

Plan Local d'Urbanisme

Commune de

Saint-Georges-des-Coteaux

PIÈCE N° 2

URBAN HYMNS
Place du Marché
17610 SAINT-SAUVANT



Projet d'Aménagement et de Développement Durables



	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	06/03/2017	27/03/2019	22/10/2019

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal en date du

Le Maire

Les principes directeurs du Code de l'Urbanisme

En vertu de l'article L101-1 du code de l'urbanisme, « le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. »

En outre, l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme, rappelle aux collectivités que « Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) 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 ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ; 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° 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, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° 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 ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

La valeur juridique du PADD

Le PADD constitue le cœur du PLU en tant que projet formulé par la municipalité, 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, garantissant l'équilibre juridique de ses dispositions réglementaires.

Le fil conducteur du projet d'urbanisme

La commune de Saint-Georges des Coteaux se caractérise par son cadre de vie agréable et sa situation privilégiée aux portes de l'agglomération de Saintes. En outre, elle profite d'un bourg qui contient des équipements ainsi que de nombreux services et commerces de proximité (pharmacie, boulangerie...) le tout dans le cadre paysager privilégié de campagne Saintongeaise. La municipalité a donc à cœur de promouvoir l'image de cette commune pleine de caractère et dynamique.

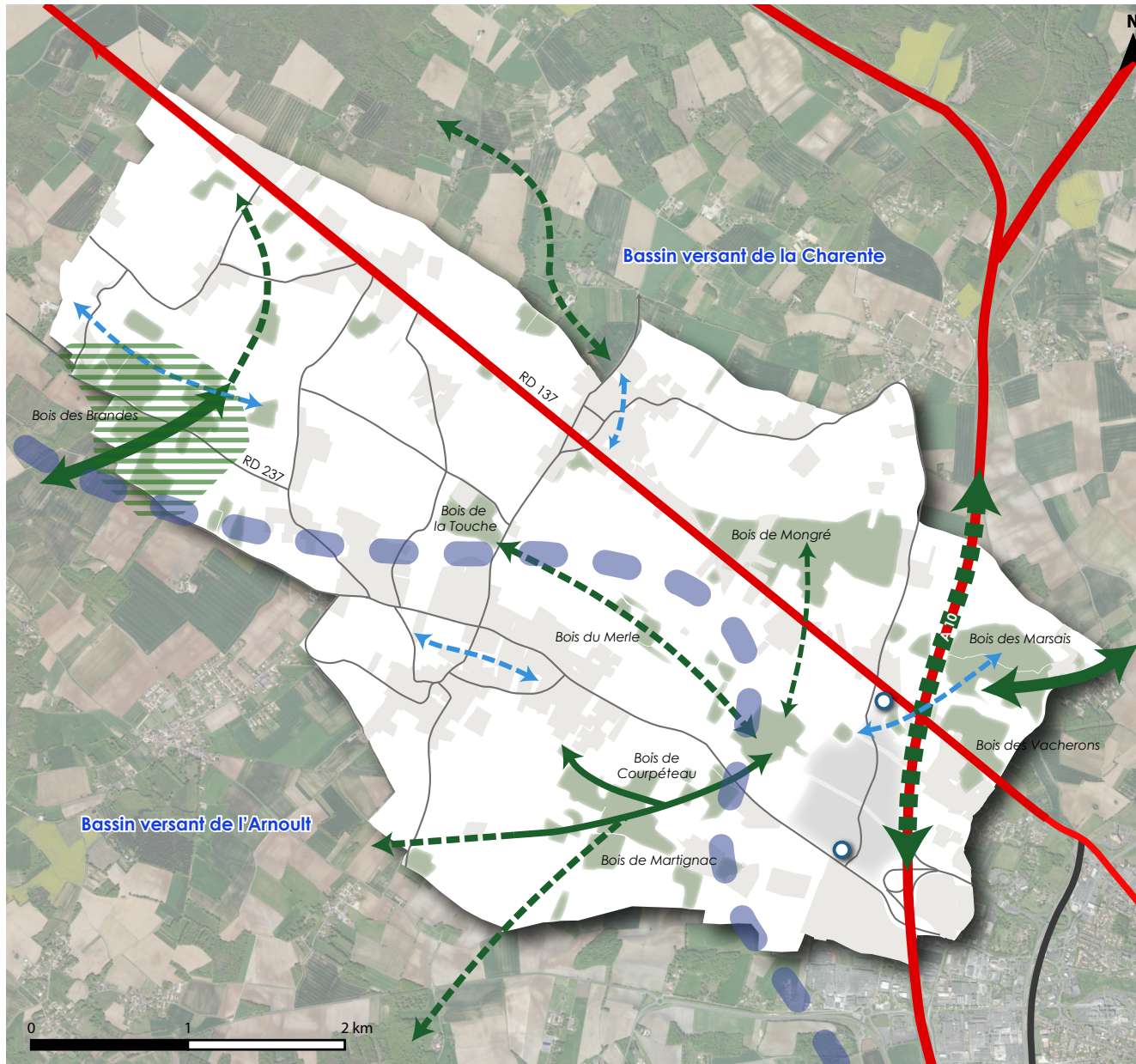
De plus, Saint-Georges-des Coteaux est traversé par un axe de transit départemental, la RD 137 constituant l'une des principales entrées d'agglomération et est desservie par un échangeur de l'A10 tout proche. Elle est donc également très convoitée du point de vue économique. Elle accueille d'ores et déjà une partie des parcs d'activités locaux et fait l'objet d'un nouveau projet porté par la Communauté d'Agglomération de Saintes, le Parc Centre Atlantique.

1.1 Œuvrer pour la protection du patrimoine naturel et participer à la transition écologique

Le territoire s'inscrit au sein d'un contexte hydrographique complexe et marqué par des interdépendances multiples. Ainsi, le territoire appartient au bassin versant de l'Arnoult sur sa frange Ouest et au bassin versant de la Charente sur sa frange Est. La vallée de la Charente, située en contrebas du territoire communal, revêt de forts enjeux écologiques attestés par son appartenance au réseau Natura 2000 ; bien que non-présente au sein des limites administratives de la commune, celle-ci mérite une attention toute particulière au regard de ses fragilités et des risques d'incidences indirectes.

