Envoyé en préfecture le 26/03/2025
Reçu en préfecture le 26/03/2025
Publié le
ID : 017-200036473-20250312-2025_36CCANNEXE-AU

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Georges-des-Coteaux

Modification n°1

	PRESCRIT	ARRÊTÉ	APPROUVÉ
Élaboration	06 mars 2017	27 mars 2019	22 octobre 2019
Modification n°1	20 février 2024	-	12 mars 2025

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du 12 mars 2025

Le président,
Bruno DRAPRON

SAINTES GRANDES RIVES
12 bd Guillet Maillet
17100 SAINTES
L'AGGLO

SAINTES GRANDES RIVES
L'Agglo

Envoyé en préfecture le 26/03/2025
Reçu en préfecture le 26/03/2025
Publié le
ID : 017-200036473-20250312-2025_36CCANNEXE-AU

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Georges-des-Coteaux

Modification n°1

PIÈCES DU PLU MODIFIÉES

PIÈCE N° 1	RAPPORT DE PRÉSENTATION
PIÈCE N° 3	ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
PIÈCE N° 4.1	RÈGLEMENT GRAPHIQUE
PIÈCE N° 4.2	RÈGLEMENT ÉCRIT

SAINTES GRANDES RIVES L'Agglo

Envoyé en préfecture le 26/03/2025
Reçu en préfecture le 26/03/2025
Publié le
ID : 017-200036473-20250312-2025_36CCANNEXE-AU

Modification n°1

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Georges-des-Coteaux

PIÈCE N°1
RAPPORT DE PRÉSENTATION

	PRESCRIT	ARRÊTÉ	APPROUVÉ
Elaboration	06/03/2017	27/03/2019	22/10/2019
Modification n°1	20/02/2024	-	12/03/2025

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du 12 mars 2025

Le Président,
Bruno DRAPRON

SAINTES GRANDES RIVES
12 bd Guillet Maillet
17100 SAINTES
L'AGGLO

SAINTES GRANDES RIVES
L'Agglo

Envoyé en préfecture le 26/03/2025
Reçu en préfecture le 26/03/2025
Publié le
ID : 017-200036473-20250312-2025_36CCANNEXE-AU

COMMUNE DE SAINT-GEORGES-DES-COTEAUX
11 Grand'Rue
17810 SAINT-GEORGES-DES-COTEAUX

SAINTES GRANDES RIVES L'AGGLO
12 boulevard Guillet Maillet
17100 SAINTES

Envoyé en préfecture le 26/03/2025
Reçu en préfecture le 26/03/2025
Publié le
ID : 017-200036473-20250312-2025_36CCANNEXE-AU

SOMMAIRE

Chapitre 1/ Éléments d'explication sur la procédure 4

1.1/ Préambule..... 5

1.2/ Cadre législatif et réglementaire..... 5

Chapitre 2/ Motifs de la modification du PLU..... 7

2.1/ Diagnostic orienté 8

2.2/ Levée de la servitude d'inconstructibilité temporaire dite « PAPAG » en zone 1AU.....11

2.3/ Ajustement rédactionnel dans le règlement écrit du secteur Nl.....16

Chapitre 3/ Exposé des évolutions apportées au PLU.....18

3.1/ Les modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation.....19

3.2/ Les modifications apportées au règlement graphique 23

3.3/ Les modifications apportées au règlement écrit 24

3.4/ Légalité de la procédure 25

3.5/ Analyse de la pyramide normative.....26

3.6/ Incidences de la procédure sur l'environnement 27

Envoyé en préfecture le 26/03/2025
Reçu en préfecture le 26/03/2025
Publié le
ID : 017-200036473-20250312-2025_36CCANNEXE-AU

Chapitre 1

Éléments d'explication sur la procédure

Envoyé en préfecture le 26/03/2025
Reçu en préfecture le 26/03/2025
Publié le
ID : 017-200036473-20250312-2025_36CCANNEXE-AU

1.1/ Préambule

Le présent rapport a pour objet d'exposer les motifs du projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Georges-des-Coteaux, approuvé par délibération municipale en date du 22 octobre 2019. Ce document d'urbanisme n'a pas fait l'objet de procédures d'évolution jusqu'à la présente modification n°1.

L'évolution du PLU de Saint-Georges-des-Coteaux par une procédure de modification a été prescrite par arrêté du président de Saintes Grandes Rives L'Agglo, en vertu des exigences du Code de l'Urbanisme.

Suite à sa notification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, le présent dossier sera soumis à une enquête publique.

1.2/ Cadre législatif et réglementaire

1.2.1/ Les raisons de la procédure

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Georges-des-Coteaux est entré en vigueur fin 2019. Par ce dernier, la collectivité s'est donnée pour objectif de soutenir le développement de son territoire, tout en accompagnant cette démarche par de nombreux outils réglementaires pour assurer la protection de son environnement.

Lors de l'élaboration du PLU, un enjeu spécifique a été mis en évidence s'agissant d'une zone d'urbanisation future située au lieu-dit « Le Maine Nord ». Dans la mesure où l'espace concerné constitue la dernière enclave au sein de l'enveloppe urbaine du bourg et considérant qu'il est stratégiquement positionné à proximité des équipements et services du centre-bourg, la Collectivité avait souhaité instaurer une servitude d'inconstructibilité temporaire dite « périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global » (PAPAG). Interdisant toute construction pour une durée maximale de 5 ans, cette disposition permettait à la Collectivité de poursuivre le murissement d'un projet.

Aujourd'hui, il est considéré que les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone peuvent être réunies, dès lors que les dispositions réglementaires (orientations d'aménagement et de programmation + règlement écrit) traduisent pleinement les intentions de Saintes Grandes Rives L'Agglo. C'est ainsi que la servitude d'inconstructibilité temporaire dite « PAPAG » peut être levée et retirée du document d'urbanisme, tout en procédant à un réexamen des dispositions applicables.

Par ailleurs, dans le parc urbain situé au cœur du bourg de Saint-Georges-des-Coteaux, un projet municipal de « Maison du Parc » (salle associative avec réserve + sanitaire pour personnes à mobilité réduite) a révélé la nécessité de procéder à un ajustement de rédaction du règlement de manière à ce que le droit à construire soit exprimé en « surface de plancher » plutôt qu'en « emprise au sol ».

Le choix de la procédure de modification du PLU s'est appuyé sur les cadres légaux et réglementaires du Code de l'Urbanisme, considérant notamment que les évolutions apportées au PLU ne contreviennent pas aux orientations de développement énoncées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

1.2.2/ L'autorité responsable de la procédure

En vertu de l'article 136 de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, Saintes Grandes Rives L'Agglo est maître d'ouvrage de cette procédure, et l'a menée en interne.

1.2.3/ Cadres légaux et réglementaires de la procédure

Concernant le choix de cette procédure, le Code de l'Urbanisme permet aux PLU d'être réajustés afin de tenir compte de l'évolution des lois et réglementations en vigueur, et de faciliter la mise en œuvre des objectifs d'intérêt général poursuivis.

Ainsi, dans ces termes, Saintes Grandes Rives L'Agglo a engagé cette procédure de modification n°1 du PLU de Saint-Georges-des-Coteaux par un arrêté de son président.

Envoyé en préfecture le 26/03/2025
Reçu en préfecture le 26/03/2025
Publié le
ID : 017-200036473-20250312-2025_36CCANNEXE-AU

Les adaptations envisagées relèvent du champ d'application de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme telle que prévue par le Code de l'Urbanisme dans la mesure où elles n'auront pas pour conséquence, selon les articles L.153-31 et L.153-36 dudit Code :

- de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU,

- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,

- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances,

- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,

- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

De plus, en application de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification dite « de droit commun » doit être soumise à enquête publique lorsque les évolutions apportées au PLU ont pour conséquence :

- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

- de diminuer ces possibilités de construire ;

- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

- d'appliquer l'article L.131-9 dudit code.

Il n'y a que dans les autres cas que la modification du PLU peut être effectuée selon une procédure dite « simplifiée » (cf. articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme).

1.2.4/ Finalité de la procédure de modification du PLU

Les évolutions apportées au Plan Local d'Urbanisme (PLU) concernent les orientations d'aménagement et de programmation, ainsi que les parties graphique et écrite du règlement, en référence aux articles L.151-6 et suivants, et R.151-6 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.2.5/ Respect des étapes de la procédure

Notification du projet de modification du PLU aux PPA

Conformément à l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme, Saintes Grandes Rives L'Agglo notifiera le projet de modification du PLU aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme, et ce avant l'ouverture de l'enquête publique.

Enquête publique

Conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification du PLU et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9, seront soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du Code de l'Environnement. Pour ce faire, Saintes Grandes Rives L'Agglo sollicitera la désignation d'un commissaire-enquêteur auprès du Tribunal Administratif de Poitiers. Les modalités de l'enquête publique seront définies par un arrêté du président de Saintes Grandes Rives L'Agglo.

Finalisation de la procédure

A l'issue de l'enquête publique, le dossier de modification n°1 du PLU de Saint-Georges-des-Coteaux, éventuellement modifié pour tenir compte des avis et observations, sera soumis à l'approbation du Conseil Communautaire.

Conformément à l'article L.153-48 du Code de l'Urbanisme, l'acte approuvant la modification du PLU deviendra exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Envoyé en préfecture le 26/03/2025
Reçu en préfecture le 26/03/2025
Publié le
ID : 017-200036473-20250312-2025_36CCANNEXE-AU

Chapitre 2

Motifs de la modification du PLU

Envoyé en préfecture le 26/03/2025
Reçu en préfecture le 26/03/2025
Publié le
ID : 017-200036473-20250312-2025_36CCANNEXE-AU

2.1/ Diagnostic orienté

2.1.1/ Le contexte territorial

La commune de Saint-Georges-des-Coteaux, située dans le département de Charente-Maritime et au sein de Saintes Grandes Rives L'Agglo, est un territoire de 2 810 habitants au 1er janvier 2021 selon l'INSEE. La commune est localisée au nord-ouest du cœur d'agglomération saintais. Le territoire de Saintes Grandes Rives L'Agglo regroupe 60 641 habitants en 2021, pour 36 communes.

La commune fait également partie du Syndicat Mixte du Pays de Saintonge Romane, entité intercommunale regroupant Saintes Grandes Rives L'Agglo, la Communauté de Communes Cœur de Saintonge et la Communauté de Communes de Gémozac et de la Saintonge Viticole. Ce territoire est constitué de 70 communes pour une population de 92 919 habitants en 2021.

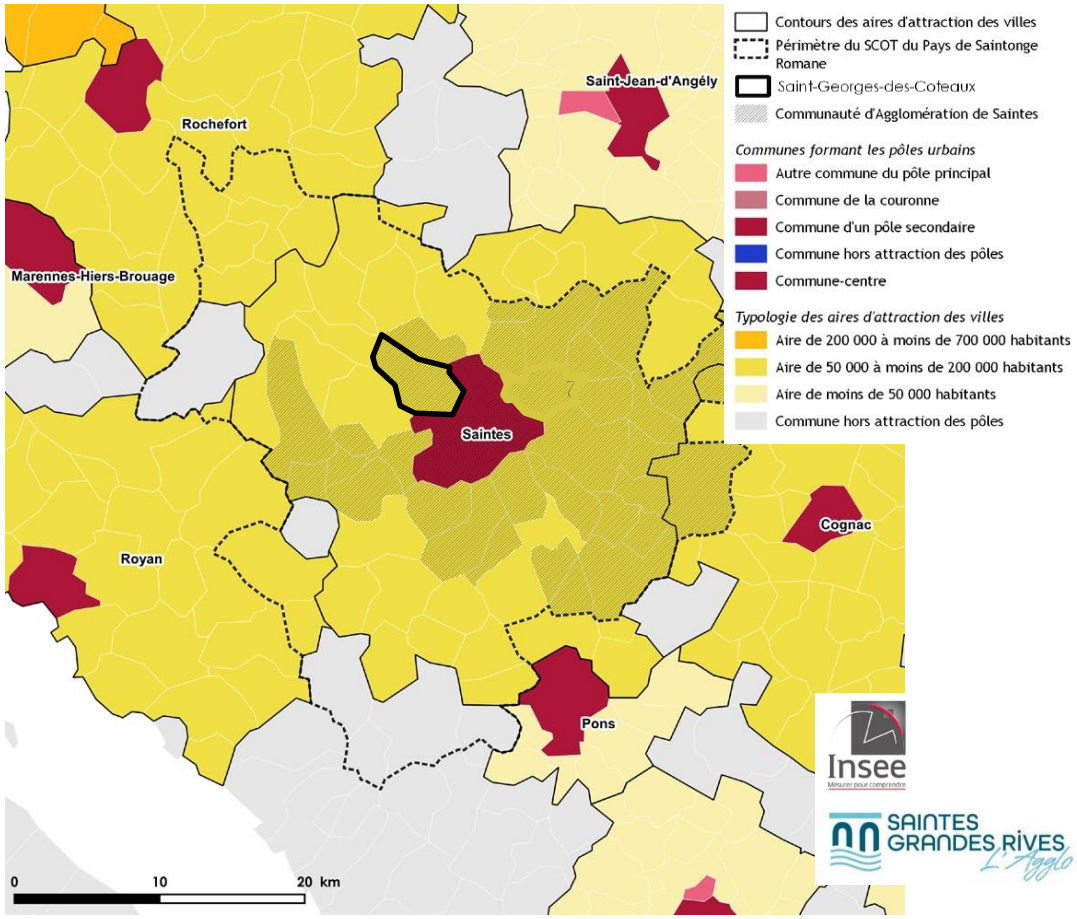
Le Pays de Saintonge Romane est doté d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), approuvé le 25 mai 2017. Ce document impose un rapport de compatibilité envers le PLU de Saint-Georges-des-Coteaux qui a été approuvé postérieurement à l'entrée en vigueur du SCOT. Le PLU de la commune s'est donc mis en compatibilité avec les orientations du SCOT lors de son élaboration.

Dans ce contexte intercommunal, la commune de Saint-Georges-des-Coteaux profite d'une position privilégiée auprès du cœur d'agglomération de Saintes, bénéficiant ainsi de la proximité de ses équipements, activités et services à la population.

Au regard des aires d'attraction des villes de l'INSEE (2020), la commune est considérée comme « périurbaine », sous l'influence de Saintes. La population active y résidant travaille essentiellement sur le pôle économique saintais.

Même si le territoire communal présente un profil à dominante agricole, les développements urbains des dernières décennies lui confèrent en effet un profil péri-urbain, renforcé par la présence d'importantes zones d'activités communautaires en développement. Le territoire communal est par ailleurs traversé par deux grands axes de circulation que sont l'A10 (Paris-Bordeaux) et la RD 137 (Saintes-Rochefort).

