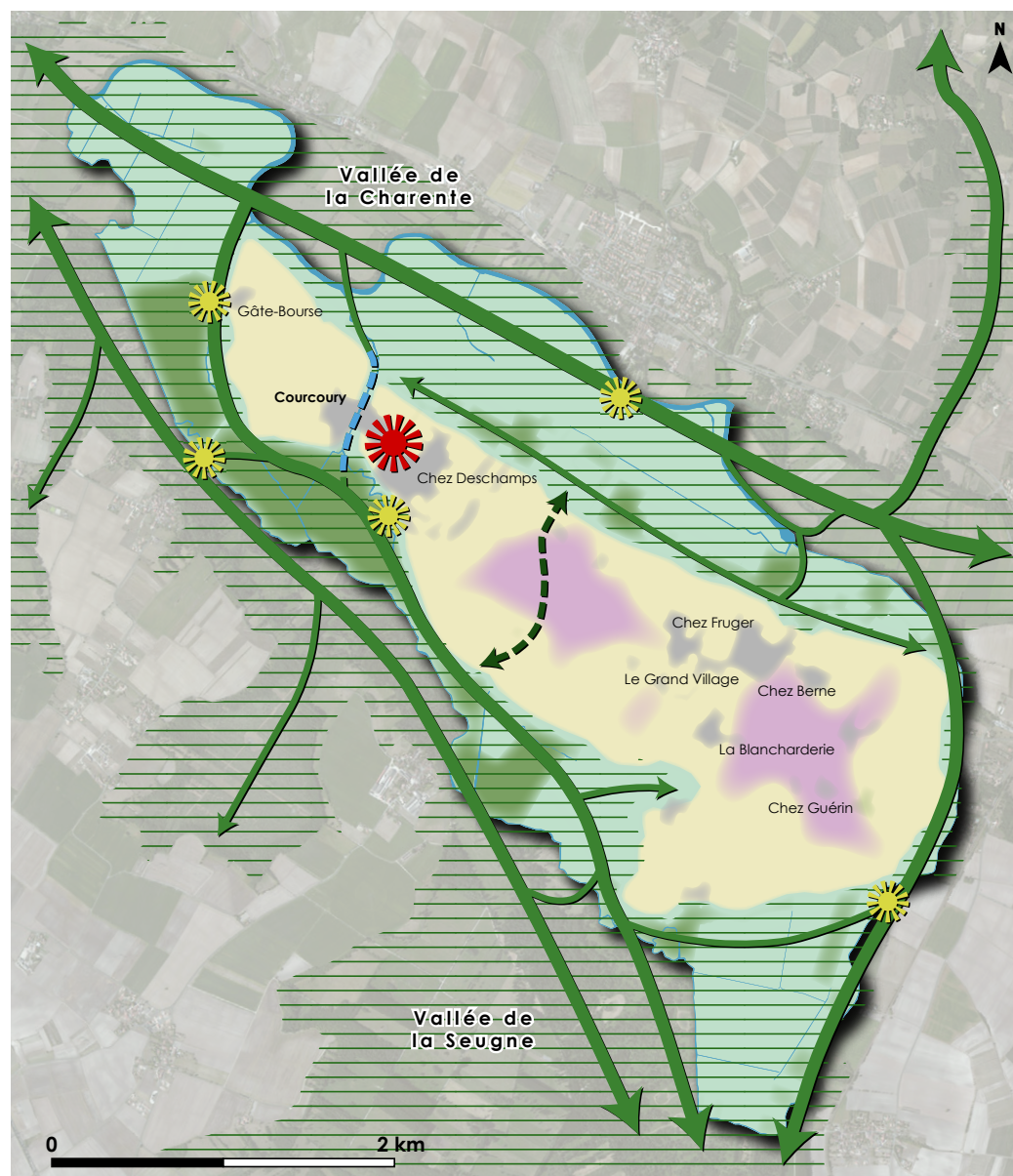


La Seugne et son aire de loisirs dans le bourg



La Seugne « orientale » au pont de la Fossade

Protéger et mettre en valeur les continuités écologiques organisant le territoire