La municipalité fait donc le choix de :

- **Assurer la protection et remise en état des continuités écologiques** : Le projet doit garantir la protection des continuités terrestres principalement en pas japonais sur le territoire à hauteur des boisements et de la trame de haie qui draine le territoire. Ces ensembles qui ne font pas l'objet de protections particulières méritent une attention particulière dans le sens d'une conservation d'autant qu'ils peuvent être exposés à la pression urbaine.
- **Protéger et valoriser les ressources naturelles** : Il s'agit notamment de prendre en compte les périmètres de protection du captage d'eau potable de Coulonges, de garantir un bon traitement des eaux usées et pluviales ou encore de préserver l'intégrité des surfaces boisées et des haies tout en tolérant leur valorisation.
- **Protéger et renforcer les haies** : Les haies jouent un rôle essentiel de filtrage des eaux qui ruissellent en direction de la Charente ou de l'Arnoult (exutoires naturels) ou encore de corridor écologique... La commune compte donc poursuivre ses efforts pour leur préservation et la plantation de nouvelles notamment dans les futures opérations.
- **Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales en termes quantitatif (gestion des flux de ruissellement) et qualitatif (traitement des pollutions)** : D'une part, le projet d'urbanisme préserve de toute forme d'artificialisation les exutoires naturels des eaux pluviales, correspondant généralement à de petits vallons secs ainsi que tous les passages d'eau notamment dans le bourg et dans le village des Gallais/Le Grand Romefort. D'autre part, le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui cadrent les futures opérations prévoient des dispositifs de récupération et de gestion des eaux pluviales avant rejet au sein des milieux récepteurs.
- **Assurer le bon traitement des eaux usées** : Le projet consiste à prévenir des risques de pollutions en privilégiant le développement résidentiel de secteurs desservis par le réseau d'assainissement collectif c'est à dire le bourg et le pôle secondaire formé de la Vallée/Les Gallais/Le Grand Romefort et à anticiper sur les besoins futurs.
- **Promouvoir la « nature en ville et la biodiversité »** : Aux yeux de la municipalité, les espaces verts sont importants et au sein des opérations d'aménagement, ils ne doivent pas être considérés comme des espaces résiduels ! Ils ont vocation à générer de la biodiversité et garantir le bon fonctionnement écologique du territoire via notamment une bonne gestion des eaux... Quant aux plantations, la municipalité souhaite alerter sur la nécessité de choisir des essences locales et non invasives pour préserver la qualité des milieux naturels.
- **Participer à la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre** : La municipalité, en soutenant le développement prioritaire du bourg, la promotion des déplacements doux notamment pour les courtes distances ou encore la réduction de la vitesse ainsi que les projets de rénovations du bâti ancien... prend une posture favorable à la lutte contre les pollutions atmosphériques.
- **Favoriser les économies d'énergies et ne pas entraver le recours aux énergies renouvelables pour les constructions nouvelles autant que pour les restaurations** : Il s'agit notamment de faciliter les projets « d'habitat bioclimatique » (avec plus de souplesse dans le choix de l'implantation des volumes ou encore de certains matériaux...). De même, le projet vise à tolérer les dispositifs exploitants les énergies renouvelables pour les constructions anciennes comme pour les neuves, dès lors qu'ils s'insèrent au mieux à leur environnement urbain et paysager...
- **Soutenir les projets locaux de production énergétique** sous réserve d'assurer leur intégration environnementale et paysagère et de bien appréhender les éventuelles contraintes vis-à-vis des personnes qui pratiquent le territoire (habitants, employés, usagers...).



Commune de SAINT-GEORGES-DES-COTEAUX

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Les milieux naturels et le fonctionnement écologique

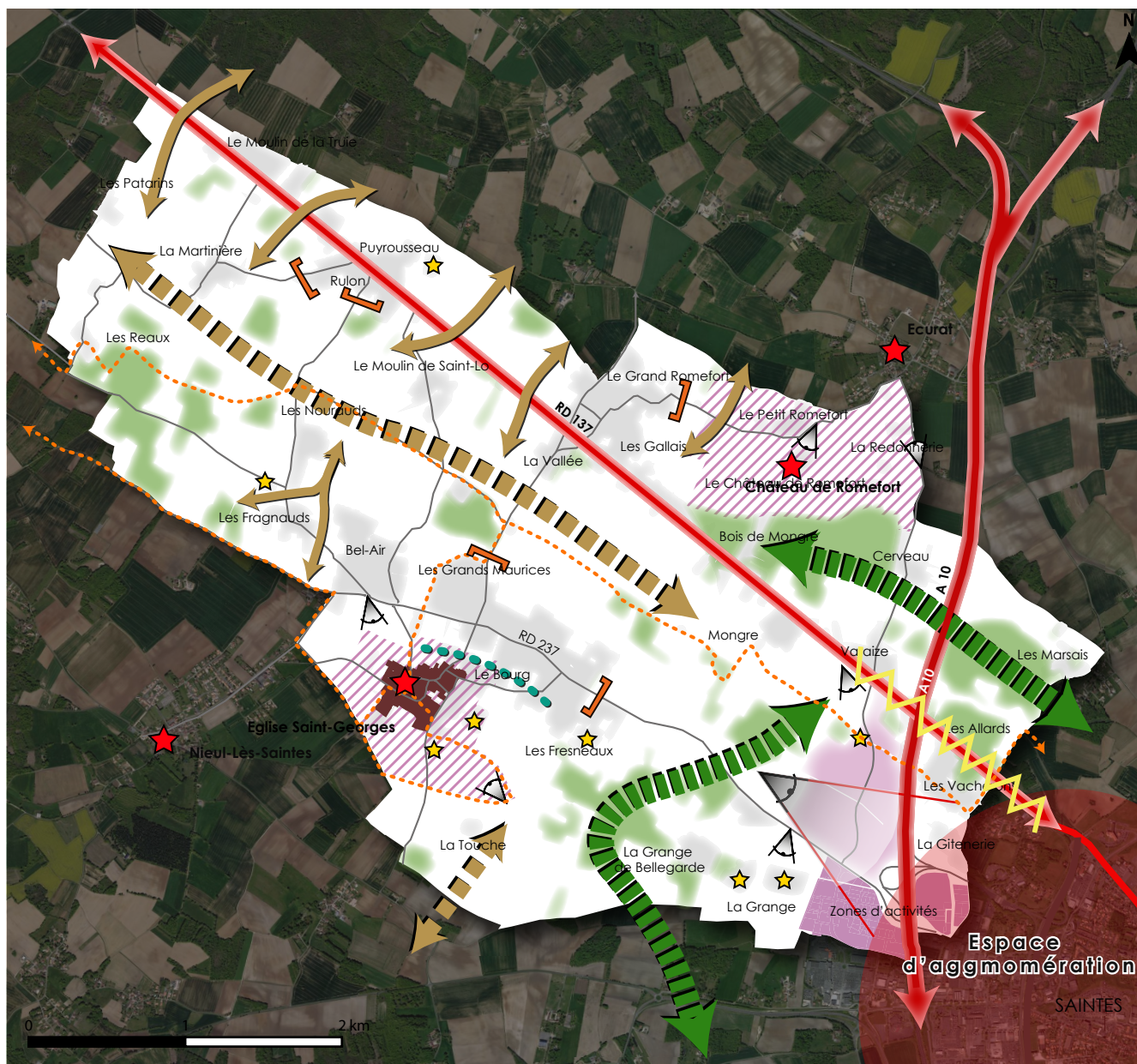
-  Garantir la préservation et la remise en état des continuités écologiques
-  Protéger les surfaces boisées
-  Préserver le secteur des « Bois des Brandes » pour son intérêt écologique
-  Préserver et renforcer les abords de l'autoroute A10 en tant que corridor écologique d'opportunité
-  Intégrer les enjeux liés à la bonne gestion des eaux pluviales et usées sur les bassins de la Charente et de l'Arnoult
-  Préserver les vallons au regard de leur double sensibilité écologique et hydraulique
-  Garantir la pérennité des exutoires de gestion des eaux pluviales du Parc Centre Atlantique