Les aires d'attraction des villes (source : INS



2.1.2/ Le contexte de la planification urbaine

Parallèlement à la présente procédure de modification du PLU de Saint-Georges-des-Coteaux, il est précisé que Saintes Grandes Rives L'Agglo mène actuellement l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Envoyé en préfecture le 26/03/2025
Reçu en préfecture le 26/03/2025
Publié le
ID : 017-200036473-20250312-2025_36CCANNEXE-AU

2.1.3/ Repères socio-démographiques

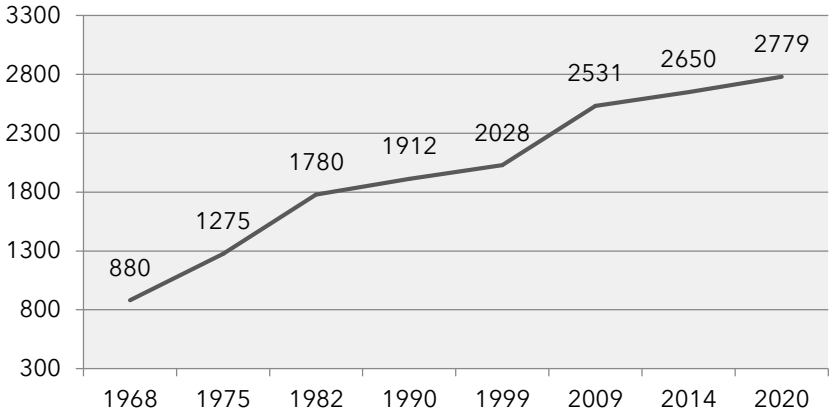
La commune a connu une importante dynamique démographique depuis l'après-guerre. Cette croissance a été particulièrement forte durant les décennies 1970-1980, puis 2000. La progression démographique s'est ensuite ralentie dans les quinze dernières années, mais l'augmentation de la population reste néanmoins notable.

Évolution de la population entre 1968 et 2020

	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Population	880	1 275	1 780	1 912	2 028	2 531	2 650	2 779

Source : INSEE, RP 1968 à 1990 dénombrements, RP 1999 au RP 2020 exploitations principales

Évolution de la démographie (source : INSEE)



Afin d'appréhender plus finement la dynamique de la démographie locale, il convient d'observer la balance des naissances et décès (solde naturel) et celle des entrées et sorties (solde migratoire). C'est ce dernier qui a constitué le principal moteur de la croissance de la population communale, non seulement dans les périodes de plus forte croissance précédemment décrites, mais aussi dans les périodes de ralentissement (le solde migratoire étant toujours resté nettement supérieur au solde naturel). La baisse constante du taux de natalité observée conjointement en constitue la principale raison.

Évolution de la population entre 1968 et 2020

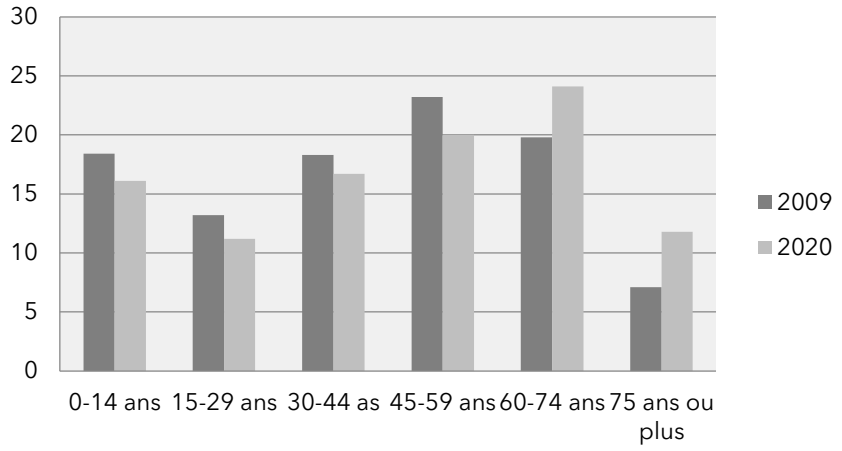
	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2009	2009-2014	2014-2020
Variation (%)	+5,5	+4,9	+0,9	+0,7	+2,2	+0,9	+0,8
Solde nat. (%)	*+0,6*	*+0,3*	*+0,3*	*+0,2*	*+0,5*	*+0,2*	*+0,1*
Solde mig. (%)	*+4,8*	*+4,6*	*+0,6*	*+0,4*	*+1,8*	*+0,7*	*+0,7*
Natalité (‰)	14,1	10,6	9,5	9,2	10,5	8,2	6,8
Mortalité (‰)	7,7	8,1	6,2	6,8	5,9	6,2	6,2

Source : INSEE, RP 1968 à 1990 dénombrements, RP 1999 au RP 2020 exploitations principales

L'évolution de la pyramide des âges de la population fait état d'un processus de vieillissement depuis la dernière décennie. On relève une forte progression des 60-74 ans (de 19,8 % à 24,1 % entre 2009 et 2020), et des 75 ou plus (de 7,1 % à 11,8 % sur la même période).

Cette évolution est à mettre en rapport avec l'évolution du nombre moyen de personnes par ménage, qui est à la baisse, et s'établit à 2,26 en 2020 contre 2,40 en 2009.

Population par tranches d'âge (source : INSEE)

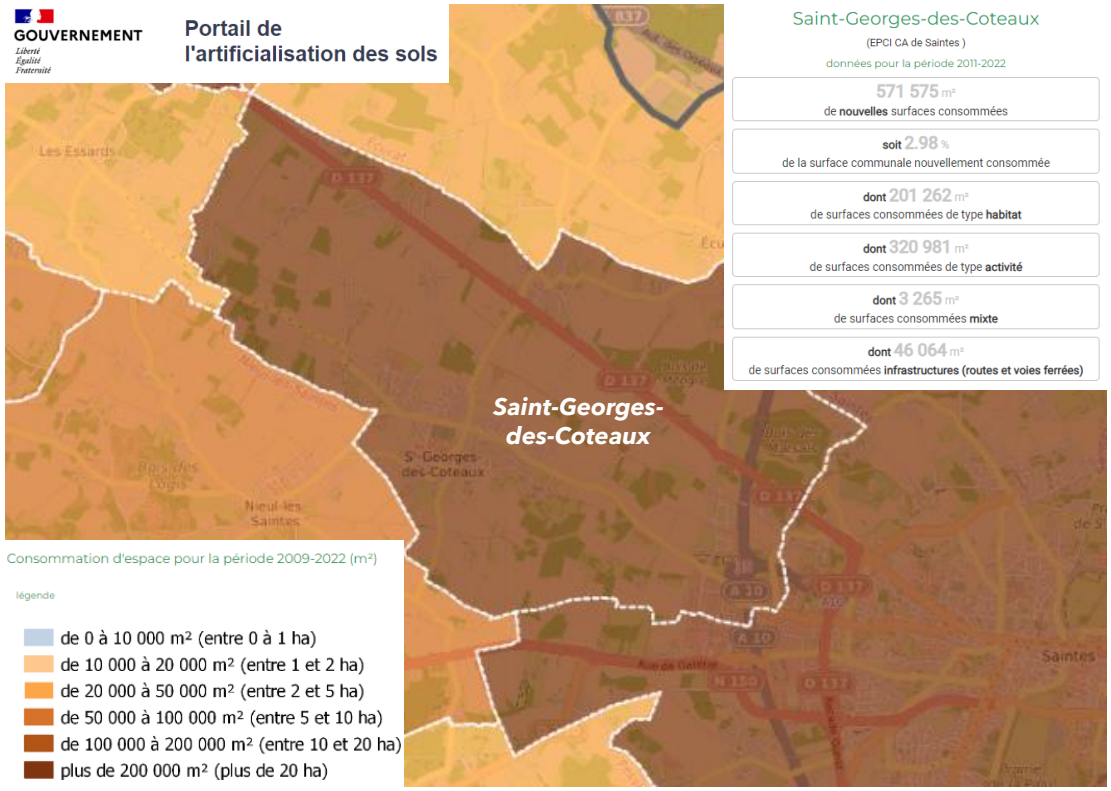


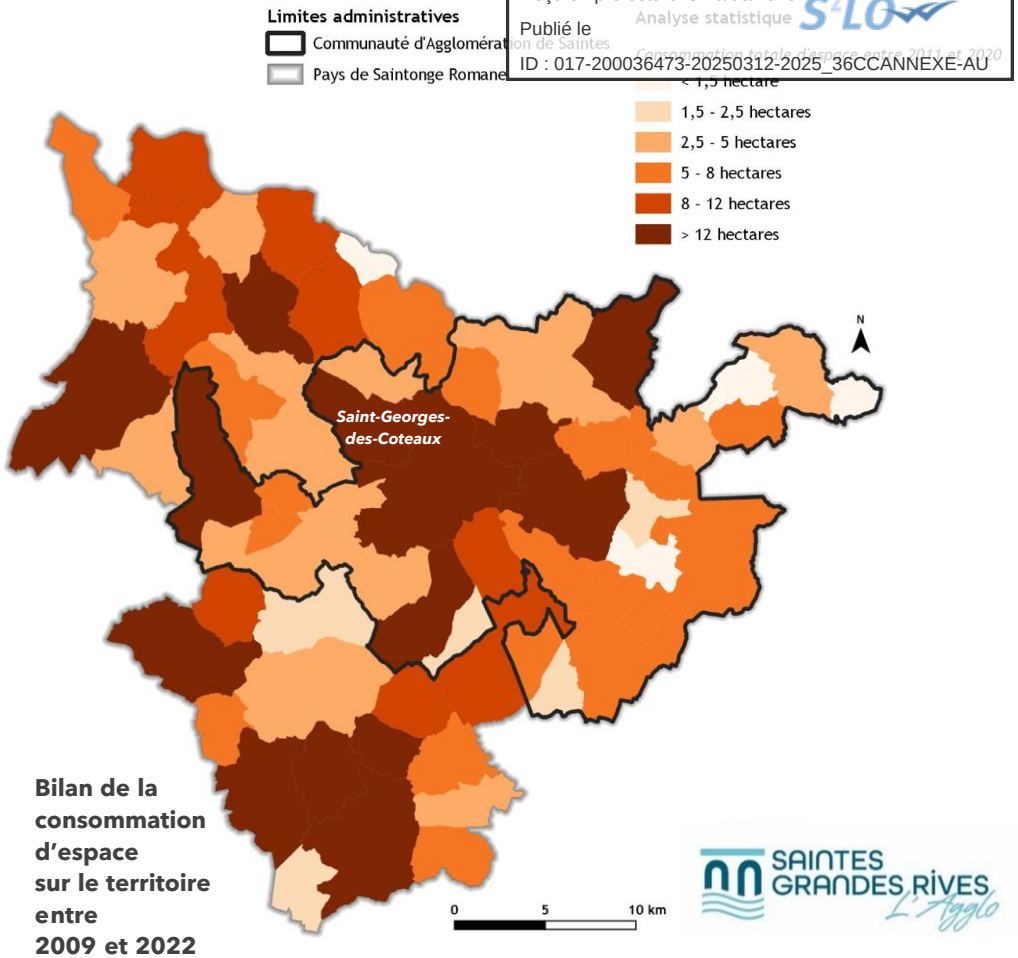
Envoyé en préfecture le 26/03/2025
Reçu en préfecture le 26/03/2025
Publié le
ID : 017-200036473-20250312-2025_36CCANNEXE-AU

2.1.4/ Rythme de la construction et consommation d'espace

Selon l'observatoire national de l'artificialisation des sols, la commune de Saint-Georges-des-Coteaux enregistre une consommation d'espace par l'urbanisation de 57 ha 15 entre 2011 et 2022, dont 20 ha 12 pour l'habitat et 32 ha 09 pour l'activité économique.

Cet observatoire utilise les fichiers fonciers produits par le CEREMA à partir des données de mise à jour des informations cadastrales de la DGFIP. Il fait référence pour mesurer la consommation d'espace par l'urbanisation sur les territoires dans le cadre de la première étape de mise en œuvre de la trajectoire "zéro artificialisation nette" prévue par loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.





Bilan de la consommation d'espace sur le territoire entre 2009 et 2022
(source : CEREMA, 2023)

Par ailleurs, la base de données SITADEL fait état d'un rythme de construction de 25 logements en moyenne par an sur le territoire au cours de la dernière décennie. La croissance résidentielle est importante sur la commune et demeure encore consommatrice d'espace. Toutefois, l'adoption du nouveau PLU en 2019 a entamé un net infléchissement de ce rythme de consommation, trajectoire qui sera entérinée dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Envoyé en préfecture le 26/03/2025
Reçu en préfecture le 26/03/2025
Publié le
ID : 017-200036473-20250312-2025_36CCANNEXE-AU

2.2/ Levée de la servitude d'inconstructibilité temporaire dite « PAPAG » en zone 1AU

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, un enjeu spécifique a été mis en évidence s'agissant de la zone d'urbanisation future située au lieu-dit « Le Maine Nord ». Le projet communal a identifié cette zone comme préférentielle pour le développement urbain dans la mesure où l'espace concerné constitue la dernière enclave au sein de l'enveloppe urbaine du bourg, et stratégiquement positionnée à proximité des équipements et services du centre-bourg.

C'est dans ce contexte que la Collectivité avait décidé d'instaurer une servitude d'inconstructibilité temporaire dite « périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global » (PAPAG). Interdisant toute construction pour une durée maximale de 5 ans, cette disposition avait pour objet de permettre à la Collectivité de poursuivre le murissement d'un projet et d'approfondir ainsi ses attentes quant à la composition urbaine souhaitée.

Comme exposé au chapitre précédent, la commune de Saint-Georges-des-Coteaux, située aux portes de l'agglomération de Saintes, bénéficie d'une position géographique favorable. Commune parmi les plus attractives de l'agglomération, le fort développement résidentiel s'est appuyé principalement sur des opérations d'ensemble portées pour l'essentiel par des opérateurs privés. L'offre de logements en accession à la propriété est ainsi largement prédominante sur la commune de Saint-Georges-des-Coteaux.

La diversification du parc de logement, en faveur d'un parcours résidentiel plus complet, constitue ainsi un enjeu urbain majeur pour la commune de Saint-Georges-des-Coteaux, et plus largement pour l'ensemble du bassin de vie de la frange ouest de l'agglomération saintaise.

Les tendances démographiques relevées précédemment, parmi lesquelles le vieillissement de la population, renforcent le besoin d'un renouvellement plus marqué, au bénéfice en outre du maintien des équipements publics, scolaires notamment.

Ne comptant que peu de résidences secondaires et ne présentant pas un enjeu majeur de résorption de logements vacants (< à 5 % du parc total de logements), la diversification de l'offre sur la commune doit nécessairement passer par la mise sur le marché de logements locatifs (20,8 % de locataires seulement en 2020, très majoritairement en locatif privé).

Cet objectif de renforcement de la mixité sociale, énoncé explicitement dès l'élaboration du PLU, concerne plus particulièrement la zone 1AU située au lieu-dit « Le Maine Nord » qui constitue l'espace de développement résidentiel présentant la capacité d'accueil la plus importante (et qui peut donc influer le plus sur l'offre en logements).

La volonté d'augmenter la part de logements locatifs aidés s'inscrit dans une recherche de plus grande mixité sociale et vise au-delà à anticiper les obligations de la loi SRU auxquelles la commune de Saint-Georges-des-Coteaux pourrait être soumise à l'avenir. Il n'est en effet pas à exclure que le seuil de 3 500 habitants puisse être atteint d'ici une quinzaine d'années (si le rythme de croissance démographique observé durant les dernières décennies devait se poursuivre).

Dans la mesure où le PLU approuvé en 2019 prévoit la construction d'environ 200 logements sur une période de 10 ans, soit un parc de résidences principales d'environ 1 450 logements à l'horizon 2030, l'obligation SRU de 20 % de logements sociaux correspondrait alors à un nombre d'environ 290 logements locatifs sociaux sur la commune (à rapporter au nombre de 29 logements locatifs sociaux recensés par l'INSEE en 2020, nombre actualisé à 35 en 2023).