-  Préserver les grandes continuités vertes et bleues en accord avec le SCOT du Pays de Saintonge Romane et le SRCE Poitou-Charentes
-  Maintenir les échanges écologiques entre les deux vallées de la Seugne et de la Charente en préservant certains supports de déplacements pour la faune (haies, bosquets...)
-  Préserver le bras de la Seugne traversant le bourg de Courcoury en veillant à proscrire toute urbanisation diffuse autour du cours d'eau, au-delà des parties actuellement urbanisées du bourg
-  Préserver les surfaces forestières contribuant à la biodiversité et en tant que ressource potentielle pour l'économie locale
-  Veiller à la préservation et/ou à l'aménagement des zones humides de la Charente et de la Seugne en accord avec leurs sensibilités
-  Préserver les paysages agricoles et viticoles tout en favorisant le développement des activités agricoles
-  Faire du PLU un outil de protection stricte des espaces protégés par le réseau Natura 2000
-  Développer en priorité le bourg pour contribuer à lutter contre l'artificialisation des sols sur l'ensemble de la commune
-  Modérer l'expansion des parties urbanisées en équilibre avec les objectifs de densification et de protection de la biodiversité
-  Mettre en valeur les sites naturels à usages de loisirs et contribuant à l'identité de Courcoury, dans le respect de l'environnement

1.2 Assurer la protection et la mise en valeur des paysages de Courcours

1.2.A Protéger et mettre en valeur les grands paysages de Courcours

Le PLU a vocation à s'inscrire dans la poursuite des objectifs de la Convention Européenne des Paysages en se donnant des objectifs de qualité paysagère pour le développement du territoire ainsi que la mise en œuvre des futurs projets d'aménagement sur la commune.

Ainsi, les outils réglementaires du PLU seront employés en vue de préserver les paysages emblématiques de la commune, dont la richesse réside dans la rencontre entre les vallées de la Charente et de la Seugne. Au milieu de cette confluence remarquable, la « Butte de Courcours » défend son identité marquée par les cultures céréalières et la viticulture, le bourg et son clocher d'église ainsi que les nombreux lieux-dits anciens au patrimoine architectural d'intérêt.

Le PLU se donnera pour objectif de **protéger durablement ces paysages du quotidien, en adoptant des règles strictes au regard de l'urbanisation**. Celles-ci seront adaptées en vue de permettre le développement des activités agricoles, à l'exception des secteurs où certains points de vue nécessitent d'être protégés de toute construction (entrée Ouest du bourg, perspectives sur le fond de vallée de la Charente depuis la RD 128, perspective particulière en direction du bourg voisin de Chaniers vers « La Métairie »).

Au-delà, le PLU agira comme un outil de promotion et de découverte des paysages remarquables de la commune. Il mettra l'accent sur la mise en valeur des vallées de la Charente et de la Seugne, **notamment par le développement des itinéraires de randonnées et cheminements doux**. A cet effet, la municipalité confirme son intention de poursuivre les initiatives engagées à l'échelle de l'intercommunalité et avec ses communes voisines.

1.2.B Garantir une évolution positive des paysages et du patrimoine urbain

Le PLU s'inscrira dans **une volonté de maîtrise et d'accompagnement du développement de l'urbanisation afin que ce dernier ne nuise pas à l'identité des paysages de Courcours**. Le PLU s'inscrira ainsi résolument dans la lutte contre l'étalement urbain linéaire et le mitage urbain. A cet effet également, le choix des sites destinés au développement de l'urbanisation s'opérera en fonction de leur sensibilité paysagère.

Les dispositions réglementaires du PLU auront ainsi pour objectif de protéger la valeur du patrimoine bâti ancien et de garantir l'intégration des constructions à leur environnement en termes d'aspect, d'implanta-



Une gestion nécessaire des franges urbaines



La vigne, une composante paysagère à protéger



Vue sur le bourg de Chaniers depuis Courcours

tion ou de hauteur, afin de contribuer à la qualité architecturale et paysagère des futurs aménagements et constructions. En outre, **les futurs projets d'habitat résidentiel soutenus par le PLU feront l'objet d'un accompagnement fort** par les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que les dispositions réglementaires du PLU. Ce dernier veillera en particulier à conforter les liens entre ces futurs lieux d'habitat avec les espaces naturels environnants, notamment par l'intermédiaire de liaisons douces à préserver ou à créer.

De même, le PLU constituera **un outil de protection des édifices et éléments bâtis ponctuels** (domaines anciens, lavoirs, petit patrimoine religieux...) **ainsi que des structures végétales** contribuant à la richesse des paysages quotidiens de la commune.

Enfin, la municipalité aspire par ailleurs à **poursuivre la mise en valeur du bourg et l'amélioration de l'espace public afin de valoriser l'image d'une commune attractive et dynamique**. Le réaménagement de la RD 128, traverse principale du bourg, sera achevé avec le concours du Conseil Départemental de Charente-Maritime.

1.3 Soutenir le déploiement des énergies renouvelables

La municipalité souhaite pleinement inscrire son PLU dans la lutte contre le changement climatique et la meilleure gestion des ressources énergétiques, en développant notamment les énergies renouvelables et en promouvant une urbanisation raisonnée.