1.2 Promouvoir le patrimoine paysager et architectural de la commune

L'identité de la commune repose pour beaucoup dans la qualité et diversité de ses paysages avec le passage à de larges perspectives sur l'agglomération de Saintes aux ambiances plus intimes et vallonnées de la Champagne au cœur du territoire... En outre, la commune est traversée par deux voies classées à grande circulation, la RD 137 (axe Rochefort-Saintes) depuis laquelle on perçoit une grande partie du territoire et l'A10 (Bordeaux-Paris). Enfin la commune renferme un grand nombre d'anciennes fermes, logis et d'éléments de petit patrimoine qui forgent son identité.

La municipalité entend donc :

- **Maintenir les grands équilibres paysagers** : La lisibilité du territoire repose sur des repères paysagers comme les larges ouvertures sur l'agglomération de Saintes, **les coupures agricoles** notamment celles le long de la RD 137, **les perspectives** sur le bourg ancien et le clocher de l'église ou encore sur le château de Romefort et sur la Grange et les Granges de Bellegarde... Ces éléments participent donc à structurer le projet communal. De même, pour ne pas perturber la lisibilité du territoire, la collectivité entend profiter du PLU pour parvenir à un traitement qualitatif des franges urbaines et faciliter l'insertion paysagère des futures constructions.
- **Protéger la dentelle boisée ainsi que les haies et les arbres remarquables** : Le territoire est couvert à seulement 12.5% de surfaces boisées, il est donc essentiel de les protéger durablement. Les boisements sur les coteaux sont particulièrement importants car ils coupent les lignes d'horizon et forment des écrans verts de forte valeur ajoutée pour le cadre de vie. Les haies génèrent quant à elles des ambiances plus intimes très prisées et les arbres remarquables sont des repères. Tous ces éléments méritent donc une attention particulière.
- **Poursuivre la valorisation de la coulée verte du bourg** : Ce vallon incarne aujourd'hui le cœur de bourg et sert de support aux espaces de loisirs, aux cheminements doux...
- **Proscrire l'étalement linéaire de l'urbanisation et contenir le développement des villages et hameaux pour préserver les espaces agricoles ouverts** : Il s'agit là d'orientations qui s'inscrivent aussi dans la poursuite des objectifs du SCoT visant à préserver les espaces agricoles de l'étalement urbain.
- **Encadrer les projets le long de l'A10 et de la RD 137 en vue notamment d'assurer un traitement qualitatif de l'entrée d'agglomération** : Pour rappel, ces deux infrastructures routières sont classées voies à grande circulation et donc soumises à l'application de la loi Barnier dont l'objectif initial consiste à garantir la qualité des entrées de ville. Une attention particulière sera en outre portée sur les abords de la RD 137 depuis le nouveau carrefour giratoire à hauteur de Varaize jusqu'à Saintes.
- **Poursuivre les efforts pour l'insertion du projet de Parc Centre Atlantique** : Cette nouvelle zone d'activités s'implante sur la frange Est du territoire dans le prolongement de la ZA actuelle et le long de l'A10. Le projet de PLU prend donc soin de préserver l'arrière plan boisé du site qui se niche dans le coteau, de protéger les arbres remarquables en présence, de renforcer le traitement végétal le long de l'autoroute et de relayer les exigences en termes de volumétrie du projet vis à vis des futures constructions.
- **Promouvoir les qualités urbaines et architecturales du bourg ancien** : Le bourg ancien se caractérise par un tissu traditionnel compact constitué de belles demeures saintongeaises. Le projet consiste donc à encadrer les projets de réhabilitations et de constructions nouvelles en vue d'assurer l'harmonie d'ensemble du bourg ancien. La collectivité ne se prononce d'ailleurs pas contre les projets d'architecture contemporaine dès lors qu'ils s'insèrent correctement.
- **Intégrer les enjeux de protection et mise en valeur des Monuments Historiques** : La commune compte deux Monuments Historiques dont les périmètres de protection ont été modifiés et sur lesquels l'attention tant sur le plan paysager qu'architectural se focalisera. Les projets dans ces périmètres devront participer à mettre en valeur ces éléments.
- **Se donner les moyens de préserver en l'état ou au-delà valoriser le patrimoine architectural (maisons de maître, fermes...) et le petit patrimoine (arbres remarquables, pilastres, puits...)** : L'objectif consiste à mieux connaître ce patrimoine et sensibiliser la population à son entretien et au-delà sa valorisation car il forge l'identité rurale de la commune. Les chemins de randonnée sont en outre de bons supports pour partir à la découverte du territoire, de ses paysages et de ce patrimoine.