Il apparaît donc crucial de faire progresser cette part de logements aidés, sans attendre l'atteinte du seuil de population déclenchant l'obligation légale, au risque de devoir alors rattraper brutalement un retard trop conséquent. Il en va plus largement du bon équilibre de l'offre en logements et de la mixité de la population, étant souligné que la commune présente des niveaux de revenus supérieurs à la moyenne intercommunale et des prix de marché inaccessibles pour certains profils de ménages.

Cet impératif de plus grande maîtrise du développement résidentiel sur la commune est aussi la résultante d'une planification chaotique depuis les années 2000, marquée par l'annulation contentieuse du PLU qui avait été approuvé en 2014 et qui avait conduit à la remise en application d'un ancien Plan d'Occupation des Sols (sans orientation en matière de typologies de logements et de mixité sociale).

C'est en ce sens que la programmation urbaine de la zone 1AU concernée par le présent dossier constitue un enjeu majeur.

Envoyé en préfecture le 26/03/2025
Reçu en préfecture le 26/03/2025
Publié le
ID : 017-200036473-20250312-2025_36CCANNEXE-AU

Localisation de la zone 1AU (source : IGN)







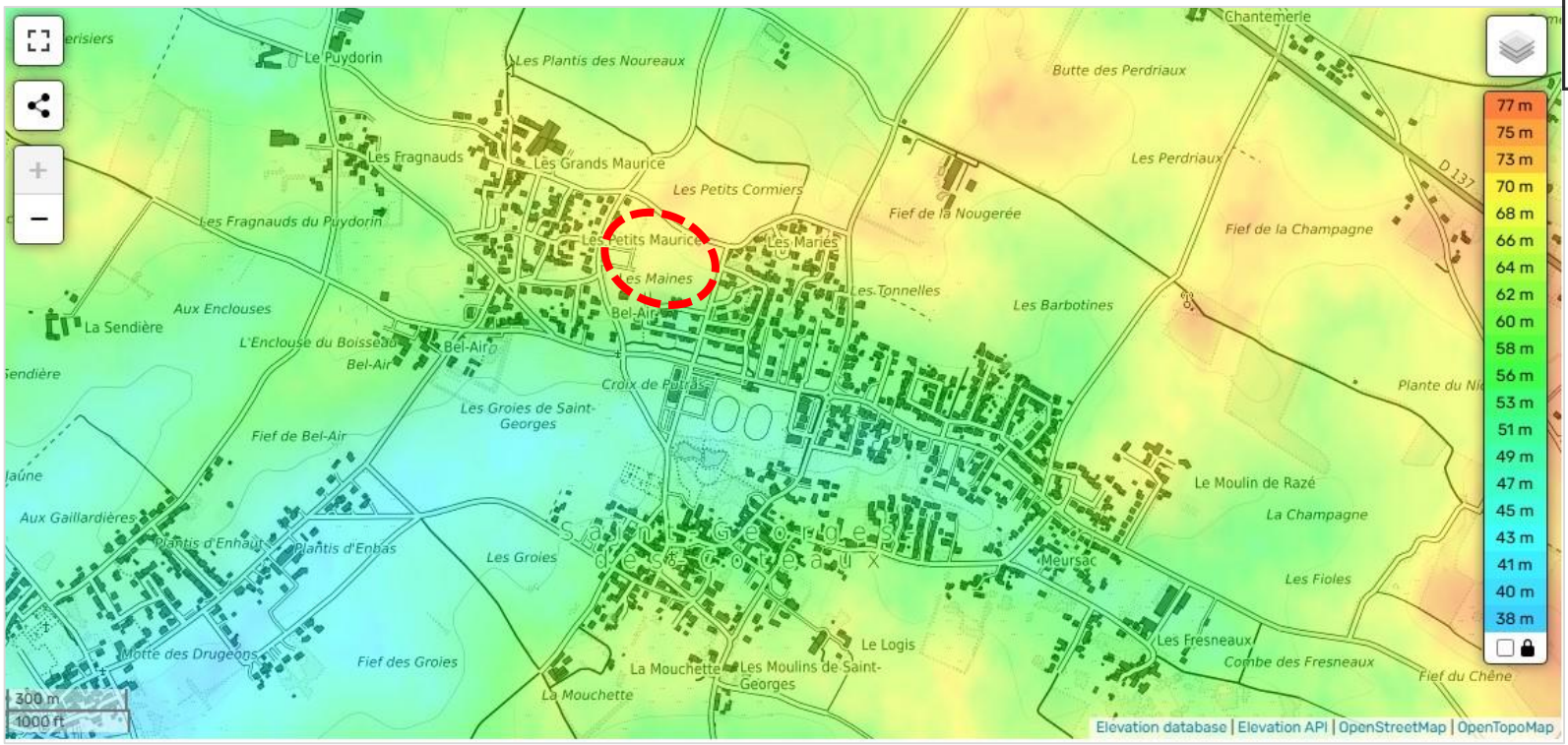
Centre-bourg ancien

Pôle d'équipements publics

Lotissement récent de 29 lots

Envoyé en préfecture le 26/03/2025
Reçu en préfecture le 26/03/2025
Publié le
ID : 017-200036473-20250312-2025_36CCANNEXE-AU

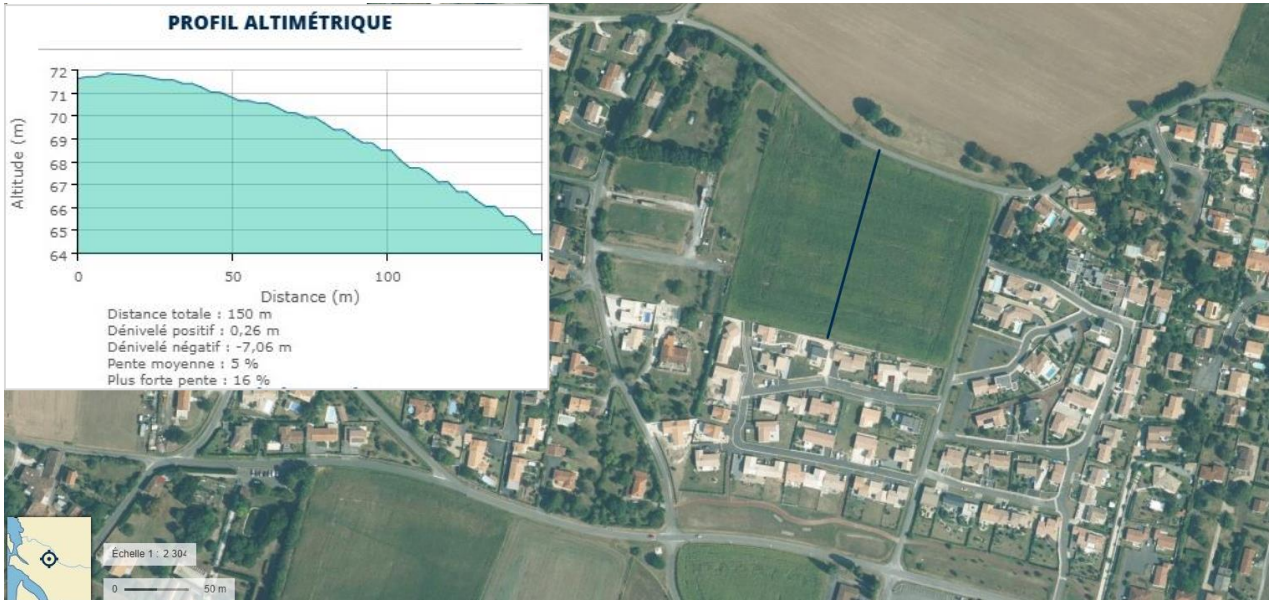
Topographie de la zone 1AU (source : IGN)



Ortho express 2024

Carte des pentes pour l'agriculture (BCAE)

Pentes supérieures à 10%





Envoyé en préfecture le 26/03/2025
Reçu en préfecture le 26/03/2025
Publié le
ID : 017-200036473-20250312-2025_36CCANNEXE-AU



1 Vue de la zone depuis la route des Maries



2 Vue en direction du sud, centre-bourg et église en arrière-plan

L'environnement immédiat du site de projet (source : IGN)





3 Vue du lotissement désormais achevé en contrebas de la zone



4 Vue du lotissement désormais achevé en contrebas de la zone

Envoyé en préfecture le 26/03/2025
Reçu en préfecture le 26/03/2025
Publié le
ID : 017-200036473-20250312-2025_36CCANNEXE-AU

L'environnement immédiat du site de projet (source : IGN)





5 Vue de la zone à l'angle de la route des Maries et du chemin des Maries



6 Vue de la partie nord-ouest de la zone, depuis la route des Maries



7 Route de Saint-Lô en bordure de la zone



8 Accès préexistant depuis la route de Saint-Lô

Envoyé en préfecture le 26/03/2025
Reçu en préfecture le 26/03/2025
Publié le
ID : 017-200036473-20250312-2025_36CCANNEXE-AU

Aujourd'hui, il est considéré que les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone sont réunies dès lors que les dispositions réglementaires (orientations d'aménagement et de programmation + règlement écrit) traduisent les intentions de Saintes Grandes Rives L'Agglo. C'est ainsi que la servitude d'inconstructibilité temporaire dite « PAPAG » peut être levée et retirée du document d'urbanisme, tout en reconsidérant les dispositions applicables dans un souci de plus grande pertinence encore.

Il ressort que les OAP qui avaient été préfigurées dans cette zone 1AU lors de l'élaboration du PLU étaient d'ores-et-déjà précises et tout à fait proches des souhaits actuels. Quelques exigences sont néanmoins à renforcer afin de correspondre pleinement aux attentes.

Il en est de même du règlement écrit de la zone 1AU qui répond très largement aux attendus ; seuls quelques ajustements sont à apporter à l'issue du réexamen effectué.

2.3/ Ajustement rédactionnel dans le règlement écrit du secteur Nl

Dans le parc urbain situé au cœur du bourg de Saint-Georges-des-Coteaux, un projet municipal de « Maison du Parc » (implantation d'une salle associative avec réserve + sanitaire pour personnes à mobilité réduite) a révélé la nécessité de procéder à un ajustement de rédaction du règlement.

Bien que le projet ait été rendu possible par la délivrance d'un permis précaire afin de ne pas faire obstacle à l'implantation de cet équipement qui présente un intérêt collectif, la présente procédure permettra de délivrer une autorisation définitive afin de pérenniser cet équipement.

L'ajustement rédactionnel concerne uniquement la terminologie d'application du plafond de 50 m² (« surface de plancher » plutôt que « emprise au sol ») aux bâtiments autorisés dans le secteur Nl.



Parc urbain de Saint-Georges-des-Coteaux (source : IGN)



(source : Mairie de Saint-Georges-des-Coteaux)

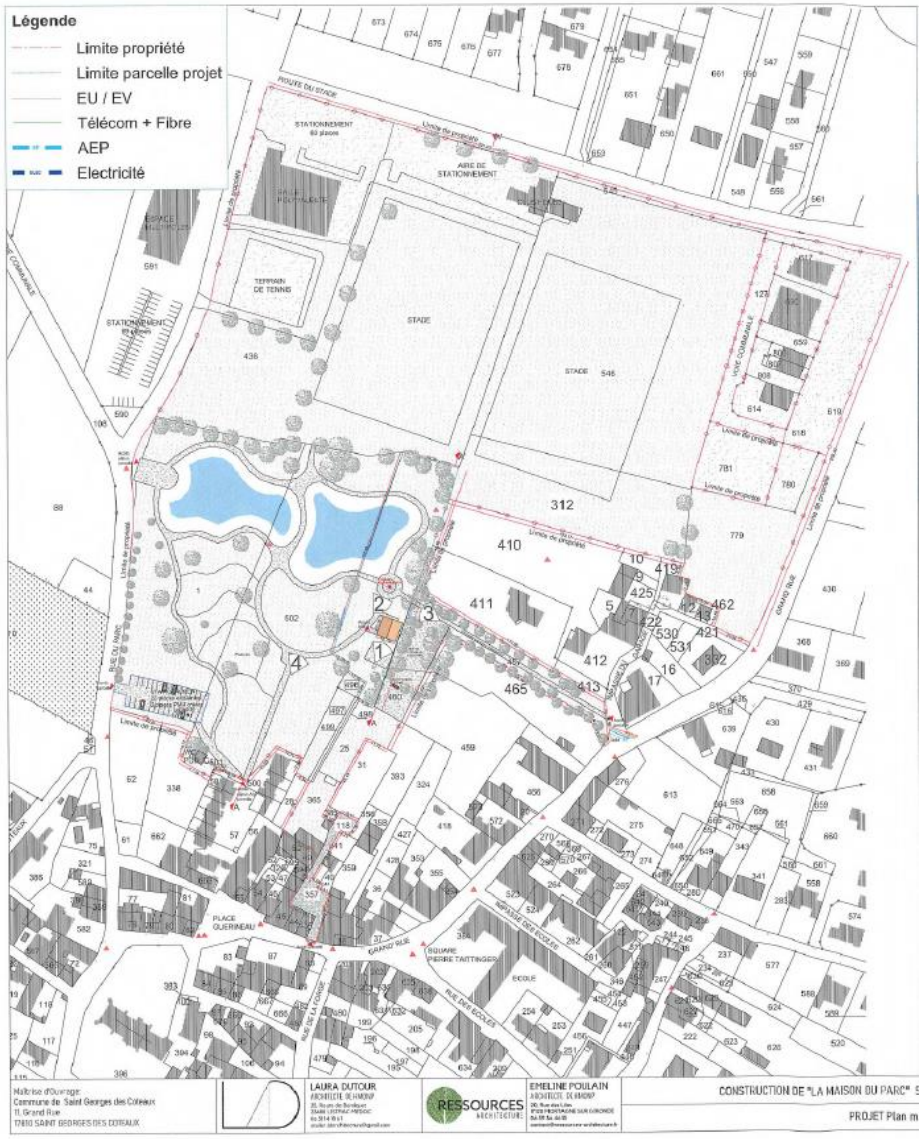
Envoyé en préfecture le 26/03/2025
Reçu en préfecture le 26/03/2025
Publié le
ID : 017-200036473-20250312-2025_36CCANNEXE-AU

L'emprise au sol du bâtiment était en effet supérieure au seuil de 50 m² défini au PLU en vigueur, alors que la surface de plancher restait quant à elle inférieure (39,57 m²). L'octroi d'un permis précaire s'est appuyé sur le fait que l'excédent d'emprise au sol n'était dû qu'aux débords de toitures destinés à protéger le local des surchauffes estivales, étant ajouté que les eaux de toiture sont quant à elles récupérées pour l'arrosage.

Il a été considéré ainsi que le débord de toiture, dérogeant à l'emprise au sol autorisée par le PLU, apportait un bénéfice au projet. Par ailleurs, cette construction prend place dans les projets de développement [illegible] commune, le lieu étant voué à permettre aux associations et à la commune de disposer d'une structure permettant l'organisation de rencontres, d'événements festifs et conviviaux.

Il est souligné en outre que le bâtiment est constitué d'une ossature légère, qu'il présente un caractère réversible, qu'il s'accompagne d'un faible impact environnemental par l'usage de matériaux issus du réemploi et qu'il a fait l'objet d'un avis favorable de l'ABF.