A cet effet, le PLU a vocation à encourager le développement résidentiel au plus proche des équipements et espaces de vie de la commune, afin de diminuer les besoins en matière de déplacements automobiles. Le PLU a également vocation, tant par ses règles qu'au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation, à encourager un habitat plus économe en énergie. Sera également encouragé le recours à des procédés de construction évitant les émissions de gaz à effet de serre, susceptibles d'aggraver le réchauffement climatique.

Enfin, la municipalité exprime à l'occasion du PLU son intention de poursuivre le déploiement des énergies renouvelables à l'occasion de tous ses projets d'aménagement, sur l'exemple de l'équipement des bâtiments scolaires par la géothermie.





Le bac entre Courcoury et Chaniers : le PLU se donnera pour objectif de promouvoir les sites emblématiques du territoire, notamment par le développement des itinéraires piétons



Les prairies de « La Métairie », plongeant vers la Charente : le PLU se donnera pour objectif de cartographier et protéger les zones humides d'intérêt écologique et paysager



Le cœur du bourg, constitué autour de l'église : le PLU se donnera pour objectif de préserver l'intégrité architecturale du bourg ancien en déterminant des règles de qualité architecturale et paysagère



La vallée de la Seugne et le moulin de Gâte-Bourse : le PLU se donnera pour objectif de protéger le patrimoine bâti lié à l'eau ainsi que les structures végétales contribuant à la richesse des paysages



Le bourg et son patrimoine architectural (maison dite « La Lézardière ») : le PLU se donnera pour objectif de protéger les éléments de patrimoine architectural les plus remarquables de la commune

1.4 Préserver le cadre de vie et l'environnement de Courcoury

1.4.A Faire du PLU un outil de protection de la ressource en eau et des milieux aquatiques

Le territoire de Courcoury est marqué par un réseau hydrographique complexe et une forte couverture en zones humides. Les vallées de la Charente et de la Seugne constituent ainsi l'identité de la commune. Par conséquent, la municipalité souhaite **faire du PLU un outil de protection de la ressource en eau et de l'ensemble des milieux aquatiques et zones humides identifiés sur le territoire de Courcoury.**

Par ailleurs, la municipalité souhaite doter le PLU de règles qui imposeront **la desserte des constructions actuelles et futures au réseau d'assainissement collectif**, et dans les secteurs où ce dernier est absent, **imposeront l'équipement des nouvelles constructions par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.** Par ailleurs, la municipalité réaffirme sa volonté, à terme, d'améliorer l'assainissement des eaux usées sur le secteur du « Grand Village », constituant un pôle d'habitat important sur la commune. La solution technique la mieux adaptée sera étudiée avec les services compétents.

Le PLU agira également en faveur d'une meilleure gestion des eaux pluviales, en imposant notamment, à l'occasion de tout nouveau projet, **leur rétention sur son terrain d'assiette**, ou à défaut, l'équipement du terrain permettant l'évacuation des eaux vers un exutoire pérenne et adapté. Le PLU obligera également selon les conditions fixées par son règlement, la création d'exutoires artificiels dans les nouvelles opérations d'habitat, de nature à assurer la rétention et la dépollution naturelle des eaux avant leur rejet dans le milieu naturel. Ces exutoires devront être aménagés comme des éléments de composition paysagère.

Par ailleurs, la municipalité aspire à poursuivre ses efforts en matière de gestion des eaux pluviales sur le bourg. Les règles définies par le PLU permettront le déploiement des nouveaux équipements nécessaires à l'atteinte de cet objectif. En outre, certains espaces ayant pour fonction d'exutoires et/ou de rétention naturelle des eaux, de même que l'ensemble des champs d'expansion de crues, seront protégés par le PLU, et donc exclus des surfaces urbanisables.