Commune de SAINT-GEORGES-DES-COTEAUX
PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES
 Promouvoir le patrimoine paysager et architectural

-  Maintenir les grandes coupures vertes d'urbanisation formées par le cantonnement boisé de l'espace d'agglomération saintaise, élément structurant de lecture des paysages
-  Protéger la dentelle boisée, les haies et les arbres remarquables
-  Traiter les abords de la RD 137 et de l'A 10 dans un souci de qualité pour l'image de la commune et de l'agglomération (voies classées à grande circulation soumises à la loi Barnier)
-  Garantir la qualité de l'entrée d'agglomération
-  Préserver la mosaïque agricole, ouvertures paysagères au coeur du territoire
-  Conserver les coupures d'urbanisation agricoles
-  Intégrer les enjeux de protection et mise en valeur des Monuments Historiques (périmètres de protection)
-  Préserver en l'état ou valoriser les autres éléments d'intérêt patrimonial (fermes, logis, arbre...)
-  Prendre en compte les cônes de vue identitaires
-  Promouvoir les sentiers de randonnée
-  Préserver les qualités urbaines et architecturales du bourg ancien
-  Proscrire l'étalement linéaire de l'urbanisation
-  Poursuivre la valorisation de la coulée verte du bourg
-  Garantir l'intégration du projet de zone d'activités du Parc Centre Atlantique

2.1. Poursuivre une politique de croissance démographique en soutien des dynamiques intercommunales sans pour autant perdre le caractère rural du territoire

Saint-Georges-des-Coteaux, comptant 2720 habitants (INSEE, 2016) est une commune dynamique sur le plan démographique. Elle appartient aux pôles de l'agglomération de Saintes et fait figure d'une commune attractive de par sa situation aux portes de l'agglomération, sa desserte ou encore son offre en services et équipements... Comme la majorité des communes de l'intercommunalité, elle doit faire face au phénomène de vieillissement de la population (plus de 32% des habitants ont plus de 60 ans).

La commune envisage ainsi de :

- **Se rapprocher des 3 200 habitants d'ici 10 ans** : Le projet se cale sur la poursuite d'un gain de près de 50 habitants par an via la production d'environ 240 nouveaux logements en compatibilité avec les objectifs du SCoT du Pays de la Saintonge Romane et du Programme Local de l'Habitat de la communauté d'agglomération de Saintes.
- **Poursuivre un objectif de mixité sociale et générationnelle** : Pour répondre aux besoins des jeunes foyers et des personnes âgées notamment, la collectivité est favorable à la poursuite de programmes mixtes avec **une diversification de l'offre en logements**. Elle montre d'ailleurs l'exemple en poursuivant, en partenariat avec la SEMIS, une opération de réhabilitation pour créer huit logements sociaux dans le cœur de bourg. En outre, si la collectivité encourage dans toutes les opérations que soit mené un effort sur la forme et la composition urbaine ainsi que sur la programmation pour développer une offre en logements variée en taille et en statut, elle entend imposer dans les opérations les plus importantes comme sur le Maine Nord de la mixité avec une part de logement social. **Au total, il s'agit d'atteindre l'objectif de production minimum de 3 logements sociaux par an fixé par le PLH.**

2.2. Utiliser l'espace de manière économe et modérer la consommation des espaces agro-naturels

La modération de consommation d'espace est un objectif fixé par le législateur et relayé dans le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de la Saintonge Romane. Ces dix dernières années, l'urbanisation découlant du développement résidentiel avait mobilisé un total de 23 ha. La municipalité souhaite donc :

