
PLAN LOCAL D'URBANISME



COMMUNE de COURSAC



PIECE N° 3

PROJET D'AMENAGEMENT ET
DE DEVELOPPEMENT DURABLE



REVISION N°1

REVISION PRESCRITE par délibération du conseil municipal le 20 Novembre 2006:

ARRETE par délibération du conseil municipal le 20 septembre 2007

APPROUVE par délibération du conseil municipal le 11 SEP. 2008

Marie Claire GUILBERT - URBANISTE -
97 BOULEVARD DES ROCS 86 000 POITIERS
guilbertmc@aol.com

AVANT PROPOS

Le P.A.D.D. définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L 110 et L 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenus par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

RAPPEL REGLEMENTAIRE

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports **répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources**, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de **rationaliser la demande de déplacements**, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. ([Article L110 du code de l'urbanisme](#))

... les plans locaux d'urbanisme ... déterminent les conditions permettant d'assurer :

1) **L'équilibre** entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2) **La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale** dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3) **Une utilisation économe et équilibrée** des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, **la préservation** de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la **sauvegarde** des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, **la prévention des risques** naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. ([Article L121-1 du code de l'urbanisme](#)).

Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.(Article R123-3 du code de l'urbanisme)

Ainsi, en réponse aux constats identifiés dans le diagnostic du territoire et conformément aux exigences réglementaires, un certain nombre d'orientations peuvent être formulées en terme d'orientations générales en matière d'urbanisme qui trouvent une traduction spatiale à l'échelle de l'ensemble du territoire reprises dans la cartographie en annexe.

SOMMAIRE

AVANT PROPOS.....	1
A - DEFINITION DU PROJET POUR ASSURER LE DEVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE COMMUNAL	3
1- ORIENTATIONS EN MATIERE DE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, DES PAYSAGES ET DE L'ENVIRONNEMENT.....	3
2- ORIENTATIONS POUR ASSURER L'UTILISATION ECONOMIQUE DE L'ESPACE	4
3- ORIENTATION POUR ASSURER LA DIVERSITE DES FONCTIONS URBAINES ET LE MAINTIEN DE LA QUALITE DU CADRE DE VIE.....	4
4- ORIENTATION POUR LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES, DES NUISANCES ET DES DEPLACEMENTS.....	5
5- TRADUCTION SPATIALE DU PROJET	5
C- ANNEXE : SIMULATION QUANTITATIVE DU DEVELOPPEMENT	6

A - DEFINITION DU PROJET POUR ASSURER LE DEVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

L'objectif global poursuivi par la commune est de s'appuyer sur les dispositions en vigueur avec une reformulation des orientations et des moyens pour assurer :

- une évolution qualitative qui reprecise la vocation du territoire communal : un territoire à vocation résidentielle avec un maintien de ses caractères identitaires,
- une prise en compte des risques liés au développement de l'urbanisation qui s'accompagne d'un développement des surfaces imperméabilisées dans un contexte où des difficultés existent déjà.

La réactualisation du diagnostic de territoire a permis d'identifier un certain nombre d'enjeux au regard du bilan du document en vigueur et des motivations de la commune pour assurer un développement durable du territoire communal. Les principaux points d'appui peuvent ainsi être résumés :

- une maîtrise quantitative du développement de la construction afin de respecter les capacités d'investissement dans le cadre des aménagements à réaliser pour accompagner le développement ;
- permettre la réalisation d'un projet d'activité touristique et assurer la pérennité de celle-ci en préservant l'identité du paysage communal ;
- reformuler les espaces destinés à recevoir une activité artisanale ou industrielle en définissant un espace plus adapté pour la prise en compte des déplacements et des nuisances potentielles d'une zone économique avec le voisinage d'habitations.

Il s'agit donc d'affirmer et conforter les orientations formulées du document mis en révision et de privilégier l'évolution qualitative en limitant les augmentations d'espaces potentiellement constructibles à des adaptations ponctuelles.

Conformément aux dispositions réglementaires, ces orientations peuvent ainsi être déclinées suivant les quatre points développés ci-après.

1- ORIENTATIONS EN MATIERE DE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, DES PAYSAGES ET DE L'ENVIRONNEMENT

Cette thématique est un point important pour affirmer une vocation touristique durable, il s'agit de préserver l'attractivité du territoire pour la promotion d'un espace de vacances de qualité.

Il s'agit ainsi de conserver ou conforter les dispositions existantes pour assurer :

- o **La protection et mise en valeur des paysages, des écosystèmes et du patrimoine végétal :**
 - Maintien de la vocation naturelle dans des espaces de vallée, sur les zones de pentes et sur la partie nord du territoire qui présente une forte sensibilité paysagère,
 - Contrer l'urbanisation linéaire en assurant des coupures vertes et en privilégiant localement la profondeur. Il convient également d'être attentif à l'insertion des nouvelles constructions dans le paysage en apportant des règles pour la protection des écrans végétaux existants et en prolongeant la trame végétale pour la création des nouveaux quartiers.