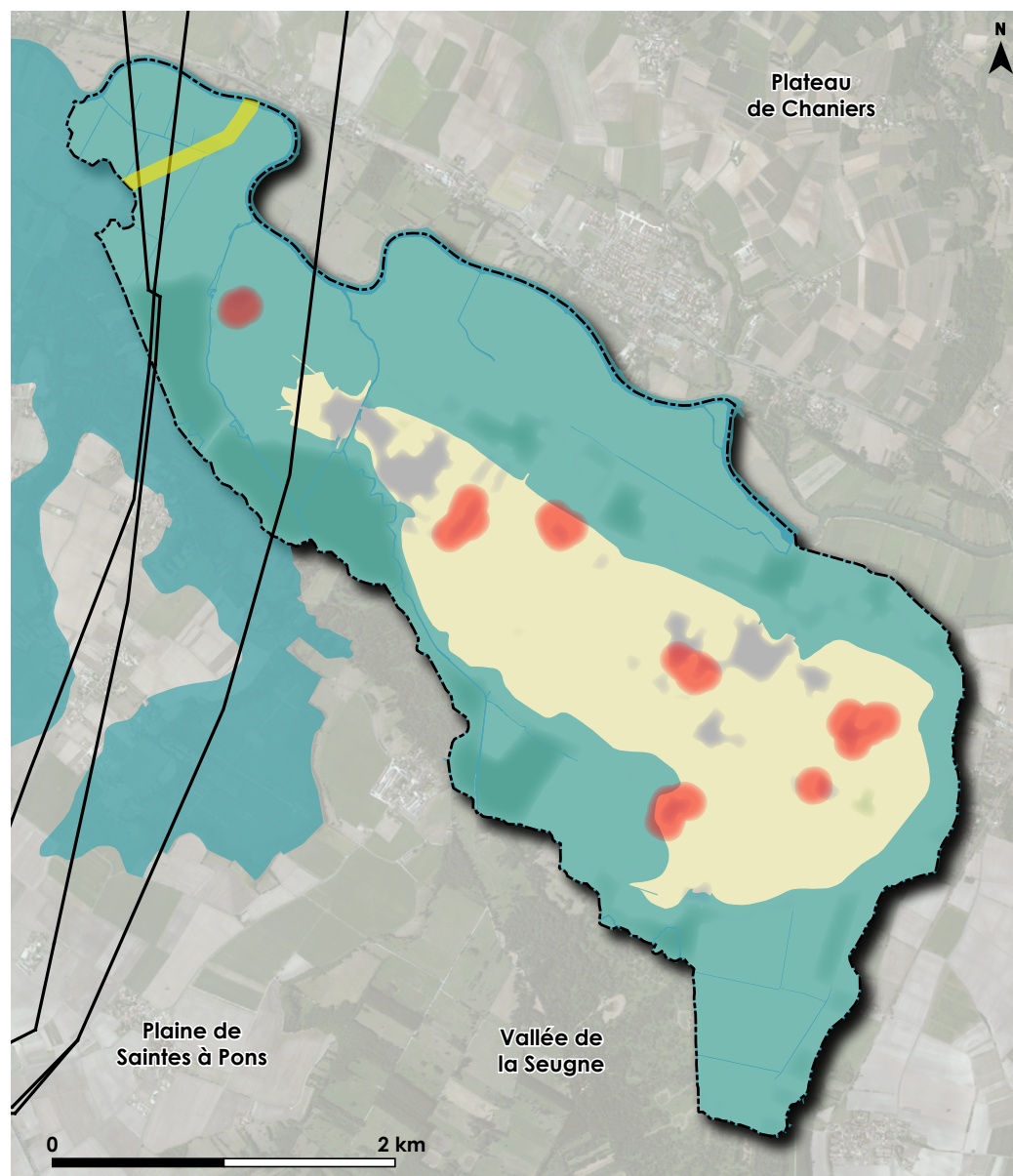
1.4.B Faire du PLU un outil de prévention des risques, des pollutions et des nuisances

La municipalité entend faire de son PLU un outil de prévention et de lutte contre les risques majeurs, les pollutions et les nuisances. A cet effet, **le développement de l'urbanisation sera proscrit au sein des espaces affectés par des risques majeurs et/ou des sources de pollution susceptibles d'affecter directement l'intégrité des biens et des personnes.**

A ce titre, le PLU veillera particulièrement à éviter toute urbanisation au sein des vallées inondables de la Charente et de la Seugne, et protégera également certains sites impropres à toute construction compte-tenu de leur fonction d'écroulement des eaux de ruissellement.

De même, le PLU proscrit tout développement de l'urbanisation à proximité des infrastructures ou des activités incompatibles avec un voisinage résidentiel, tels que les ouvrages de transport d'énergie et les établissements agricoles. L'ensemble de ces orientations **justifie l'adoption par le PLU de règles proscrivant ou limitant fortement l'urbanisation au niveau des espaces concernés.**

Préserver le cadre de vie et l'environnement de Courcours



-  Prévenir et gérer le risque d'inondation en intégrant les documents réglementaires concernés dans le PLU
-  Intégrer le risque de rupture de canalisations de gaz à haute-pressure en proscrivant tout aménagement susceptible d'aggraver ce dernier
-  Tenir compte de l'existence des sièges et sites d'exploitation agricole présents sur la commune, en évitant tant que possible le développement de l'urbanisation résidentielle dans leurs périmètres de développement
-  Proscrire toute exposition nouvelle des biens et des personnes au voisinage des lignes de transport d'électricité à haute-tension