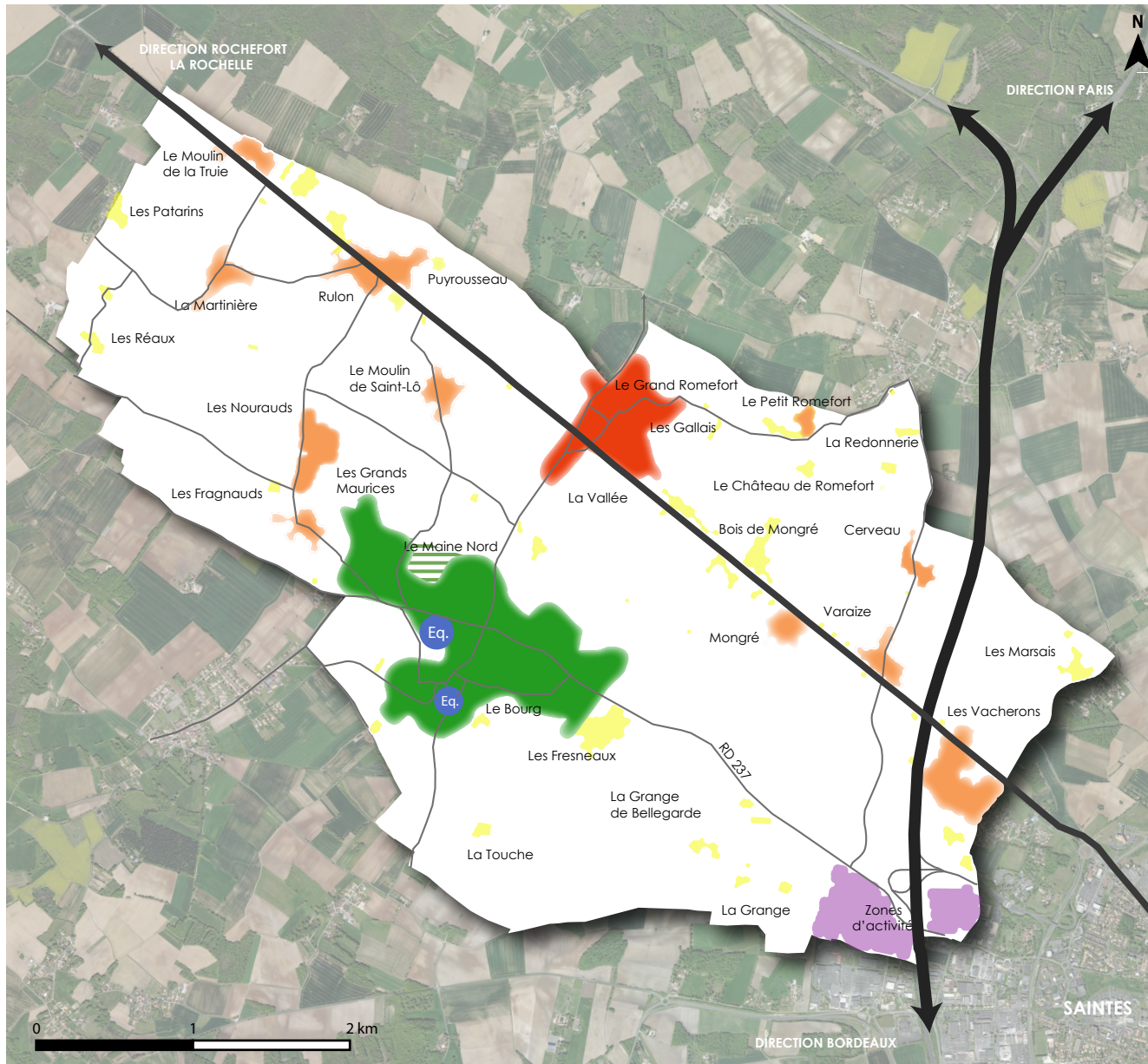
- **Produire un minimum de 30 % des logements en intensification comme le prévoit le SCoT** : Il s'agit de prendre en compte les capacités de renouvellement et de réinvestissement du parc, c'est à dire la reconquête de logements vacants, le maintien voire la réduction du nombre de résidences secondaires et les changements de destination. A cela s'ajoute la volonté de **faciliter la densification de l'enveloppe urbaine**, en mobilisant les espaces résiduels (dents creuses) dans le bourg et les villages.
- **Maintenir un rythme moyen de la construction de l'ordre de 20 logements par an** : En prenant en compte le potentiel de la vacance, les variations de logements secondaires (capacité de réinvestissement) ou encore les logements découlant des changements de destination (capacité de renouvellement), le PLU devrait permettre la construction d'environ 200 nouveaux logements d'ici 10 ans.
- **Parvenir à un taux de densité minimum de 20 log/ha net (hors VRD) dans les futures opérations en extension pour modérer l'étalement urbain** : Cet objectif de densité est fixé par le SCoT et repris par le PLH. Il prend en compte les évolutions du marché ainsi que les réflexions actuelles sur la composition urbaine allant dans le sens d'une utilisation économe des sols. **Au final, les extensions découlant du développement résidentiel sur le territoire communal à l'échéance de 10 ans seront donc inférieures à 10 hectares.**

2.3. Hiérarchiser le développement résidentiel

L'un des enjeux du PLU repose sur l'organisation et la hiérarchisation du développement résidentiel. Jusqu'alors, le territoire a fait l'objet d'une véritable dilution de l'urbanisation, un phénomène qu'il convient de stopper.

Il est donc décidé de :

- **Privilégier le renforcement du bourg et se donner les moyens d'y maîtriser davantage le développement résidentiel** : Les principales opérations vouées au développement résidentiel s'opéreront au cœur ou dans l'épaisseur du bourg au plus près des équipements et des services. Pour précision, Bel Air et les Grands Maurices doivent ainsi être considérés comme des quartiers à part entière du bourg. De plus, ce secteur de par sa situation privilégiée (proximité des équipements et commerces) présente d'importants enjeux aux yeux de la collectivité qui souhaite s'octroyer un droit de regard sur les futures grandes opérations afin qu'elles répondent parfaitement aux objectifs de mixité et de qualité qu'elle s'est fixée.
- **Poursuivre le réinvestissement des enclaves au sein du village structurant de la Vallée /Les Gallais/Le Grand Romefort** : Ce village constitue le second pôle résidentiel à l'échelle de la commune. Il est desservi par tous les réseaux notamment l'assainissement collectif et présente des terrains enclavés qui ont perdu leur vocation agricole et que la collectivité souhaite mobiliser.
- **Permettre la densification des autres parties actuellement urbanisées en y privilégiant le comblement « des dents creuses »** : Il s'agit de limiter l'étalement urbain et de mettre fin au grignotage des espaces agricoles et naturels à hauteur des villages qui drainent le territoire sans pour autant geler les possibilités d'aménagements sur les terrains correctement desservis et peu contraints.
- **Préserver les hameaux et les écarts de nouvelles constructions d'habitation au profit de leur mise en valeur** : Là encore dans un souci de maîtrise du développement urbain, le projet privilégie la mise en valeur des écarts à leur extension via des réhabilitations, des extensions, des annexes, voire des changements de destination...



Commune de SAINT-GEORGES-DES-COTEAUX
PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES
 Hiérarchisation et maîtrise du développement résidentiel

-  Zone d'activités économiques
-  Pôle d'équipements
-  Conforter les capacités d'accueil résidentiel du bourg de Saint-Georges-des-Coteaux
-  Garantir la qualité des futurs aménagements sur le Maine Nord (composition urbaine, mixité)
-  Poursuivre la densification et le réinvestissement des grandes enclaves au sein du village de la Vallée/Les Gallais/Le Grand Romefort
-  Contenir l'étalement des hameaux tout en tolérant leur densification sauf en cas de contraintes particulières
-  Préserver les hameaux et les écarts dans leur écrin et les gérer dans un souci de valorisation (paysage, touristique, agricole...)