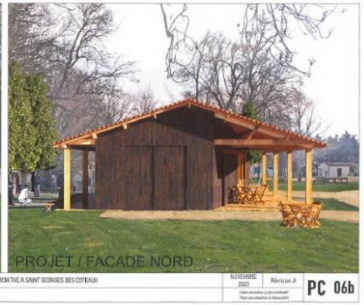
C'est sur la base de ces différents éléments que cette implantation a été autorisée comme installation temporaire, au motif que cet équipement présente un intérêt collectif pour la commune.











Envoyé en préfecture le 26/03/2025
Reçu en préfecture le 26/03/2025
Publié le
ID : 017-200036473-20250312-2025_36CCANNEXE-AU

Chapitre 3

Exposé des évolutions apportées au PLU

Envoyé en préfecture le 26/03/2025
Reçu en préfecture le 26/03/2025
Publié le
ID : 017-200036473-20250312-2025_36CCANNEXE-AU

3.1/ Les modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui avaient été préfigurées durant l'élaboration du PLU dans la zone 1AU « Le Maine Nord » présentaient un degré de précision déjà avancé et en très large part conforme aux attentes de la Collectivité. Seules quelques exigences sont renforcées dans le cadre de la présente modification du PLU.

Outre le retrait de la mention relative à la servitude d'inconstructibilité temporaire dite « périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global » (PAPAG) - et ce pour les raisons exposées au chapitre précédent - le document des OAP précisera désormais explicitement que « *l'opération pourra être réalisée par tranches à condition que la poursuite de l'urbanisation de la zone ne soit pas remise en cause* ».

Il est ajouté également, dans l'hypothèse où l'urbanisation serait effectuée par tranches, que chacune d'elles devra concerner une surface supérieure à 0,5 ha, de manière à éviter un fractionnement excessif qui fragiliserait la cohérence d'ensemble de l'urbanisation.

1.2 Le Maine Nord

1.2.1 Constat et enjeux

Le secteur se localise au Nord du bourg, au contact de récentes opérations d'aménagement d'ensemble et à proximité d'un ensemble d'équipements (complexe sportif, espace multipôles, aire de jeux). Il est desservi correctement par plusieurs voies adjacentes. La partie Ouest du secteur a été aménagée pour une activité d'auto-école poids-lourds, qui n'est pas destinée à se maintenir.

Ce site se caractérise par son relief important. Il offre ainsi de belles perspectives sur le bourg ancien et l'église Saint-Georges. Il est cependant exclu de son périmètre de protection. Au regard de ce relief, l'aménagement du site nécessitera une attention particulière, tant au regard de la composition paysagère que sur le plan de la gestion des eaux pluviales.

Enfin, il s'agit de la dernière grande enclave au sein de l'enveloppe du bourg et elle est stratégiquement implantée à proximité des équipements et des services. Le projet devra donc se montrer de haute qualité urbaine et permettre de proposer un programme mixte tant en taille qu'en type de logements. ~~**La collectivité qui entend garder un droit de regard sur les aménagements à venir y a donc instauré un périmètre d'attente de Projet d'Aménagement Global au titre de l'article L151-41.5°, du code de l'urbanisme.**~~ **L'opération pourra être réalisée par tranches à condition que la poursuite de l'urbanisation de la zone ne soit pas remise en cause et que chaque tranche concerne une surface supérieure à 0,5 ha.**

1.2.2 Programmation

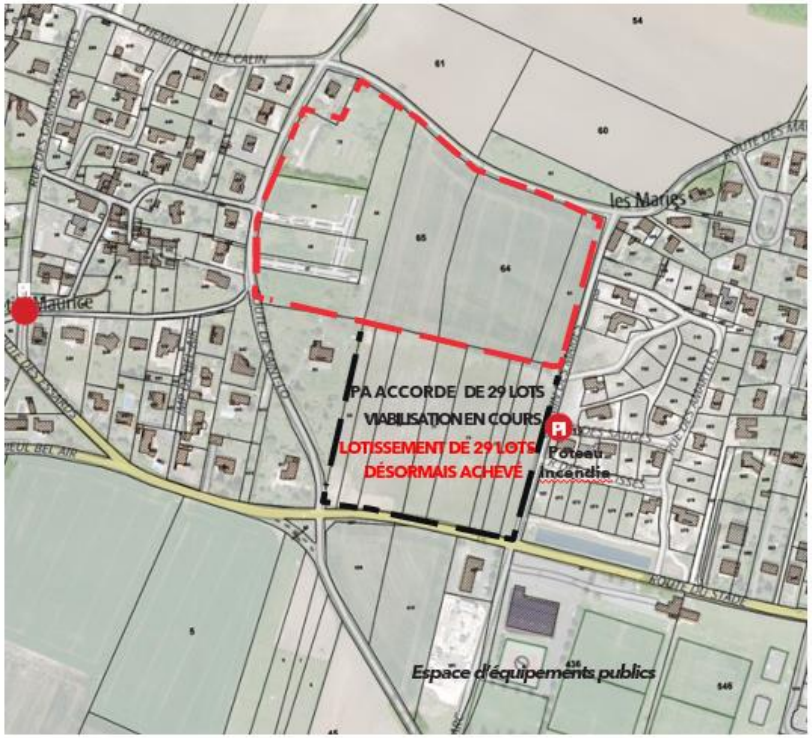
- Conforter les capacités d'accueil résidentiel du bourg et proposer une offre en logements diversifiée en vue de poursuivre un objectif de mixité dans la poursuite des objectifs du PLH. L'un des principaux enjeux d'aménagement du secteur consistera à travailler sur la forme urbaine et proposer un programme de qualité et mixte avec une offre en logements variée tant en taille qu'en statut.
- Garantir un fonctionnement d'ensemble cohérent en particulier pour la voirie et la gestion des eaux pluviales, le traitement homogène et qualitatif des espaces publics (communs) et la fluidité des déplacements, notamment doux.
- ~~**Conditionner la construction au lancement effectif des travaux nécessaires (extension de la STEP, travaux sur le réseau) pour le raccordement au réseau de collecte public des eaux usées**~~
- **Tenir compte de la déclivité naturelle du site** afin de garantir une bonne exposition des constructions et de valoriser les cônes de vue sur le bourg ancien et son église.

Échéance programmée pour l'aménagement du secteur



0 à 5 ans à 10 ans et plus

Vue aérienne du site



Etat des contraintes d'aménagement du site Surface : 4,8 hectares		
Desserte		Plusieurs voies d'accès desservent le site, dont le chemin des Maries, le chemin de Chez Calin et la route de Saint-Lô
Assainissement		Secteur inclus dans la zone d'assainissement collectif, réseau disponibles sur les voies adjacentes à étendre à l'intérieur du secteur ~~Au regard de l'ampleur du projet, nécessité de prendre en compte les travaux d'extension de la STEP (échéance 2 à 3 ans).~~
Défense incendie		2 poteaux incendies sont situés à proximité immédiate du secteur

8 PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-GEORGES-DES-COTEAUX | *PIÈCE N°3 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION*

Envoyé en préfecture le 26/03/2025
Reçu en préfecture le 26/03/2025
Publié le
ID : 017-200036473-20250312-2025_36CCANNEXE-AU

Par ailleurs, s'agissant de l'assainissement collectif, la rédaction initiale des OAP évoquait la nécessité éventuelle d'un renforcement de la capacité de la station d'épuration pour permettre cette opération d'urbanisation. Or, les dernières analyses de la capacité de la station d'épuration, menées par les soins d'Eau 17, confirment que son dimensionnement est suffisant pour épurer les effluents de la zone d'urbanisation concernée (environ 75 logements).

De plus, il est prévu dans le même temps qu'une partie de la commune de Saint-Georges-des-Coteaux (secteur de « Romefort » en partie nord du territoire communal) soit raccordée à la station d'épuration de la commune d'Ecurat, qui elle est pour l'heure sous-utilisée. Ce délestage d'une partie des eaux usées de Saint-Georges-des-Coteaux vers une autre station d'épuration permet de planifier le développement de la commune et de répondre à l'augmentation de sa population.

1.2 Le Maine Nord

1.2.1 Constat et enjeux

Le secteur se localise au Nord du bourg, au contact de récentes opérations d'aménagement d'ensemble et à proximité d'un ensemble d'équipements (complexe sportif, espace multipôles, aire de jeux). Il est desservi correctement par plusieurs voies adjacentes. La partie Ouest du secteur a été aménagée pour une activité d'auto-école poids-lourds, qui n'est pas destinée à se maintenir.

Ce site se caractérise par son relief important. Il offre ainsi de belles perspectives sur le bourg ancien et l'église Saint-Georges. Il est cependant exclu de son périmètre de protection. Au regard de ce relief, l'aménagement du site nécessitera une attention particulière, tant au regard de la composition paysagère que sur le plan de la gestion des eaux pluviales.

Enfin, il s'agit de la dernière grande enclave au sein de l'enveloppe du bourg et elle est stratégiquement implantée à proximité des équipements et des services. Le projet devra donc se montrer de haute qualité urbaine et permettre de proposer un programme mixte tant en taille qu'en type de logements. ~~**La collectivité qui entend garder un droit de regard sur les aménagements à venir y a donc instauré un périmètre d'attente de Projet d'Aménagement Global au titre de l'article L151-41.5°, du code de l'urbanisme.**~~ **L'opération pourra être réalisée par tranches à condition que la poursuite de l'urbanisation de la zone ne soit pas remise en cause et que chaque tranche concerne une surface supérieure à 0,5 ha.**

1.2.2 Programmation

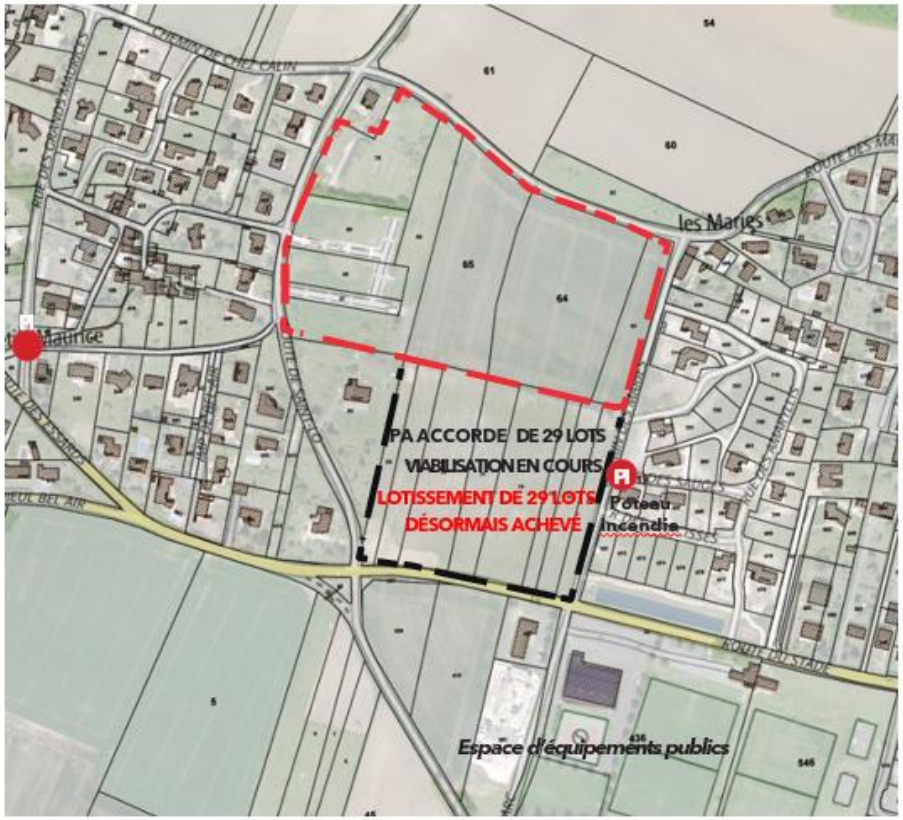
- Conforter les capacités d'accueil résidentiel du bourg et proposer une offre en logements diversifiée en vue de poursuivre un objectif de mixité dans la poursuite des objectifs du PLH. L'un des principaux enjeux d'aménagement du secteur consistera à travailler sur la forme urbaine et proposer un programme de qualité et mixte avec une offre en logements variée tant en taille qu'en statut.
- Garantir un fonctionnement d'ensemble cohérent en particulier pour la voirie et la gestion des eaux pluviales, le traitement homogène et qualitatif des espaces publics (communs) et la fluidité des déplacements, notamment doux.
- ~~**Conditionner la construction au lancement effectif des travaux nécessaires (extension de la STEP, travaux sur le réseau) pour le raccordement au réseau de collecte public des eaux usées**~~
- **Tenir compte de la déclivité naturelle du site** afin de garantir une bonne exposition des constructions et de valoriser les cônes de vue sur le bourg ancien et son église.

Échéance programmée pour l'aménagement du secteur



0 à 5 ans à 10 ans et plus

Vue aérienne du site



Etat des contraintes d'aménagement du site Surface : 4,8 hectares		
Desserte		Plusieurs voies d'accès desservent le site, dont le chemin des Maries, le chemin de Chez Calin et la route de Saint-Lô
Assainissement		Secteur inclus dans la zone d'assainissement collectif, réseau disponibles sur les voies adjacentes à étendre à l'intérieur du secteur ~~Au regard de l'ampleur du projet, nécessité de prendre en compte les travaux d'extension de la STEP (échéance 2 à 3 ans).~~
Défense incendie		2 poteaux incendies sont situés à proximité immédiate du secteur

Envoyé en préfecture le 26/03/2025
Reçu en préfecture le 26/03/2025
Publié le
ID : 017-200036473-20250312-2025_36CCANNEXE-AU

Concernant les autorisations d'accès aux constructions, les OAP avaient retenu un principe d'accès exclusivement sur les voies nouvelles. Ce principe est confirmé à l'exception de la route des Maries en lisière nord de la zone où le gabarit de la voie permet raisonnablement d'y envisager des accès, qui devront toutefois être regroupés 2 à 2 afin de ne pas en multiplier le nombre.

D'autre part, le schéma des OAP visualise les connexions viaires avec les voies existantes en périphérie immédiate de la zone. Seule celle située au sud-est du lotissement de 29 lots dernièrement réalisé est retirée, considérant que la rupture de pente correspondante pourra être mise à profit préférentiellement pour des aménagements paysagers.

1.2.3 Le parti d'aménagement

1. **Prendre en compte le relief et valoriser les vues sur le bourg ancien et son église :** Le site offre une belle perspective sur le bourg ancien qui doit être valorisée au sein du parti d'aménagement. Le tracé des voies et l'emprise des espaces publics et des espaces verts devront ainsi permettre de conserver des ouvertures visuelles sur l'église. Le faîtage des constructions sera également étudié pour conserver ce lien visuel et générer un profil urbain équilibré en résonance avec celui du bourg ancien.

2. **Aménager le nouveau quartier dans une logique de « greffe urbaine » :** Les voies de dessertes de l'opération devront se connecter à la route de Saint-Lô et au chemin des Maries ainsi qu'aux voies de desserte internes des opérations environnantes (Joly Chant et des Jardins de Colombe) dans une logique de fluidité des déplacements et de continuité.

3. **Aménager des accès groupés sécurisés :** Pour des raisons de sécurité, les accès individuels depuis les voies à la périphérie du site seront proscrits, à l'exception de la route des Maries en lisière nord de la zone où les accès individuels seront admis à condition qu'ils soient regroupés 2 à 2 .