2.1 Promouvoir une offre d'habitat de qualité en accord avec le territoire

2.1.A Poursuivre le renouvellement de la population par le développement de l'habitat

La municipalité souhaite se saisir du PLU comme un véritable outil de planification du développement du territoire, anticipant les besoins en matière de renouvellement générationnel et d'équilibre social de la population. Ainsi, le PLU doit **développer une offre d'habitat plurielle, alliant accession à la propriété des jeunes ménages et développement du parc locatif pour favoriser le renouvellement continu de la population.**

Cette ambition pour le territoire de Courcoury, situé idéalement aux portes de l'agglomération de Saintes, se traduira par le développement de nouvelles opérations d'habitat sur des emprises foncières stratégiques, que la municipalité s'efforcera d'accompagner au mieux par un dialogue avec les propriétaires, les professionnels de l'aménagement et par d'éventuelles acquisitions foncières en fonction de ses opportunités. La municipalité souhaite que ces opérations offrent une diversité de logements, en types comme en surfaces.

La municipalité souhaite conjuguer ces ambitions de développement résidentiel avec la pérennisation et le développement de son offre d'équipements, en particulier ceux dédiés à la jeunesse. Le PLU permettra ainsi le développement des équipements scolaires de l'espace Madeleine Hours. Parallèlement, un nouveau quartier d'habitat résidentiel sera envisagé autour de cet espace, incluant une offre de logements particulière dédiée aux personnes âgées, volontairement placée à proximité de l'école publique en vue de favoriser les liens inter-générationnels.

In fine, cet accent mis sur le renouvellement et la cohabitation harmonieuse des générations s'inscrit dans la nécessité d'une part, de maintenir un fonctionnement viable des équipements scolaires de la commune, et d'autre part, de garantir la cohésion et la vitalité sociale du territoire.

2.1.B Promouvoir un développement urbain respectueux de l'identité rurale de Courcoury

Les objectifs de la municipalité en matière de développement de l'habitat se conjugueront avec la volonté de protéger le cadre de vie rural de la commune. La municipalité souhaite ainsi **répondre à la nécessité d'un habitat plus économe en espace et rompant avec le « tout pavillonnaire »**, afin de préserver au maximum les surfaces agricoles et naturelles fondant l'identité rurale de la commune.

Cette densification urbaine sera néanmoins accompagnée et maîtrisée par l'intermédiaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation et de certaines règles du PLU, devant garantir la cohérence des futures opérations d'habitat résidentiel avec l'identité architecturale et urbaine du bourg.

La municipalité affiche également sa conscience de favoriser le renouvellement urbain en place de la logique d'étalement qui a prévalu sur les dernières années. Elle entend ainsi, parallèlement au PLU, prendre des initiatives en faveur de l'amélioration de l'habitat et de la lutte contre la vacance dans le bourg et les lieux-dits anciens.

2.2 Développer une croissance démographique mesurée

Courcoury est une commune rurale sous les influences de l'agglomération de Saintes, pôle urbain structurant à l'échelle du département. Consciente de la position avantageuse de la commune au regard de l'agglomération, la municipalité souhaite défendre un véritable projet de croissance urbaine et démographique pour le territoire de Courcoury, parallèlement à une ferme volonté de maîtrise de l'étalement urbain.

A cet effet, **le scénario de croissance urbaine retenu par la municipalité s'appuiera sur un objectif de construction de 4 nouveaux logements durant les dix prochaines années**, proportionné au regard des évolutions constatées durant les décennies 2000 et 2010. Ce rythme de construction permettrait au territoire de connaître une croissance annualisée de la population de +0,7 % par an, pour l'atteinte d'un niveau de population d'environ 750 habitants d'ici 2030.

Projection d'un scénario de croissance de l'urbanisation à l'horizon 2030

	Croissance démographique	Rythme annuel de construction	N ^{bre} de constructions à l'hectare*	Surface totale consommée	Potentiel de réinvestissement
Scénario de croissance retenu	+0,7 % par an	4 logements	14 logements	4 hectares	1,5 hectare 15 logements

**Il s'agira d'une densité nette imposée dans les nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble, ne comprenant pas les surfaces destinées aux espaces publics, aux équipements pluviaux, et aux voiries et réseaux divers*

Ce rythme de croissance démographique doit ainsi inverser une tendance à la baisse de la population, constatée sur les années récentes. Afin de garantir la maîtrise de ses incidences au plan urbain, le calcul des besoins en foncier constructible sera défini sur **une densité moyenne de 14 logements/hectare**, valeur-cadre ne devant toutefois pas s'opposer à une logique de diversification de l'offre future en logements.