3 SOUTENIR LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE LOCALE

3.1. Consolider l'offre en commerces et services de proximité

Le bourg de Saint -Georges-des-Coteaux constitue un véritable « pôle » concentrant de nombreux services (cabinets médicaux, poste...) et commerces de proximité (boulangeries, épicerie, pharmacie...) qui participent grandement à la vitalité et l'attractivité de la commune.

La municipalité entend donc :

- **Poursuivre l'accueil de nouveaux habitants** : Aux yeux de la municipalité, le renouvellement de la population et au delà la croissance telle que projetée sur la commune pour les dix prochaines années est un facteur favorable au maintien voire au développement des services et commerces sur le territoire.
- **Permettre l'installation de nouveaux services et commerces dans le bourg** : Il s'agit là de garantir la mixité fonctionnelle du bourg qui est un élément clé pour la qualité cadre de vie.
- **Améliorer autant que possible la desserte des services et commerces** : Le projet consiste à créer de nouvelles liaisons inter-quartiers pour faciliter l'accès aux commerces et services qui se concentrent dans le bourg.

3.2. Assurer la pérennité des zones d'activités et poursuivre le projet du Parc Centre Atlantique

Deux zones d'activités se situent pour partie sur le territoire de Saint-Georges des Coteaux, la ZA de la Bobinerie et la ZA des Coteaux. Dans le prolongement de ces zones, la Communauté d'Agglomération de Saintes mène actuellement un projet de développement économique d'envergure « le Parc Centre Atlantique ». Profitant d'une situation stratégique aux portes de l'agglomération et à proximité de deux axes de circulation majeurs (A10 et RD 137), ce projet est voué au développement économique communautaire.

Le projet communal vise donc à :

- **Poursuivre l'aménagement de la ZAC « Centre Atlantique »** : Le projet intègre la ZAC communautaire dont une partie est déjà aménagée. Il s'agit de se donner les moyens d'accueillir de nouvelles entreprises dans un parc attractif le tout dans un souci de complémentarité avec les zones existantes.
- **Garantir l'insertion du futur parc à son environnement** : Le PLU a vocation à intégrer toutes les mesures permettant de garantir l'insertion de la future zone, comme la préservation et la plantation de nouvelles haies, la protection des arbres remarquables et de l'écrin boisé du site, l'encadrement des hauteurs de bâtiments, de leur implantation et de leur aspect extérieur, l'aménagement et l'entretien de dispositifs de collecte et traitement des eaux pluviales...
- **Structurer l'armature économique locale et maîtriser le développement des autres sites d'activité existants sur le territoire** : La commune accueille déjà deux zones d'activités. L'objectif consiste à maîtriser l'évolution de ces zones en vue de garantir leur lisibilité, leur fonctionnalité et leur complémentarité. La commune compte également des entreprises plus isolées le long de la RD 137 (entreprise de BTP à Rulon, Surface commerciale au Moulin de la Truie...), qu'il convient de soutenir mais aussi d'encadrer en vue notamment d'éviter de nouveaux étalements.

3.3. Soutenir l'activité agricole

La commune compte encore près de vingt exploitations agricoles. Force est de constater qu'il s'agit d'exploitations pérennes qui pour certaines ont commencé à se diversifier.

A cet effet, le projet d'urbanisme prévoit de :

- **Mettre fin au grignotage des espaces agricoles sur l'ensemble du territoire communal** : Il s'agit de sauvegarder l'outil de travail des exploitants en préservant les terrains agricoles de toute artificialisation et des contraintes liées au développement urbain comme le préconise la charte « agriculture, urbanisme et territoire » de la Charente-Maritime et le prévoit le schéma de cohérence territoriale du Pays de Saintonge Romane. Or sur le territoire, l'étalement de l'urbanisation à hauteur de tous les villages et des hameaux constitue une véritable menace en termes d'organisation et de consommation d'espace.
- **Concilier développement résidentiel et activité agricole** : Au delà de la modération de la consommation des espaces agricoles, le projet doit participer à garantir la pérennité des sites d'exploitations en évitant de générer de potentiels conflits de voisinage entre résidents et exploitants. Cela se traduit par le retrait des zones de développement résidentiel des sites d'exploitation (à plus de 100 mètres minimum) et le maintien en zone agricole des hameaux qui accueillent encore des bâtiments à usage agricole... Force est de constater qu'il existe des exploitations à proximité du bourg. La commune n'oriente donc pas son développement à leurs abords.
- **Permettre aux exploitations de se diversifier** : La collectivité encourage notamment le développement des filières courtes via les ventes directes ou encore le tourisme à la ferme (camping, ferme pédagogique...). Des initiatives qui peuvent s'inscrire dans le prolongement de l'activité agricole et contribuer au dynamisme et à l'attractivité de la commune.
- **Prendre en compte les coopératives existantes** : Le PLU intègre la présence de plusieurs coopératives agricoles spécialisée dans le commerce de gros de céréales et d'aliments pour bétail, au lieu dit Les « Nourauds » et les « Fragnauds ».

3.4. Développer les activités liées au tourisme et aux loisirs

Saint-Georges-des-Coteaux appartient à l'agglomération de Saintes, un territoire qui attire les visiteurs et pour lequel le tourisme tend à devenir un levier économique. La commune ne présente toutefois que peu de structures dédiées (hébergements, activité...).

- **Soutenir les projets d'hébergements touristiques ou encore de loisirs** : Tout comme l'agglomération, la commune se place aux côtés des acteurs privés qui par leurs initiatives contribuent au développement du tourisme sur le territoire (gîtes, chambres d'hôte, activité de loisirs...).
- **Promouvoir les sentiers de randonnées** : Il existe plusieurs itinéraires de randonnées sur le territoire notamment le GR 4, chemin de Grande Randonnée de Royan à Saintes (118km). Il s'avère important de poursuivre les efforts d'entretien et de communication sur ce réseau qui peut être un vecteur de développement touristique.