4. **Limiter la place de la voiture au strict nécessaire :** Sur l'ensemble du site, il sera important de hiérarchiser le réseau viaire (voie structurante traversante, voie de desserte interne) et de ne pas sur-dimensionner les voies. De même, les aires de stationnement seront regroupées en de petites poches pour éviter une dilution des places tout le long des voies de desserte interne, elle seront également paysagers. Le tout doit permettre d'atténuer l'impact routier des futurs aménagements et de réduire les surfaces de voirie imperméabilisées au profit des espaces verts et des déplacements doux (se référer à l'orientation thématique relative aux déplacements et mobilités).

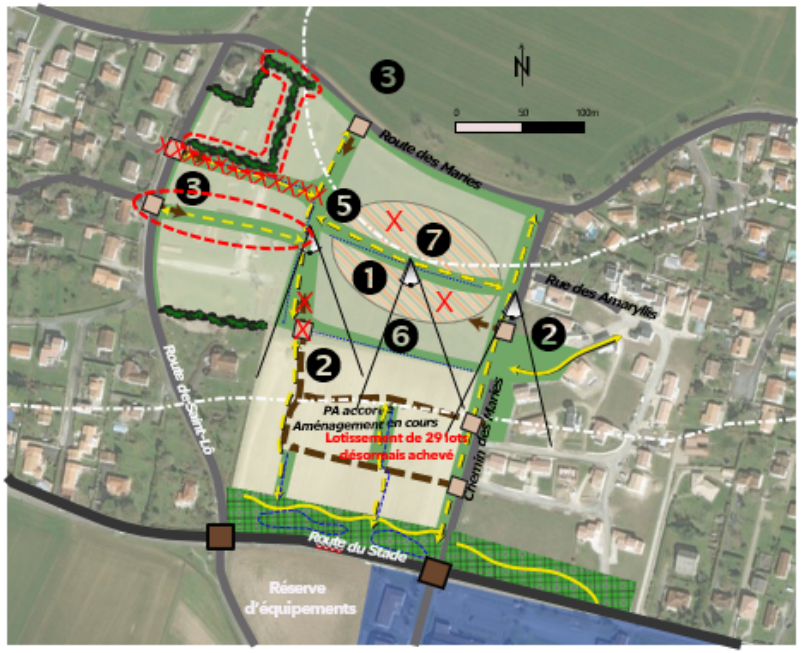
5. **Créer des cheminements doux traversants connectés aux quartiers environnants et permettant d'accéder aisément aux équipements situés à proximité :** Ces cheminements seront réfléchis en lien avec les espaces publics qui structureront le quartier et les espaces verts. Ils devront être lisibles et sécurisés.

6. **Traiter les eaux pluviales à l'échelle du site :** Le projet devra prévoir des dispositifs adaptés au sol et prendre en compte le sens d'écoulement des eaux. Ces espaces dédiés à la gestion des eaux pluviales devront être intégrés avec un soin particulier sur le plan paysager et associés autant que possible aux espaces verts et aux cheminements doux (logique d'espace vert multifonctionnel). Une gestion dite à ciel ouvert sera donc privilégiée (se référer à l'orientation thématique relative à la gestion des eaux pluviales)..

7. **Proposer un programme mixte avec du logement social le tout en travaillant sur la forme urbaine** : Le projet a vocation à poursuivre un programme alliant accession à la propriété et locatif notamment social. Il sera ainsi exigé à l'échelle du secteur AU une proportion ~~minimum de l'ordre de 30%~~ de 50% de logements sociaux, avec une tolérance de + ou – 5 %, soit une part de logements sociaux qui devra être comprise entre 45 % et 55 %. Dans l'hypothèse où l'opération serait effectuée par tranches, chacune d'elles devra respecter cette part. Cette mixité se traduira dans la forme urbaine avec un travail sur la densité (se référer à l'orientation thématique relative à la forme urbaine et la densité). Le projet pourra ainsi proposer de la continuité ou encore des hauteurs (R+1) le tout en intégrant le relief, en l'occurrence les cônes de vue et les objectifs d'optimisation solaire.

Le tracé des voies et espaces verts sur le présent schéma n'est pas figé. Des raisons techniques ou foncières peuvent justifier des implantations différentes sans pour autant remettre en cause les principes énoncés ci dessus.

Illustration graphique Elément ajouté XXXX Elément supprimé



Prévision des capacités d'accueil du site (estimations)				
PAPAG	**Surface (ha)**	**Surface espaces verts/ VRD**	**Taux de densité nette minimum projeté**	**Nombre de logements minimum**
Secteur 1AU	4,8	30 %	22 log/ha	75

ORIENTATION D'AMENAGEMENT
Commune de SAINT-GEORGES-DES-COTEAUX

- Equipements
- Courbe de niveau
- Sens d'écoulement des eaux pluviales
- Zone de développement résidentiel
- ~~Secteur privilégié pour le logement social~~
- Cône de vue à valoriser
- Future connexion viaire
- Aménagement de nouvelles voies
- Renforcement du réseau de voies douces
- Espace vert ou libre
- Haie à préserver ou renforcer

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-GEORGES-DES-COTEAUX | *PIÈCE N° 3 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION* 9

Envoyé en préfecture le 26/03/2025
Reçu en préfecture le 26/03/2025
Publié le
ID : 017-200036473-20250312-2025_36CCANNEXE-AU

Par ailleurs, conformément à l'objectif de renforcement de la mixité sociale tel qu'exposé au chapitre 2.2 du présent rapport, la part de logements locatifs sociaux est portée à 50 % du programme de logements dans cette zone AU, contre 30 % minimum initialement. Une tolérance de + ou 5 % s'appliquera à cette proportion, la part de logements sociaux devra donc être comprise entre 45 % et 55%. L'OAP précise aussi que, dans l'hypothèse où l'opération s'effectuerait par tranches, alors chacune d'elles devra respecter cette part. L'indication d'une « localisation privilégiée » pour le logement social est conjointement retirée.

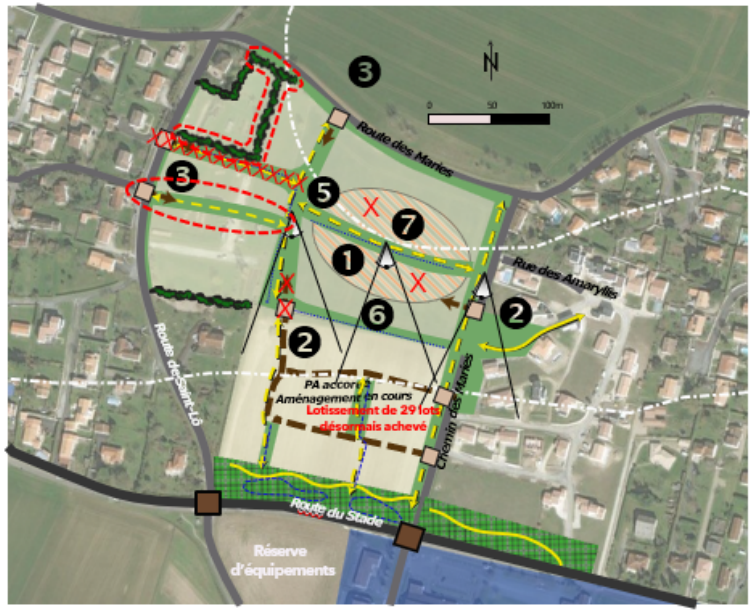
En outre, la protection des haies est renforcée dans la partie nord-ouest de la zone, où trois haies n'avaient pas été identifiées comme devant être préservées. Or, eu égard à leur rôle paysager et environnemental, le maintien de ces haies est ajouté dans les OAP. Dans le même temps, la voie de desserte a été légèrement déplacée quelque peu vers le sud de manière à permettre la conservation de l'une de ces haies (alors que le tracé initial de la voie était positionné à hauteur de cette haie et aurait donc supposé sa suppression).

1.2.3 Le parti d'aménagement

1. **Prendre en compte le relief et valoriser les vues sur le bourg ancien et son église :** Le site offre une belle perspective sur le bourg ancien qui doit être valorisée au sein du parti d'aménagement. Le tracé des voies et l'emprise des espaces publics et des espaces verts devront ainsi permettre de conserver des ouvertures visuelles sur l'église. Le faîtage des constructions sera également étudié pour conserver ce lien visuel et générer un profil urbain équilibré en résonance avec celui du bourg ancien.
2. **Aménager le nouveau quartier dans une logique de « greffe urbaine » :** Les voies de dessertes de l'opération devront se connecter à la route de Saint-Lô et au chemin des Maries ainsi qu'aux voies de desserte internes des opérations environnantes (Joly Chant et des Jardins de Colombe) dans une logique de fluidité des déplacements et de continuité.
3. **Aménager des accès groupés sécurisés :** Pour des raisons de sécurité, les accès individuels depuis les voies à la périphérie du site seront proscrits, à l'exception de la route des Maries en lisière nord de la zone où les accès individuels seront admis à condition qu'ils soient regroupés 2 à 2 .
4. **Limiter la place de la voiture au strict nécessaire :** Sur l'ensemble du site, il sera important de hiérarchiser le réseau viaire (voie structurante traversante, voie de desserte interne) et de ne pas sur-dimensionner les voies. De même, les aires de stationnement seront regroupées en de petites poches pour éviter une dilution des places tout le long des voies de desserte interne, elle seront également paysagers. Le tout doit permettre d'atténuer l'impact routier des futurs aménagements et de réduire les surfaces de voirie imperméabilisées au profit des espaces verts et des déplacements doux (se référer à l'orientation thématique relative aux déplacements et mobilités).
5. **Créer des cheminements doux traversants connectés aux quartiers environnants et permettant d'accéder aisément aux équipements situés à proximité :** Ces cheminements seront réfléchis en lien avec les espaces publics qui structureront le quartier et les espaces verts. Ils devront être lisibles et sécurisés.
6. **Traiter les eaux pluviales à l'échelle du site :** Le projet devra prévoir des dispositifs adaptés au sol et prendre en compte le sens d'écoulement des eaux. Ces espaces dédiés à la gestion des eaux pluviales devront être intégrés avec un soin particulier sur le plan paysager et associés autant que possible aux espaces verts et aux cheminements doux (logique d'espace vert multifonctionnel). Une gestion dite à ciel ouvert sera donc privilégiée (se référer à l'orientation thématique relative à la gestion des eaux pluviales)..
7. **Proposer un programme mixte avec du logement social le tout en travaillant sur la forme urbaine** : Le projet a vocation à poursuivre un programme alliant accession à la propriété et locatif notamment social. Il sera ainsi exigé à l'échelle du secteur AU une proportion ~~minimum de l'ordre de 30%~~ de 50% de logements sociaux, avec une tolérance de + ou – 5 %, soit une part de logements sociaux qui devra être comprise entre 45 % et 55 %. Dans l'hypothèse où l'opération serait effectuée par tranches, chacune d'elles devra respecter cette part. Cette mixité se traduira dans la forme urbaine avec un travail sur la densité (se référer à l'orientation thématique relative à la forme urbaine et la densité). Le projet pourra ainsi proposer de la continuité ou encore des hauteurs (R+1) le tout en intégrant le relief, en l'occurrence les cônes de vue et les objectifs d'optimisation solaire.

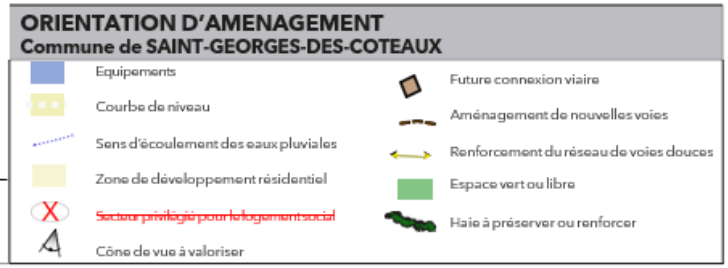
Le tracé des voies et espaces verts sur le présent schéma n'est pas figé. Des raisons techniques ou foncières peuvent justifier des implantations différentes sans pour autant remettre en cause les principes énoncés ci dessus.

Illustration graphique Elément ajouté XXXX Elément supprimé



Prévision des capacités d'accueil du site (estimations)

PAPAG	Surface (ha)	Surface espaces verts/ VRD	Taux de densité nette minimum projeté	Nombre de logements minimum
Secteur 1AU	4,8	30 %	22 log/ha	75



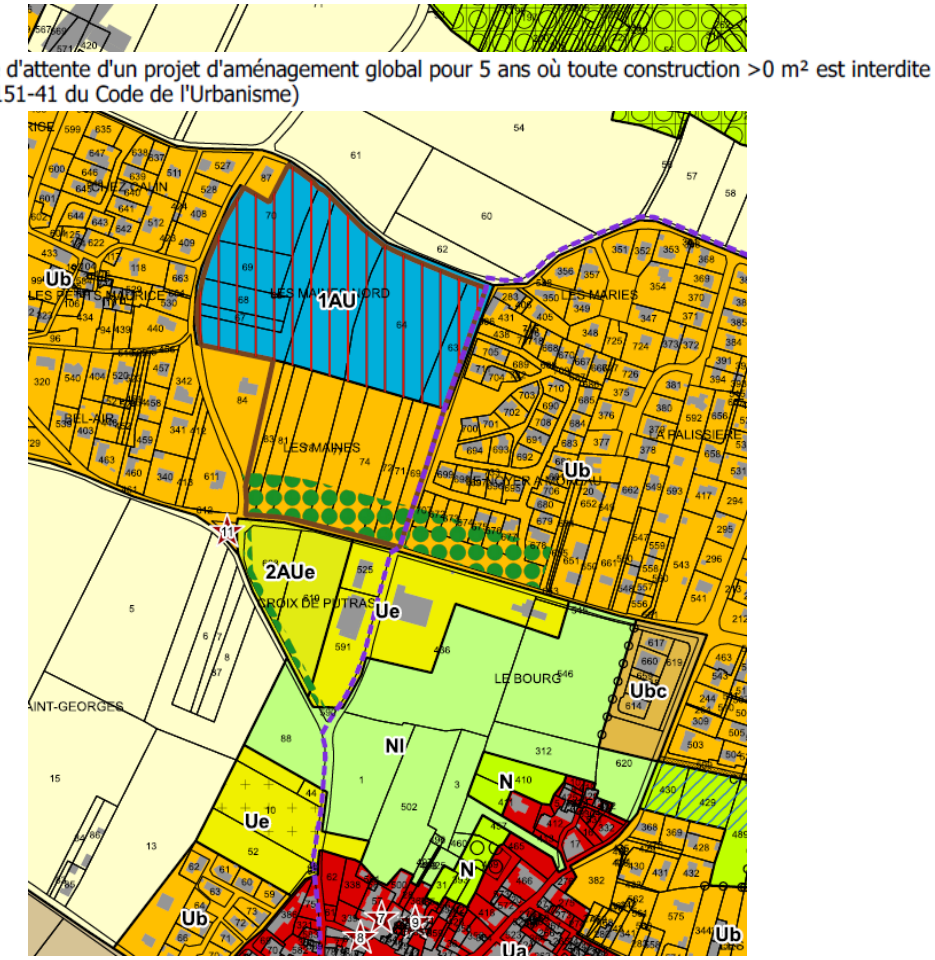
Envoyé en préfecture le 26/03/2025
Reçu en préfecture le 26/03/2025
Publié le
ID : 017-200036473-20250312-2025_36CCANNEXE-AU