A partir de cette valeur, **un besoin de 4 hectares en surfaces constructibles apparaît pour le nouveau PLU, pondéré par un minimum de 30 % de foncier constructible dédié au réinvestissement urbain**. Ainsi, ces différents objectifs tiennent compte des capacités d'accueil du territoire en matière d'infrastructures, de réseaux et d'équipements publics. Dans un objectif de renouvellement urbain, la municipalité affiche également sa volonté de stabiliser le niveau de vacance au sein du parc de logements de la commune.

Par ces objectifs, la municipalité aspire ainsi à un projet de territoire compatible avec les grandes orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saintonge Romane et les objectifs poursuivis par le Programme Local de l'Habitat de l'agglomération de Saintes.

3.1 Organiser le développement des polarités urbaines

3.2.A Développer le bourg comme pôle de vie structurant de la commune

Au regard des orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saintonge Romane, il apparaît indispensable que le PLU mette en valeur le bourg de Courcoursy comme un espace de vie structurant au sein de la commune. En effet, cet espace concentre les infrastructures, équipements et services offerts à la population au quotidien, et constitue un espace favorable au développement commercial de proximité.

A l'avenir, il est donc particulièrement opportun de prioriser le développement résidentiel au sein ou au contact de cet espace urbain structurant, qui a ainsi vocation à renforcer son rayonnement sur l'ensemble de la commune. Les objectifs de croissance urbaine portés par le PLU seront donc destinés à mettre en valeur cet espace, et seront accompagnés par différents objectifs d'aménagement visant à assurer un développement urbain de qualité :

- Le PLU désignera **deux espaces structurants et stratégiques pour le développement résidentiel**, localisés directement au contact des équipements structurants du bourg. Il s'agit en premier lieu d'une enclave semi-naturelle localisée autour de l'espace Madeleine Hours et de l'école publique, dont l'urbanisation aura pour objectif de conforter la cohésion du bourg. En second lieu, le PLU se donne pour objectif de développer une opération d'habitat dense et qualitative à l'entrée Ouest du bourg, couplée à la création d'un nouvel espace public, dans un projet plus global de mise en valeur de cette entrée.
- Par ses règles, le PLU garantira **un développement cohérent de l'urbanisation** en imposant, pour tout projet d'aménagement, des conditions satisfaisantes d'accès, de desserte et d'équipements des terrains d'assiette par les réseaux élémentaires.
- Afin de renforcer la cohésion du bourg, **la municipalité aspire à l'achèvement de la requalification de la RD 128**, traverse principale du bourg, et à la sécurisation des déplacements piétons sur l'ensemble de cet espace. Le PLU s'inscrit ainsi dans la poursuite de la démarche d'aménagement initiée par la municipalité depuis plusieurs années.
- **Le PLU confortera les grands équipements du bourg** (mairie, école publique, « Maison de la Seugne »...) et envisagera leur extension par l'intermédiaire de ses leviers réglementaires. La municipalité aspire en particulier à conforter l'îlot urbain de l'église et de la mairie, et souhaite se donner la possibilité d'un développement de l'espace d'équipements scolaires Madeleine Hours en lien avec la future opération d'habitat résidentiel envisagée au contact de ce dernier.



Terrains adjacents à l'école publique



L'îlot de la mairie, un espace structurant



Poursuivre l'aménagement de la RD 128

- La municipalité rappelle son souhait de **garantir le développement du bourg dans le respect du caractère remarquable de son site**, en opérant la plus stricte protection des vallées de la Charente et de la Seugne constituant des limites naturelles et structurantes pour l'emprise urbaine du bourg. Parallèlement, afin de tirer parti des qualités naturelles de ce environnement, le PLU aspirera à la mise en valeur des vallées par le confortement des itinéraires doux et des lieux dédiés aux loisirs.
- A l'avenir, la municipalité aspire également à **saisir toute opportunité de développement d'activités économiques de proximité au sein du bourg, compatibles avec sa vocation résidentielle**. Elle entend mettre en valeur les activités déjà présentes, en améliorant l'apparence et l'aspect fonctionnel des espaces publics.

Enfin, la municipalité aspire à améliorer l'offre en réseaux numériques de la commune, actuellement de qualité moyenne, afin de renforcer l'attractivité du territoire auprès des ménages et des entreprises. En la matière, la municipalité souhaite parvenir à cet objectif dans une collaboration étroite avec la Communauté d'Agglomération de Saintes et le Conseil Départemental de Charente-Maritime.

3.2.B Équilibrer le développement du bourg avec la valorisation des villages environnants

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 un développement limité.