Commune de SAINT-GEORGES-DES-COTEAUX

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

La dynamique économique locale

-  Renforcer le bourg en tant que pôle de proximité (services et commerces)
-  Assurer la pérennité et complémentarité des zones d'activités économiques en place
-  Soutenir le projet économique du Parc Centre Atlantique
-  Assurer le maintien des exploitations agricoles (éviter les conflits de voisinage...) et soutenir les projets de diversification
-  Intégrer la présence de coopératives agricoles (stockage et commerce)
-  Garantir le maintien des autres activités (notamment les activités aux emprises conséquentes)
-  Soutenir les initiatives visant à valoriser le patrimoine (projets touristiques, culturels...)

4.1. Conforter l'offre en équipements et services sur le territoire communal

La municipalité s'inquiète de préserver la vitalité de la commune et de répondre aux mieux aux besoins de tous ses habitants et de ses nombreuses associations. Il est important aux yeux des élus de tout faire pour parvenir au maintien des services et équipements sur le territoire.

La municipalité prévoit de :

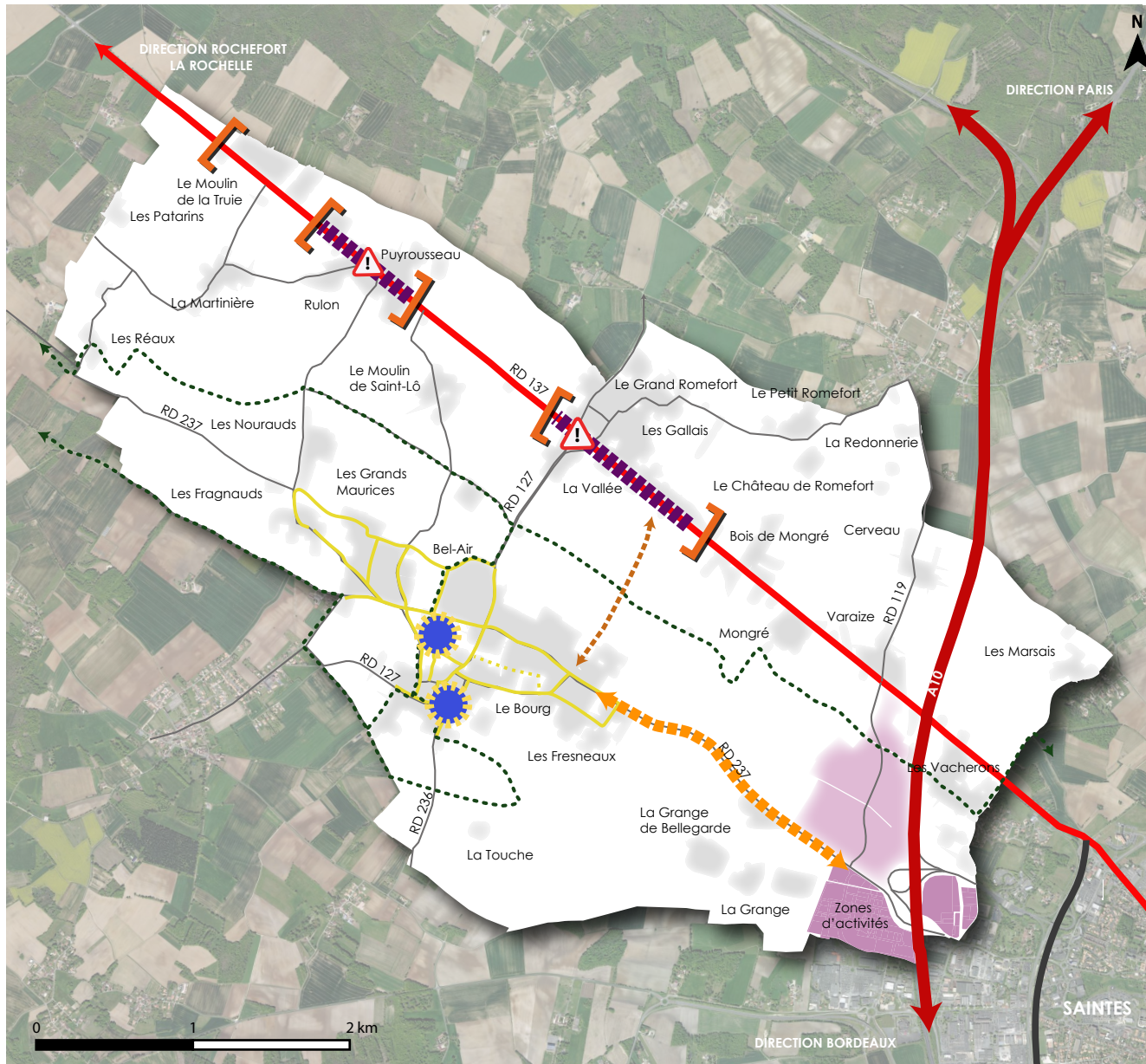
- **Augmenter le potentiel résidentiel du bourg** : Il est important de privilégier le développement résidentiel des secteurs les mieux desservis en équipements et services c'est à dire le bourg. L'accueil de nouveaux foyers et notamment de familles a vocation à y faciliter le maintien des services et équipements publics sportifs, scolaires, culturels...
- **Conforter les pôles d'équipements du vallon et du bourg ancien** : La collectivité dispose d'un pôle central d'équipements sportifs qui participe à structurer le bourg à hauteur du vallon. Ce dernier profite d'un emplacement opportun à distance des zones résidentielles et spacieux permettant de gérer du stationnement dans une logique de mutualisation. Le second pôle scolaire et administratif se situe au cœur du bourg ancien dans un cadre plus à l'étroit. L'objectif consiste donc à préserver l'offre en équipements en place et à pouvoir la conforter (extensions, constructions) en réponse aux besoins futurs des habitants.
- **Améliorer l'accessibilité aux équipements** : La municipalité envisage de poursuivre l'intensification de son réseau de cheminements doux au sein du bourg ainsi que les liaisons du bourg avec les villages principaux en particulier la Vallée. Elle compte ainsi promouvoir le chemin du bois du Merle en tant que liaison douce entre les deux pôles résidentiels.