3.2/ Les modifications apportées au règlement graphique

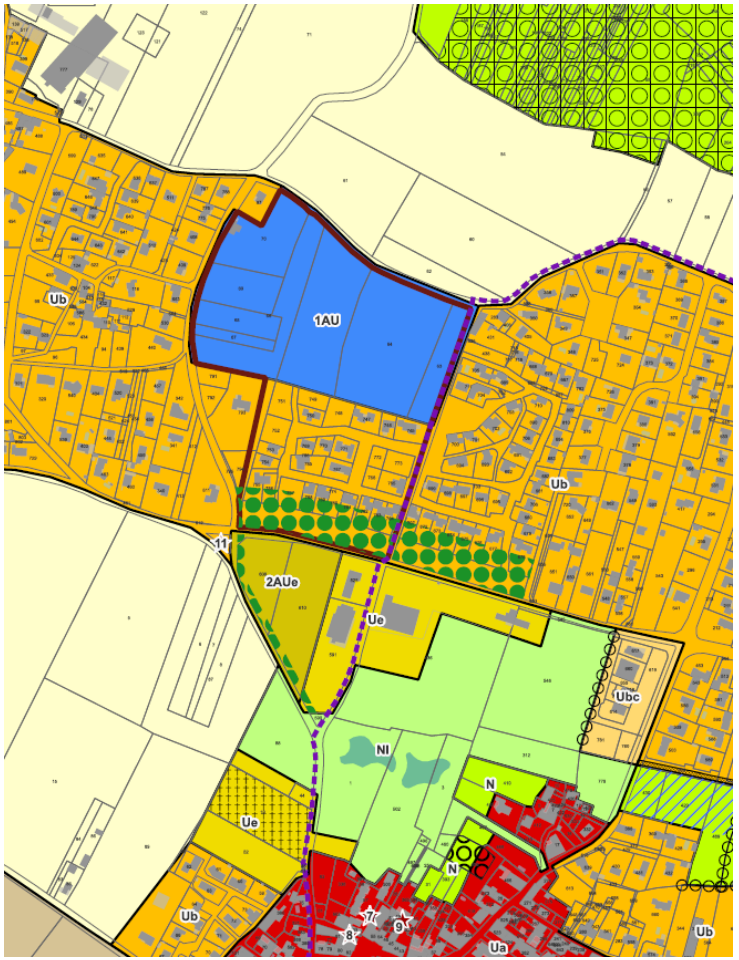
Le règlement graphique du PLU approuvé en 2019 comprenait une trame spécifique identifiant le périmètre d'application de la servitude d'inconstructibilité temporaire dite « périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global » (PAPAG). A la lumière des motifs de la présente modification du PLU tels qu'exposés précédemment, cette trame est donc retirée.

Par ailleurs, cette évolution apportée au règlement graphique est sans incidence sur la superficie des zones définies au PLU approuvé.

Extrait du règlement graphique
<u>avant modification</u>



Extrait du règlement graphique
<u>après modification</u>



Envoyé en préfecture le 26/03/2025
Reçu en préfecture le 26/03/2025
Publié le
ID : 017-200036473-20250312-2025_36CCANNEXE-AU

3.3/ Les modifications apportées au règlement écrit

3.3.1/ Dispositions générales

Le règlement écrit mentionne en page 5, dans son chapitre « dispositions générales », les outils réglementaires spécifiques qui apparaissent sur le plan de zonage. La référence au « périmètre d'attente de projet d'aménagement global » (PAPAG) y est donc retirée. Il est précisé que cette mention figurait au pluriel mais la zone AU objet du présent dossier était bien la seule à être concernée par cette disposition.

Le document graphique identifie, localise, délimite ou désigne :

- Au titre de l'article L.151-41 et R.151-42 du code de l'urbanisme**, les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, … ~~ainsi que **les périmètres d'attente de projet d'aménagement global** en zone U et AU.~~

3.3.2/ Zone AU

Interdictions et limitations

Le tableau des interdictions et limitations d'occupation du sol caractérisant la zone 1AU, en page 35 du règlement écrit, renvoyait au périmètre d'application du PAPAG et à l'interdiction de toute construction pour une période de 5 ans maximum. La présente modification du PLU a pour objet son retrait.

LES INTERDICTIONS
~~Dans les périmètres d'inconstructibilité définis à l'article L.151-41,5° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, à défaut de projet d'aménagement global et ce pour une période de 5 ans maximum, les constructions de plus de 0m² de surface de plancher.~~

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Des dispositions visant à limiter l'imperméabilisation des sols avaient d'ores-et-déjà été édictées lors de l'élaboration du PLU. C'est ainsi que le règlement écrit de la zone 1AU stipule que l'unité foncière de chaque nouvelle opération d'aménagement d'ensemble doit comporter un minimum de 10 % de surfaces non imperméabilisées (règle qui est reconduite sans modification).

De plus, une autre disposition fixait à 20 % minimum la part de surfaces non imperméabilisées pour l'unité foncière de chaque nouvelle construction individuelle. La volonté est de renforcer cette mesure de limitation de l'imperméabilisation des sols en portant cette part minimale à 30 %. Il s'agit ainsi de garantir une proportion significative d'espaces permettant l'infiltration des eaux pluviales et de contenir les effets du ruissellement.

Dans le secteur 1AU, l'unité foncière de chaque **nouvelle construction individuelle** devra également être aménagée en surfaces non imperméabilisées à raison de ~~20 %~~ 30 % minimum ;

De plus, dans cette même optique, une disposition est ajoutée s'agissant des places de stationnement dites banalisées, destinées aux visiteurs, qui devront être aménagées en revêtements perméables ou semi-perméables ; cette disposition n'est pas rendue obligatoire pour les places de stationnement dédiées aux personnes à mobilité réduite.

Les places de stationnement dites banalisées, destinées aux visiteurs, doivent être aménagées en revêtements perméables ou semi-perméables ; cette disposition ne s'applique pas aux places de stationnement dédiées aux personnes à mobilité réduite.

Stationnement

Les règles de stationnement fixaient un nombre de places à réaliser en fonction de la taille des logements, soit 2 places par logement pour les plus grands (T4, T5 et plus), et 1 seule pour les logements plus petits. Il est souhaité que les logements de taille T3 se voient imposer la réalisation de 2 places afin d'éviter autant que possible des reports sur les stationnements voie publique qui sont préférentiellement destinés aux visiteurs.

Réglementation du nombre de places minimum de stationnement pour les constructions nouvelles	
Groupe d'habitation (lotissement* ou logements collectifs…)	**Pour les logements de type T3, T4, T5 et plus, 2 places par logement +1 place banalisée pour 3 logements créés** **Pour les logements de type ~~T3~~, T2 et moins, 1 place par logement +1 place banalisée pour 3 logements créés**

Envoyé en préfecture le 26/03/2025
Reçu en préfecture le 26/03/2025
Publié le
ID : 017-200036473-20250312-2025_36CCANNEXE-AU

En outre, alors que le nombre de places de stationnement pour les logements locatifs aidés ne peut pas être supérieur à 1 (obligation légale édictée à l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, reprise à juste titre par le règlement du PLU de Saint-Georges-des-Coteaux), il n'en demeure pas moins que la réalisation de places de stationnement pour les visiteurs peut être exigée.

C'est du reste le principe qui avait été retenu dès l'élaboration du PLU pour les logements non aidés, à raison d'1 place banalisée pour 3 logements créés. Il est décidé dans le cadre de la présente modification du PLU que ce ratio s'applique également aux logements aidés.

Ces normes ne s'appliquent pas aux programmes de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat où le principe est la réalisation d'une place par logement, accompagnée d'une place banalisée pour 3 logements créés.

3.3.3/ Secteur Nl

Le secteur Nl couvre le parc urbain situé au cœur du bourg de Saint-Georges-des-Coteaux, espace à l'intérieur duquel un projet municipal de « Maison du Parc » (implantation d'une salle associative avec réserve + sanitaire pour personnes à mobilité réduite) a révélé la nécessité de procéder à un ajustement de rédaction du règlement.

Bien que le projet ait été rendu possible par la délivrance d'un permis précaire afin de ne pas faire obstacle à l'implantation de cet équipement qui présente un intérêt collectif, la présente procédure permettra de délivrer une autorisation définitive afin de pérenniser cet équipement.

L'ajustement rédactionnel concerne uniquement la terminologie d'application du plafond de 50 m² (« surface de plancher » plutôt que « emprise au sol ») s'appliquant aux bâtiments autorisés dans le secteur Nl. Le bien-fondé de cette adaptation réglementaire a été exposé au chapitre précédent (chapitre 2.3.).

Dans le secteur Nl, ~~l'emprise au sol~~ la surface de plancher des bâtiments liés à la pratique des loisirs et sports de plein air (hygiène, abris...) ne pourra pas excéder 50m².

3.4/ Légalité de la procédure

3.4.1/ Articles L.153-41 et L.153-45 du Code de l'Urbanisme

Les adaptations apportées au Plan Local d'Urbanisme relèvent du champ d'application de la procédure de modification telle que prévue par le Code de l'Urbanisme dans la mesure où elles n'auront pas pour conséquence, selon les articles L.153-31 et L.153-36 dudit Code :

- de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU,

- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,

- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances,

- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,

- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

De plus, en application de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification dite « de droit commun » doit être soumise à enquête publique lorsque les évolutions apportées au PLU ont pour conséquence :

- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

- de diminuer ces possibilités de construire ;

- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

- d'appliquer l'article L.131-9 dudit code.

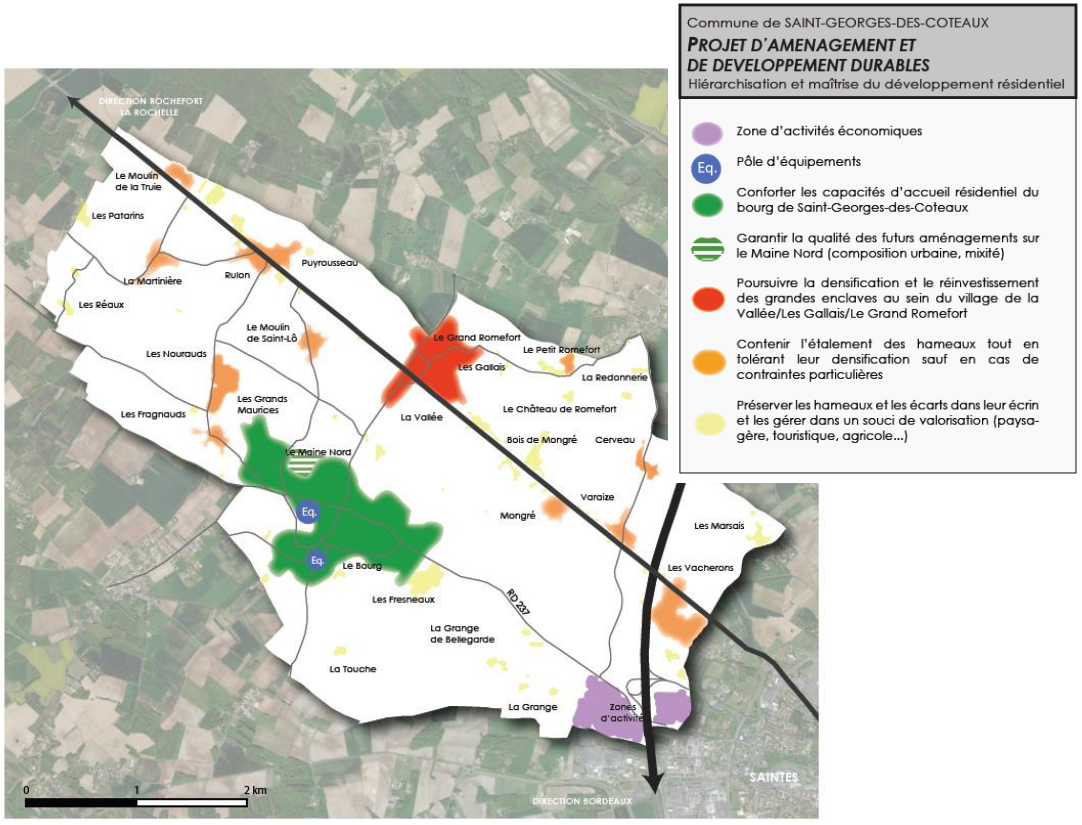
Envoyé en préfecture le 26/03/2025
Reçu en préfecture le 26/03/2025
Publié le
ID : 017-200036473-20250312-2025_36CCANNEXE-AU

Il n'y a que dans les autres cas que la modification du PLU peut être effectuée selon une procédure dite « simplifiée » (cf. articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme).

3.4.2/ Effets de la procédure au regard du PADD

Le Code de l'Urbanisme dispose qu'une procédure de modification ne peut contrevenir aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

La levée du périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) ne génère aucune remise en cause des orientations du PADD, étant rappelé que la zone « Le Maine Nord » avait été classée en 1AU (urbanisable à court terme) et qu'elle constitue dans le projet communal le principal espace de développement résidentiel.



La modification rédactionnelle opérée dans le règlement du secteur Nl (parc urbain de Saint-Georges-des-Coteaux) s'inscrit dans la volonté de valorisation du cadre de vie exprimé dans le PADD, étant souligné que la « Maison du Parc » constitue un équipement d'intérêt collectif en faveur du lien social.

3.5/ Analyse de la pyramide normative

3.5.1/ Orientations nationales de lutte contre l'étalement urbain

La mise en place d'une trajectoire "zéro artificialisation nette" à l'horizon 2050 résulte de la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

Bien que le PLU de Saint-Georges-des-Coteaux, approuvé en 2019, ait été élaboré antérieurement à ce renforcement législatif, il n'en demeure pas moins que la lutte contre l'étalement urbain avait prévalu au moment de l'élaboration du PLU, étant souligné que la commune tend à s'inscrire dans une dynamique de réduction de la consommation d'espace au regard de l'analyse du rythme de construction dans la période 2011-2020.

Les effets réglementaires de la présente modification du PLU ne conduiront pas à écarter le PLU de cette trajectoire.

Enfin, il convient de rappeler que Saintes Grandes Rives L'Agglo s'est engagée dans une démarche d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal qui renforcera l'inscription du territoire dans cette perspective.

3.5.2/ Documents supra-communaux

Le SRADDET Nouvelle Aquitaine

La modification du PLU, de par son contenu, ne comprend pas de dispositions allant à l'encontre des orientations du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) Nouvelle-Aquitaine, qui a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 27 mars 2020.

A terme, la planification sur le territoire de Saintes Grandes Rives L'Agglo sera mise en pleine compatibilité avec le SRADDET dans le cadre du futur PLUi.