Cette qualité de pôle villageois caractérise notamment l'ensemble des lieux-dits à l'Est de la commune (« Le Grand Village », « Chez Fruger », « Chez Berne »...). La densité bâtie de cet ensemble lui confère un caractère de pôle urbain secondaire à l'échelle de la commune, qualifié de « Pôle Est ». Dans cet espace en particulier, le PLU visera à optimiser le foncier disponible à la construction tout en valorisant l'habitat ancien, dont la réhabilitation sera facilitée.

Enfin, sur l'ensemble des lieux-dits parcourant la commune, le PLU se donnera pour mission d'assurer la **préservation des qualités et de l'identité architecturale du patrimoine bâti ancien**, constituant tout autant de repères d'intérêt dans les paysages du quotidien. A cet effet, certains éléments patrimoniaux pourront être visés par des protections particulières de la part du PLU.



Mettre en valeur la Seugne dans le bourg



« Le Grand Village », un pôle résidentiel secondaire



Un espace résidentiel à organiser et renforcer

3.2 Soutenir le développement de l'économie rurale de la commune

3.2.A Exploiter le potentiel touristique du territoire

La commune de Courcoury profite de l'existence d'un patrimoine urbain et naturel d'une grande valeur, lui conférant un potentiel de développement important au plan touristique. Consciente de ce potentiel, la municipalité souhaite inscrire pleinement son action dans **le déploiement des itinéraires de randonnée pédestre, des liaisons et itinéraires de vélo-tourisme**, en inscrivant notamment son action dans les initiatives de la Communauté d'Agglomération de Saintes.

L'intercommunalité soutient en particulier le projet d'itinéraire de randonnée cyclable de « Flow-Vélo » le long de la Charente, ainsi que le projet de « boucle des bacs » entre Chaniers et Dompierre-sur-Charente, intégrant Courcoury. La municipalité aspire également à la valorisation de son patrimoine lié à l'eau, par le développement des randonnées canoë-kayak sur la Seugne et la Charente. En cohérence avec ces différents projets, le PLU a vocation à dresser l'inventaire et la protection des éléments de patrimoine architectural ainsi que les éléments végétaux remarquables marquant les paysages de la commune.

Par ailleurs, ces projets conforteront le PLU dans sa vocation à **encourager et faciliter le développement commercial de proximité dans le bourg**, qui sera une étape incontournable au sein de ce nouvel itinéraire de découverte du territoire charentais. Enfin, le PLU favorisera la reconquête du bâti ancien sur la commune, ainsi que les projets d'hébergement touristiques visant à sa mise en valeur.

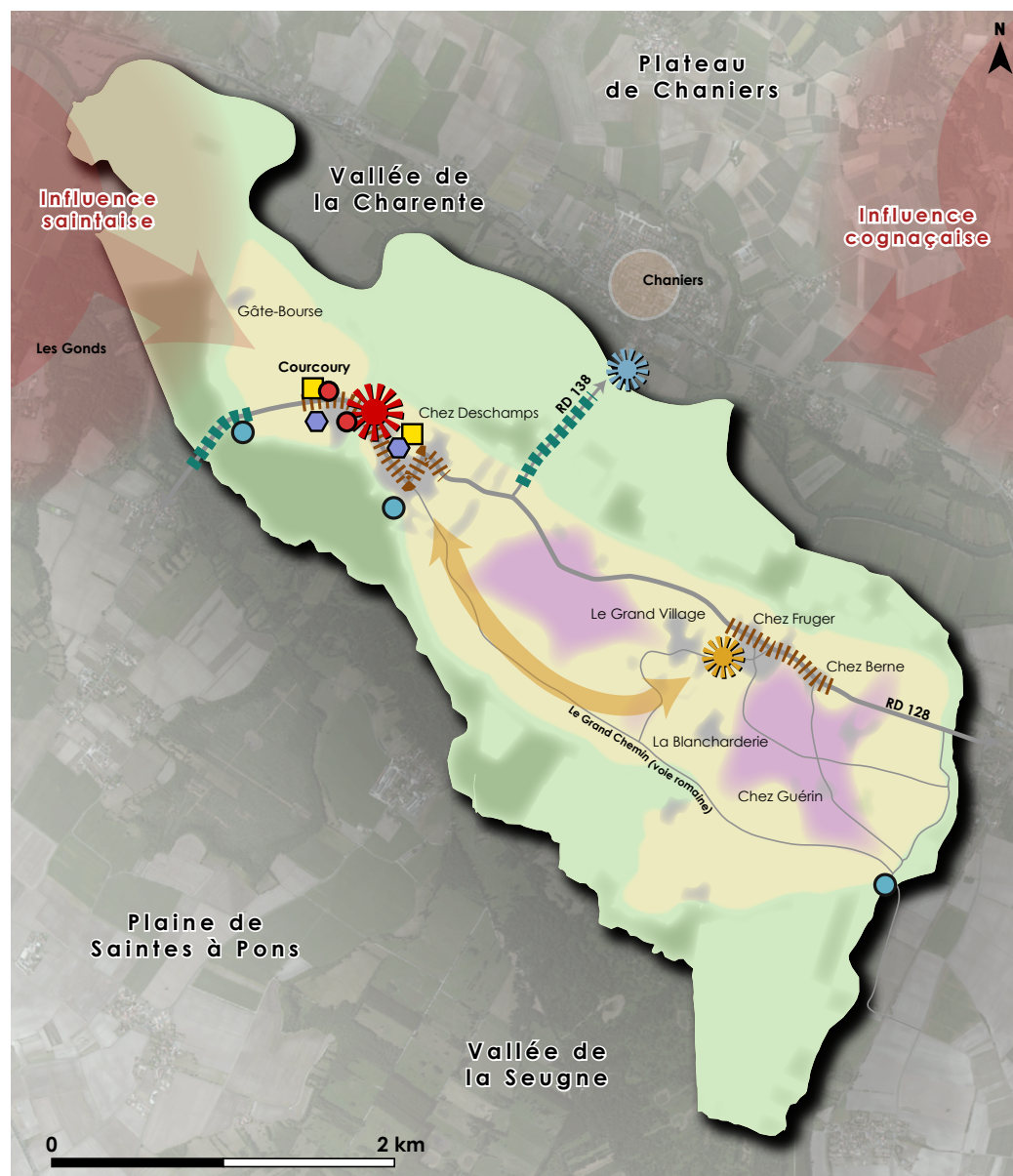
3.2.B Soutenir le développement des activités agricoles et de la foresterie