4.2. Sécuriser les déplacements et privilégier les solutions d'éco-mobilité

La commune soutient le Département de la Charente-Maritime qui a d'ores et déjà réalisé des travaux visant à sécuriser le réseau routier sur le territoire notamment les dessertes depuis la RD 137. Au delà, au travers de son projet, la commune entend favoriser les modes de transport peu polluants et respectueux de l'environnement.

La commune émet donc le souhait de :

- **Aménager une liaison douce entre le bourg et la ville de Saintes** : Ce projet visant à sécuriser les déplacements sur la RD 237 est mené en partenariat avec le Conseil Départemental de La Charente-Maritime. Il permettra aux résidents du bourg de rejoindre les parcs d'activités à pied ou à vélo en toute sécurité.
- **Poursuivre la création de nouvelles liaisons douces au sein du bourg et de toutes les futures opérations d'aménagement d'ensemble** : Il s'agit de garantir la fluidité des déplacements via la mise en place de continuités piétonnes et cyclistes pour ouvrir les futurs quartiers au reste du tissu urbain et rallier les commerces et les équipements. Le projet consiste ainsi à inciter les habitants à ne plus utiliser de manière systématique l'automobile pour les déplacements de courtes distances.
- **Promouvoir les transports en commun, le transport à la demande et toutes les alternatives à la voiture individuelle** : La commune soutient les dispositifs mis en place par la Communauté d'Agglomération de Saintes et encourage cette dernière au déploiement de son offre.
- **Sécuriser les déplacements notamment les carrefours et les traversées de Rulon et de la Vallée** : Ces villages implantés le long de la RD 137 présente une configuration très routière avec des carrefours importants à l'échelle de la commune. Le carrefour de la Vallée dessert ainsi directement le bourg depuis la RD137. La collectivité pointe l'intérêt de sécuriser davantage ces secteurs.



Commune de SAINT-GEORGES-DES-COTEAUX
**PROJET D'AMENAGEMENT ET
 DE DEVELOPPEMENT DURABLES**
 Equipements et déplacements

- Sécuriser les carrefours les plus dangereux sur la RD 137
- Proscrire les développements linéaires le long de la RD 137
- Sécuriser les traverses de la Vallée et de Rulon
- Sécuriser la liaison entre le bourg et la Vallée
- Poursuivre le projet de liaison douce entre le bourg et les zones d'activités économiques
- Promouvoir les déplacements doux dans le bourg (cyclistes...)
- Entretien le réseau de sentiers de randonnées intercommunal
- Conforter les pôles d'équipements d'intérêt collectif et de services publics

4.3. Poursuivre l'aménagement numérique du territoire

L'accès au très haut débit par la fibre optique est désormais incontournable pour garantir le développement du territoire tant du point de vue économique que résidentiel. La municipalité est pleinement consciente de la nécessité de répondre aux besoins en la matière. Elle soutient donc l'Agglomération qui est un partenaire aux côtés du Département et des opérateurs privés dans le déploiement de la fibre optique sur l'ensemble du territoire d'ici 2020.

4.4. Intégrer le facteur risque et les nuisances

Le territoire de Saint-Georges-des-Coteaux est exposé à plusieurs risques naturels, parmi lesquels **le risque de retrait-gonflement des argiles, le risque de sismicité de niveau 2** ou encore, **le risque d'inondations par ruissellement et le risque d'effondrement de cavités souterraines**. Certaines cavités au contact du bourg sont ainsi surveillées par les services du Bureau Régional des Études Géologiques et Minières (BRGM) et qualifiées de dangereuses. En outre, le territoire est traversé par deux grandes infrastructures routières (A10 et RD 137) qui, en dépit de constituer un atout sur le plan économique... génèrent des nuisances, tout comme certaines exploitations agricoles pratiquant l'élevage.

La municipalité a donc pris soin de :

- **Limitier le développement urbain au droit des cavités et des terrains faisant l'objet de fortes présomptions de risques d'effondrement** : La municipalité a intégré le risque de mouvement de terrain lié à la présence de cavités en limitant le développement résidentiel sur ces secteurs comme à l'entrée sud du bourg ou encore à Mongré.
- **Prendre en compte les risques d'inondation par ruissellement** : Le secteur de la Vallée tout comme le cœur de bourg sont impactés par des passages d'eau qui peuvent en périodes de fortes précipitations générer des inondations par ruissellement. Il était donc important de tenir compte de ces cheminements naturels dans le projet communal.
- **Préserver des distances minimum entre les sites d'exploitation agricoles et les habitations** : L'objectif consiste à éviter les conflits de voisinage et permettre aux exploitants de se développer. A cette fin, la commune entend suivre les préconisations de la charte « urbanisme, agriculture et territoire » du département de la Charente-Maritime visant à respecter un périmètre de réciprocité de 100 mètres minimum au delà du règlement sanitaire départemental ou encore de la réglementation sur les installations classées et de ne pas enclaver les bâtiments d'exploitation.
- **Intégrer la présence d'installations classées pour la protection de l'environnement** : La commune accueille plusieurs installations classées qui peuvent être incompatibles avec le développement résidentiel. En l'occurrence, plusieurs exploitations agricoles pratiquant l'élevage sont concernées dont deux à la frange nord du bourg et une à son entrée Est.
- **Tenir compte des contraintes liées à l'autoroute A10 et à la RD 137** : Ces deux voies appartiennent aux infrastructures de transports terrestres du département de la Charente-Maritime qui génèrent des nuisances sonores et imposent des contraintes d'isolation acoustique aux projets de constructions à leurs abords. En outre, le trafic sur ces voies est également synonyme de risque de transport de matières dangereuses. Enfin, du point de vue paysager, elles constituent toutes deux, des voies classées à grande circulation et sont donc soumises à l'application de la loi Barnier interdisant les constructions nouvelles dans une bande de 75 à 100 mètres en dehors des espaces urbanisés sauf dérogation.
- **Poursuivre l'amélioration de la défense incendie** : Il s'agit de tenir compte des dispositifs en place et à venir pour orienter le développement résidentiel.