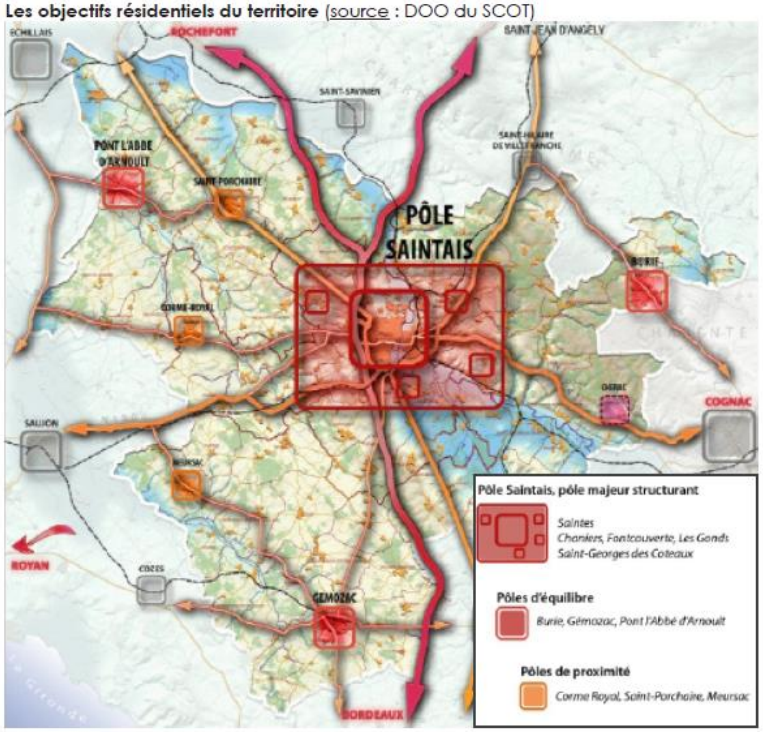
Envoyé en préfecture le 26/03/2025
Reçu en préfecture le 26/03/2025
Publié le
ID : 017-200036473-20250312-2025_36CCANNEXE-AU

Le SCOT du Pays de Saintonge Romane

Le SCOT du Pays de Saintonge Romane ayant été approuvé le 18 mai 2017 et le PLU de Saint-Georges-des-Coteaux ayant été approuvé postérieurement le 22 octobre 2019, le PLU est donc compatible avec les orientations du SCOT.

La présente modification ne remet en cause aucune des orientations portées par le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT, étant souligné que le projet de développement communal traduit dans le PLU s'est fondé sur l'armature urbaine définie par le SCOT, qui reconnaît la commune de Saint-Georges-des-Coteaux comme faisant partie intégrante du « Pôle Saintais », pôle structurant de l'agglomération.

Les objectifs résidentiels du territoire (source : DOO du SCOT)



Synthèse des objectifs imposés par le SCOT sur la commune

- *Production de 250 logements (à compter du 6 août 2017)*
- *30 % minimum de logements produits en intensification urbaine (densification, résorption de la vacance, changements de destination), **soit 75 logements***
- *70 % maximum produits en extension urbaine, **soit 175 logements***
- *Un taux de densité de **20 logements/hectare** dans les futures opérations*
- *Un potentiel maximum d'extension urbaine de **12 hectares** (VRD compris)*

Autres documents-cadre supra-communaux

Cette modification du PLU ne suggère aucune contrariété au regard du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Saintes Grandes Rives L'Agglo dans la mesure où le PLU de la commune a été précisément élaboré dans un contexte de mise en compatibilité avec le PLH. Pour mémoire, le PLH 2017-2022 a été prorogé pour deux ans par délibération du 15 décembre 2023, tandis que la révision du PLH a été prescrite par délibération du 7 juin 2022.

Enfin, s'agissant des documents-cadre relatifs à la ressource en eau (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour-Garonne 2022-2027 approuvé le 10 mars 2022 et Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Charente approuvé le 19 novembre 2019), cette modification du PLU est sans incidence.

3.6/ Incidences de la procédure sur l'environnement

3.6.1/ L'évaluation environnementale de la procédure

L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme est prévue selon la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil de l'Union Européenne du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, laquelle est transposée au sein du Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.104-1 et suivants et R.104-8 et suivants.

L'article L.104-1 du Code de l'Urbanisme, tel qu'issu de la loi du 7 décembre 2020, énonce que font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive du 27 juin 2001, "les Plans Locaux d'Urbanisme" (article L.104-1,3° bis).

Par ailleurs, l'article L.104-3 du Code de l'Urbanisme précise que, sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L.104-1 et L.104-2, dont les PLU, donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration.

Envoyé en préfecture le 26/03/2025
Reçu en préfecture le 26/03/2025
Publié le
ID : 017-200036473-20250312-2025_36CCANNEXE-AU

Cet article précise qu'un décret en Conseil d'État détermine les critères en fonction desquels cette nouvelle évaluation environnementale ou cette actualisation doivent être réalisées de manière systématique ou après un examen "au cas par cas". Il s'agit en l'occurrence du décret du 13 octobre 2021, transposé à l'article R.104-12 du Code de l'Urbanisme disposant que les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

- de leur modification prévue à l'article L.153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

- de leur modification simplifiée prévue aux articles L.131-7 et L.131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

- de leur modification prévue à l'article L.153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R.104-33 à R.104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

  Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L.153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

Dès lors, selon les modalités du décret susvisé, il revient à la personne publique responsable (Saintes Grandes Rives L'Agglo), de procéder à la saisine de l'Autorité Environnementale, en optant pour l'une des deux hypothèses permises par les textes :

- soit la personne publique responsable estime que l'évolution du PLU est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et décide alors de réaliser « d'office » une évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles R.104-19 à R.104-27 du Code de l'Urbanisme ; cette évaluation environnementale est alors soumise à l'Autorité Environnementale pour avis (délai de 3 mois) ;

- soit la personne publique responsable estime qu'une évaluation environnementale n'est pas requise (considérant l'absence d'effets notables sur l'environnement), et saisit alors l'Autorité Environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R.104-33 à R.104-35 du Code de l'Urbanisme (délai de 2 mois).

Or, au regard du contenu de la présente modification du PLU de Saint-Georges-des-Coteaux et étant souligné que la procédure d'élaboration du PLU a déjà fait l'objet d'une évaluation environnementale (incluant donc l'analyse des incidences sur l'environnement de l'urbanisation de la zone AU concernée par le PAPAG), Saintes Grandes Rives L'Agglo a estimé qu'une évaluation environnementale n'était pas requise et qu'il convenait ainsi de procéder à la saisine « cas par cas » selon les modalités précisées ci-avant.

Cette position avancée par Saintes Grandes Rives L'Agglo (pas de nécessité de réaliser une évaluation environnementale) fait l'objet d'une décision de la MRAe dans un avis joint au dossier soumis à enquête publique.

3.6.2/ Étude des incidences du PLU sur l'environnement

En l'absence présumée d'évaluation environnementale de la présente procédure, il revient à celle-ci de démontrer qu'elle n'est pas susceptible d'entraîner d'effets notables sur l'environnement.

Il est souligné que l'élaboration du PLU de Saint-Georges-des-Coteaux, approuvé le 22 octobre 2019, avait fait l'objet d'une évaluation environnementale.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine, dans son avis en date du 27 juin 2019, avait alors souligné que *« l'élaboration du PLU a été menée dans une démarche d'évaluation environnementale satisfaisante et efficace, permettant de s'assurer d'une bonne prise en compte de l'environnement dans les choix opérés ».*

La synthèse des points principaux de cet avis de la MRAe est reprise ci-après pour mémoire :

Envoyé en préfecture le 26/03/2025
Reçu en préfecture le 26/03/2025
Publié le
ID : 017-200036473-20250312-2025_36CCANNEXE-AU

III. Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale

Le projet de PLU de la commune de Saint-Georges-des-Coteaux a pour objectif d'encadrer le développement communal pour les dix prochaines années durant lesquelles la collectivité envisage l'accueil d'environ 550 habitants supplémentaires, nécessitant la réalisation de 240 logements supplémentaires et la mobilisation de 7,4 ha de surfaces agricoles, naturelles ou forestières. En outre, la commune intègre le développement et la réalisation d'une vaste zone d'activités économiques, d'importance communautaire, sur une surface de près de 57 ha.

La MRAe souligne que le projet présente sur la forme de nombreuses qualités qui garantissent une bonne accessibilité du dossier pour le public.

Sur le fond, les choix opérés au sein du PLU, qui doivent être compatibles avec les orientations et objectifs du SCoT du Pays de la Saintonge Romane, font l'objet d'une démonstration satisfaisante de la mise en œuvre d'une démarche d'évaluation environnementale. Ainsi, la MRAe souligne le choix opéré de favoriser le réinvestissement des secteurs déjà urbanisés, ainsi que celui de retenir les secteurs les plus intégrés au tissu urbain afin d'accueillir de nouvelles constructions.

Les caractéristiques environnementales de la commune, qui ne bénéficie pas de mesures d'inventaire ou de protection particulières, ont donné lieu à la détermination pertinente des enjeux principaux du territoire, dont la prise en compte est démontrée au sein du rapport de présentation.

La MRAe estime ainsi que l'élaboration du PLU de Saint-Georges-des-Coteaux a été menée dans une démarche d'évaluation environnementale satisfaisante et efficace, permettant de s'assurer d'une bonne prise en compte de l'environnement dans les choix opérés.

Bordeaux, le 27 juin 2019

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine
le membre permanent délégataire

Les considérations qui ont conduit à la détermination de la zone 1AU à vocation résidentielle, lors de l'élaboration du PL

Délimitation du secteur 1AU (source : cadastre, URBAN HYMNS)



- Le sous-secteur 1AUh dit « Le Maine Nord » constitue une enclave stratégique enserrée dans l'enveloppe du bourg et permet d'envisager une greffe urbaine entre deux quartiers résidentiels composant le bourg, à savoir « Les Grand Maurices » et « La Palissière ». Cette grande emprise de 4.5 hectares, idéalement desservie, s'imbrique de façon cohérente dans l'espace urbain et se situe à proximité des équipements structurants du bourg.

Envoyé en préfecture le 26/03/2025
Reçu en préfecture le 26/03/2025
Publié le
ID : 017-200036473-20250312-2025_36CCANNEXE-AU

Le secteur 1AU

Les critères de classification en secteur 1AU

Vue aérienne sur le bourg



- Elle a vocation à y accueillir des opérations visant à conforter les capacités d'accueil résidentiel du bourg et du pôle secondaire de la Vallée, le Grand Romefort.
- La zone AU correspond principalement à des terrains agricoles ou naturels qui forment des enclaves dans l'enveloppe urbaine ou jouxtent les zones urbaines.
- Leur aménagement participe à la recomposition des limites urbaines en traitant l'interface ville-nature ou en définissant des limites claires aux secteurs diffus.
- Elle identifie des terrains stratégiques de par leur situation, la proximité des équipements et services, leur facilité de desserte...
- Le classement en secteur 1AU permet leur ouverture à l'urbanisation à court terme

Les principaux enjeux

La zone AU désigne des terrains qui ont vocation à faire l'objet d'aménagements d'ensemble pour y optimiser l'espace et les réseaux. Un aménagement rationnel qui devra également répondre à des exigences de qualité environnementale, paysagère et urbaine.

Les futures constructions devront ainsi s'intégrer harmonieusement à leur environnement, respecter l'identité locale, sans impacter le fonctionnement écologique du territoire. A cet effet, il est indispensable de recourir à des orientations d'aménagement et de programmation dans le prolongement du règlement (se référer aux justifications des orientations d'aménagement). Ces dernières portent une attention particulière à la forme urbaine (mixité et densité) ainsi qu'à la gestion des eaux pluviales, aux déplacements et à l'insertion paysagère des futures opérations.

En outre, ces terrains sont stratégiques pour le développement communal, la collectivité envisage donc la mise en place d'un PAPAG,une servitude d'attente sur le site du Maine Nord dont les enjeux en termes de forme urbaine et de mixité sont supérieurs aux deux autres sites...

Les orientations du PADD poursuivies au travers du secteur 1AU

Le règlement de la zone AU et sa représentation graphique s'inscrivent **en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables** lequel prévoit de :

- **Se rapprocher des 3 200 habitants d'ici 10 ans**
- **Poursuivre un objectif de mixité sociale et générationnelle**
- **Privilégier le renforcement du bourg et se donner les moyens d'y maîtriser davantage le développement résidentiel**
- **Poursuivre le réinvestissement des enclaves au sein du village structurant de la Vallée /Les Gallais/Le Grand Romefort**
- **Maintenir un rythme moyen de la construction de l'ordre de 20 logements par an**
- **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**
- **Limiter l'étalement urbain au profit de la densification**
- **Augmenter le potentiel résidentiel du bourg**

Compatibilité avec le SCOT - Extrait du DOO

Le DOO du SCOT précise que les zones AU de l'enveloppe de développement urbain* comprend les nouvelles zones à urbaniser.

Or, le projet communal s'inscrit bien en compatibilité avec le SCOT dans le sens où ce dernier prévoit que :

« L'enveloppe de développement urbain devra s'inscrire en continuité de l'enveloppe d'intensification urbaine et intégrer les objectifs de préservation des espaces agricoles et naturels en précisant ses objectifs d'accueil de nouvelles constructions et de densité. Sauf cas particulier devant être justifié (contrainte forte sur le bourg, village structurant pour la commune...), les villages et hameaux ne sont pas concernés par l'enveloppe de développement urbain. »*

Le projet communal vise bien à conforter le bourg et à optimiser une enclave du village de la Vallée, les Grands Romefort qui de part sa situation, sa desserte et son ampleur est bien un village structurant à l'échelle de Saint Georges des Coteaux.