La municipalité reconnaît pleinement **l'importance du secteur agricole et viticole dans l'économie communale**. Les activités de polyculture-élevage et de viticulture participent directement à l'entretien et à la gestion des paysages du quotidien. Le PLU contribuera donc au soutien de cette économie agricole par la protection des surfaces agricoles au regard de l'étalement urbain d'une part, et par la mise à l'écart des zones vouées au développement de l'habitat résidentiel vis-à-vis des sièges d'activités agricoles existants.

L'objectif du PLU est ainsi de prévenir tout risque de conflit d'usage entre occupations agricoles et autres occupations (en particulier résidentielles), en préservant les possibilités de développement des exploitations agricoles de la commune et en allégeant ainsi les contraintes réglementaires pesant sur ces dernières. En outre, la municipalité 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...).

Enfin, le PLU ne s'opposera pas au développement de la foresterie, alors que la commune est couverte par environ 8 % de surfaces boisées. L'enjeu est ici de permettre l'exploitation du potentiel économique de ces bois et forêts, en accord avec les exigences de protection des habitats naturels d'intérêt européen. A cet effet, les protections des bois et forêts instituées par le PLU à l'égard des défrichements porteront prioritairement sur les boisements synonymes d'intérêt écologique ou paysager majeur au sein de la commune.

Organiser le développement urbain et exploiter les ressources économiques du territoire



-  Tirer parti de l'influence de l'agglomération de Saintes pour assurer le développement communal dans les dix années à venir
-  Le bourg de Courcoury, un espace de vie polarisant à renforcer dans les années futures par de nouvelles opérations d'habitat
-  Mettre en valeur le pôle résidentiel secondaire dit « Pôle Est » (« Le Grand Village », « Chez Fruger », « Chez Berne »), accompagner sa densification et renforcer sa cohésion
-  Sites pressentis pour de nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble, à intégrer à l'environnement urbain et fonctionnel du bourg
-  Valoriser les polarités d'équipements identifiés sur la commune
-  Développer l'offre en espaces et équipements publics au sein du bourg
-  Opérer une réflexion sur la mise en liaison du pôle principal du bourg et du secteur secondaire du « Grand Village »
-  Valoriser les bords de la Charente et le point de traversée du fleuve par le bac entre Courcoury et Chaniers
-  Valoriser les espaces publics liés à la Charente et à la Seugne
-  Soigner l'aménagement de la RD 128, notamment au niveau de ses séquences de traverses du bourg et du « Grand Village »
-  Soigner les séquences naturelles de la RD 128 (vallée de la Seugne entre Courcoury et Les Gonds) et de la RD 138 (vallée de la Charente vers le bac entre Courcoury et Chaniers)