- **La prise en compte du caractère hydromorphe du territoire:** des mesures complémentaires méritent d'être apportées pour limiter l'apport d'eau pluviale avec une traduction réglementaire qui limite les apports pluviaux supplémentaires, et protège les éléments naturels ayant une fonction régulatrice.

- **Prise en compte du paysage bâti et de son évolution:**

Les règles méritent d'être confortées pour assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le traitement des abords. En complément au cadre réglementaire : une démarche pédagogique sera engagée.

2- ORIENTATIONS POUR ASSURER L'UTILISATION ECONOMIQUE DE L'ESPACE

- **Préservation des sites à vocation agricole :**

Il s'agit ici d'affirmer le maintien des dispositions en vigueur.

- **Prise en compte de la capacité des équipements publics et services:**

Cette thématique impose une stratégie qui repose sur une définition quantitative et localisation cohérente avec :

- la capacité des ouvrages de traitement des eaux usées les démarches pour revoir la capacité de traitement des eaux usées sont engagées, le règlement précise que les opérations d'aménagement ne seront autorisées qu'avec la prise en compte de la capacité de l'ouvrage de traitement,
- la desserte en eau potable et la défense incendie,
- la capacité des voies.

Ce critère impose dans le cadre d'une gestion économe, de fixer des conditions d'aménagement sur des nouveaux quartiers afin d'assurer une bonne gestion de l'espace par rapport aux investissements publics en terme de réseaux qui intègre les capacités financières de la commune.

- **Prise en compte des dispositions supra-communales notamment au niveau des dispositions qui relèvent de la compétence communautaire :** en matière de traitement des eaux usées et en matière de gestion des eaux pluviales notamment. Cette dernière problématique constitue un point important dans la démarche entreprise et trouvera une traduction dans l'écriture du règlement et des orientations d'aménagement.

3- ORIENTATION POUR ASSURER LA DIVERSITE DES FONCTIONS URBAINES ET LE MAINTIEN DE LA QUALITE DU CADRE DE VIE

Suite au constat et enjeux révélés par le diagnostic du territoire et la pratique du document en vigueur, la stratégie communale consiste à confirmer les dispositions en vigueur quant aux espaces à privilégier avec le développement des espaces périphériques des pôles fonctionnels, qui privilégie les opérations collectives.

- **Assurer la diversité des fonctions et de l'offre en matière d'habitat:**

Un enjeu majeur pour la commune est d'affirmer une vocation touristique qui amène à conforter les règles destinées à assurer le maintien de cette vocation.

- Apporter une offre diversifiée : des potentialités pour des opérations collectives et pour des opérations individuelles : en privilégiant les opérations groupées organisées autour des pôles fonctionnels.
- Assurer une mixité sociale avec des conditions d'aménagement qui réponde à cette obligation.
- **Assurer la diversité des fonctions** économique qui prend en compte la sécurité des déplacements et les nuisances que peut générer un espace artisanal ou industriel pour les espaces résidentiels

4- ORIENTATION POUR LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES, DES NUISANCES ET DES DEPLACEMENTS

- **Assurer la sécurité des déplacements:**
 - en limitant les accès directs sur les axes structurants,
 - en privilégiant les espaces permettant la continuité des liaisons piétonnes pour apporter des alternatives en terme de déplacement.
- **Prise en compte des risques et des nuisances:**
 - Apprécier le risque d'érosion sur les zones de pentes boisées et apporter une traduction réglementaire qui assure la protection,
 - Inventaire des ressources naturelles pour conserver des ressources alternatives à la défense incendie.

5- TRADUCTION SPATIALE DU PROJET

Voir cartographie en annexe.

C- ANNEXE : SIMULATION QUANTITATIVE DU DEVELOPPEMENT

Sur la base d'une hypothèse de croissance de 3 % annuel

N	1634
1	1683
2	1734
3	1786
4	1839
5	1894
6	1951
7	2010
8	2070
9	2132
10	2196
11	2262
12	2330

Soit

696 habitants supplémentaires

Soit

278 logements nouveaux

En intégrant les besoins pour répondre au desserrement de la population :

Réduction 0,2 occupants par logement	237	logements
correspond à un déficit de population de	47,4	habitants
soit un besoin de	19	logements supplémentaires

BESOIN EN LOGEMENT TOTAL

(croissance 3 % annuel et desserrement)	297	LOGEMENTS
soit un besoin de	59	hectares
Intégration des besoins en aménagement	74	hectares
avec une rétention foncière potentielle de 50 %	111	hectares