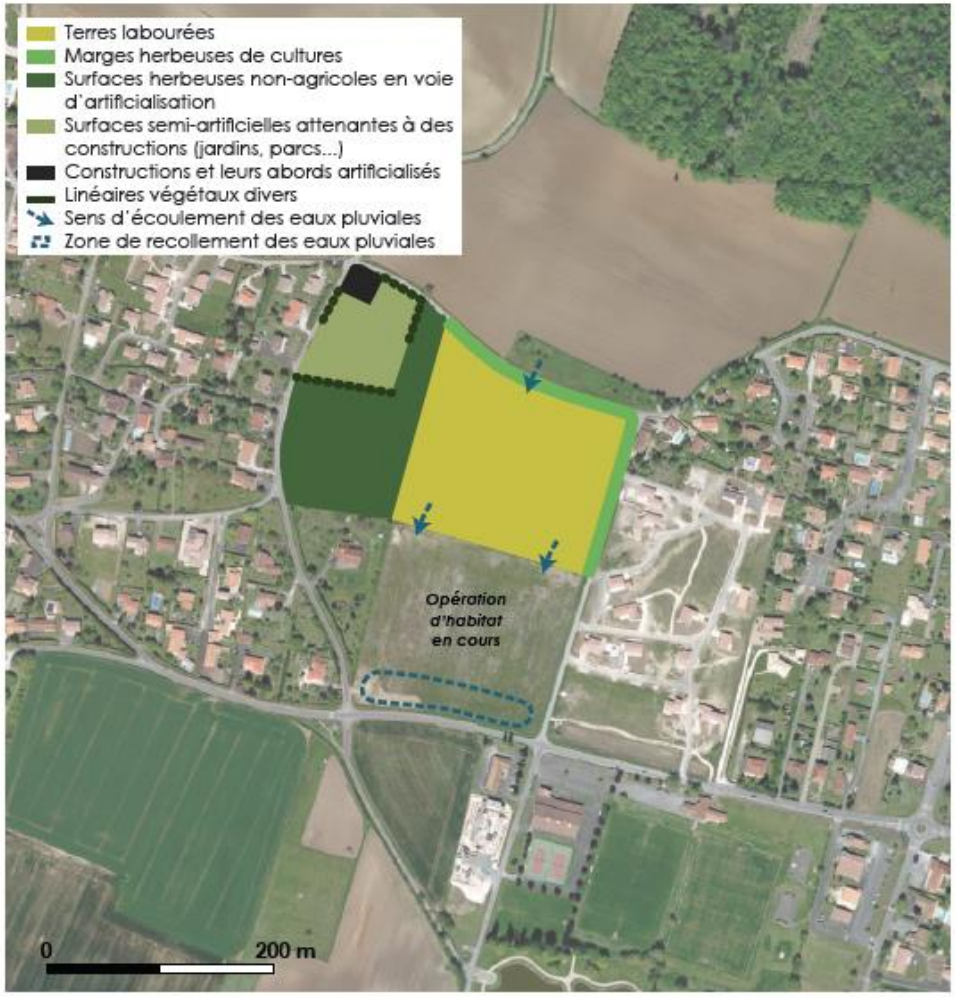
Dans l'ensemble des secteurs de développement urbain, les objectifs de densification sont mis en œuvre en combinant les typologies d'habitat (maisons accolées, non accolées, collectifs et semi-collectifs) et les tailles des logements (et pas seulement par une diminution uniforme de la taille des parcelles).*

Envoyé en préfecture le 26/03/2025
Reçu en préfecture le 26/03/2025
Publié le
ID : 017-200036473-20250312-2025_36CCANNEXE-AU

Les éléments d'analyse des incidences de la zone 1AU « Le Maine Nord » sur l'environnement, telles que présentées dans le dossier de PLU approuvé, sont rappelées :

Secteur « Le Maine Nord » - Analyse des enjeux

Objet et surface initiale : projet d'habitat sur un périmètre d'étude initial 5 hectares

Périmètre d'étude	Nature des enjeux environnementaux et urbains		Échelle d'enjeu
	Fonctionnement naturel	- Site exclu de tout périmètre et zonage de protection de l'environnement, constitué d'une emprise labourée (2,7 hectares), d'une surface herbeuse non-affectée à l'activité agricole et en attente d'un aménagement et partiellement viabilisé (1,4 hectare) et d'une surface semi-artificielle de jardin/parc (0,5 hectare et d'un terrain accueillant une habitation (0,1 hectare) - Les enjeux écologiques sont globalement absents du site, de par son artificialisation avancée, à l'exception d'une petite haie bocagère sur l'une des limites parcellaires - Aucune présomption de sols pollués, terrain stable et propice à la construction - Le site est localisé sur le versant Nord d'un vallon sec traversant le bourg, et jouxte un terrain actuellement en cours d'urbanisation disposant d'ouvrages pluviaux propices à la réception des eaux du site	Enjeux mineurs
	Patrimoine paysager	- Le site constitue un espace semi-artificiel en continuité du bourg et enserré pour partie dans un contexte pavillonnaire, dont le relief adopte une déclivité Nord - Sud - Covisibilité avec l'église Saint-Georges, monument historique dont le périmètre n'affecte toutefois pas directement le site - Absence de sensibilité archéologique au stade de l'étude	Enjeux moyens
	Fonctionnement urbain	- Site localisé dans l'enveloppe du bourg, desservi de façon satisfaisante par la RD 237 au Sud et plusieurs voies communales au Nord, à l'Est et à l'Ouest - Absence d'activités et/ou installations susceptibles de générer des conflits d'usage, de voisinage et/ou des présomptions de pollutions et nuisances sur le cadre de vie - Le site pourra être desservi par l'assainissement collectif, et ne nécessitera pas de renforcement du réseau de défense extérieure contre l'incendie, sauf avis contraire du service compétent	Enjeux mineurs

→ **L'aménagement du site se confronte à un enjeu paysager relatif à son positionnement sur un haut-relief, et en covisibilité avec l'église Saint-Georges**

Envoyé en préfecture le 26/03/2025
Reçu en préfecture le 26/03/2025
Publié le
ID : 017-200036473-20250312-2025_36CCANNEXE-AU

Secteur « Le Maine Nord » - Analyse des incidences probables

Objet et surface initiale : projet d'habitat sur un périmètre d'étude initial de 5 hectares

Thématiques	Nature des effets sur l'environnement	Incidences probables	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences probables	Après mesures
Enjeux d'ordre physique - Topographie (2) - Hydrographie (0) - Hydrogéologie (0)	- Absence d'effet direct d'emprise du site sur les ressources géologiques, sur les aquifères et sur les milieux aquatiques - Effet fonctionnel généré par l'accroissement des flux d'écoulement des eaux pluviales due à l'imperméabilisation d'une surface importante (environ 50 % de 5 hectares), avec une présomption d'incidence sur les fonds inférieurs ➔ **La gestion des eaux pluviales devra s'opérer par le biais d'équipements de rétention afin de gérer quantitativement et qualitativement les flux pour garantir l'absence d'incidence sur les fonds inférieurs**	**Présomption d'incidence moyenne**	- E : imposer une gestion des eaux pluviales à l'échelle de chaque terrain d'assiette des futures constructions - E : selon le respect de la réglementation en vigueur, prévoir un ou plusieurs ouvrages de rétention et de filtration éventuels et conserver des espaces non-imperméabilisés pour permettre l'infiltration des eaux pluviales émises par les espaces communs (noues paysagères le long des voies de circulation, espaces publics naturels...) - E : les eaux pluviales de surverse seront rejetées vers les exutoires des parties intérieures, à savoir les équipements pluviaux aménagés le long de la RD 237 - R : prévoir l'entretien régulier des dispositifs à créer/existants et assurer une veille sur leur bon fonctionnement	**Incidence peu significative**
Enjeux écologiques - Milieux patrimoniaux (0) - Milieux ordinaires (0) - Enjeux écologiques (0)	- Effet d'emprise sur un site semi-artificiel ne révélant pas de sensibilité patrimoniale majeure - Absence d'effet direct d'emprise sur les milieux naturels patrimoniaux (ZNIEFF, Natura 2000), absence d'effet de rupture de continuités écologiques et sur la trame verte et bleue ➔ **Le projet pourra utilement compenser son effet sur l'artificialisation des sols par des mesures de compensation visant à la création de nouveaux espaces propices à la biodiversité**	**Présomption d'incidence faible**	- C : prendre appui sur les objectifs de mise en valeur du cadre de vie et des paysages, ainsi que sur les dispositifs pluviaux éventuellement à créer (noues paysagères, aires de rétention...) pour développer des espaces favorables à la biodiversité au sein du site, en compensation de son artificialisation, via les Orientations d'Aménagement et de Programmation - C : créer un maillage externe de haies bocagères favorables à la faune, via les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement	**Incidence peu significative**
Enjeux paysagers - Valeurs paysagères (2) - Patrimoine historique, culturel, urbain (0)	- Effet d'emprise modéré sur les paysages de par le contexte du projet, n'éveillant pas de présomption d'incidence majeure, devant toutefois s'inscrire dans le respect et la mise en valeur du bourg ancien - Effet direct sur la perception de l'église Saint-Georges, monument historique, nécessitant la mise en œuvre d'un projet urbain de qualité ➔ **Le projet devra tenir compte des covisibilités constatées avec l'église Saint-Georges et veiller à s'inspirer de la composition urbaine du bourg ancien**	**Présomption d'incidence moyenne**	- R : tenir compte des covisibilités avec l'église Saint-Georges en exigeant une qualité architecturale des futures opérations, à travers le règlement du PLU et ses Orientations d'Aménagement et de Programmation (implantations bâties denses autour de nouvelles rues, création de places publiques...) - E : prévenir toute incidence relative au patrimoine archéologique au stade d'exécution du projet, en l'absence d'enjeu appréhendé par l'étude	**Incidence faible et acceptable**

Envoyé en préfecture le 26/03/2025
Reçu en préfecture le 26/03/2025
Publié le
ID : 017-200036473-20250312-2025_36CCANNEXE-AU

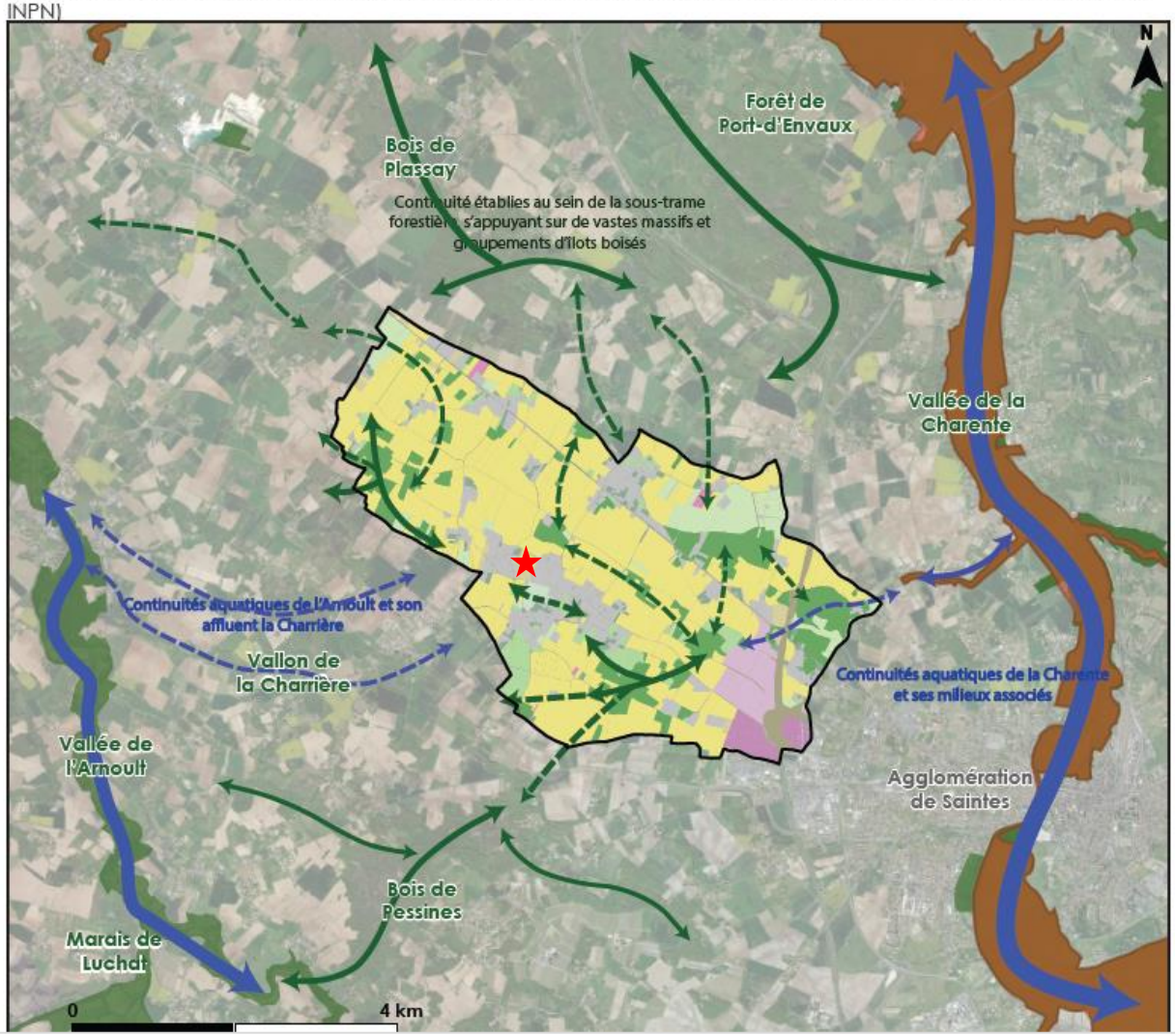
Thématiques	Nature des effets sur l'environnement	Incidences probables	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences probables	Après mesures
Ressources et énergies - Assainissement (0) - Eaux pluviales (2) - Énergies (1)	- Effet fonctionnel relatif à l'accroissement de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre dans l'atmosphère - Effet fonctionnel relatif à l'accroissement des écoulements pluviaux et de la demande en assainissement des eaux usées (estimée à environ 140 équivalent/habitants)	**Présomption d'incidence modérée**	- R : conditionner l'ouverture à l'urbanisation du site à son raccordement à l'assainissement collectif du bourg, dont les capacités résiduelles sont compatibles avec les objectifs d'accueil de population du projet de PLU - R : supprimer tout écoulement pluvial vers les fonds inférieurs au site de projet par des mesures de gestion pluviale adaptées à la réglementation en vigueur - R : encourager l'aménagement d'un habitat compact, bien isolé et économe en énergie au sein des futures opérations en vue d'optimiser la demande énergétique	**Incidence peu significative**
Gestion des risques, pollutions et nuisances - Risques (0) - Pollutions et nuisances (0)	- Absence de présomption d'incidence au regard des risques dans la mesure où le site n'est affecté par aucun risque naturel ou technologique - Le PLU doit anticiper l'effet d'artificialisation du site susceptible de générer des écoulements pluviaux et donc un risque lié au ruissellement et aux coulées de boues vers les fonds inférieurs - Absence d'activités existantes ou projetées pouvant créer des présomptions de pollutions et nuisances sur l'environnement	**Présomption d'incidence faible**	- R : garantir l'absence d'écoulements pluviaux en direction des fonds inférieurs, excepté d'éventuelles surverses d'équipements pluviaux au débit maîtrisé vers l'exutoire aménagé en aval du site le long de la RD 237 (ouvrages de rétention pluviale)	**Incidence peu significative**
Enjeux socio-économiques - Agriculture (1) - Autres activités (1) - Vie sociale (1)	- Effet d'emprise modéré sur des surfaces déclarées agricoles cumulant 2,7 hectares sur le site (surface de cultures) - Effet induit (positif), lié à l'accroissement de la demande en commerces services de proximité et équipements, facteur de vitalité du territoire - Effet induit (positif), lié à l'accueil de nouvelles populations, facteur de dynamisme démographique	**Incidence faible et acceptable**	*L'incidence prévisible du projet sur des emprises agricoles cumulant 2,7 hectare demeure. Toutefois, les emprises agricoles en question demeurent limitées en surface et leur disparition ne menace ni les établissements agricoles, ni l'exploitation de surfaces agricoles environnantes.*	**Incidence faible et acceptable**
Synthèse de l'évaluation des incidences probables	**L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur 1AU est envisageable dans la mesure où des mesures d'évitement et de réduction seront adoptées au regard des incidences prévisibles sur certains paramètres environnementaux :** - Mettre en place une servitude de périmètre d'attente qui permet à la collectivité d'avoir un droit de regard supplémentaire sur les projets à venir et s'assurer que ses objectifs en matière de qualité urbaine, paysagère et sociale seront atteints. L'ouverture de ce secteur ne pourra en outre être effective qu'à la condition de pouvoir être raccordé au réseau d'assainissement collectif ce que relaie l'OAP. Des travaux sont ainsi en attente à court terme. - Créer un réseau de zones non-imperméabilisées et naturelles à l'intérieur du site pour maîtriser les rejets d'eaux pluviales (cf orientation de secteur et orientation thématique relative à la gestion des eaux pluvilages et la préservation des milieux naturels) - Maîtrise des incidences paysagères du projet via les dispositions graphiques des Orientations d'Aménagement et de Programmation et du règlement (plantation d'écrans bocagers sur le pourtour du site, prescriptions en matière de qualité d'implantation des voies de desserte et du bâti...)			

Envoyé en préfecture le 26/03/2025
Reçu en préfecture le 26/03/2025
Publié le
ID : 017-200036473-20250312-2025_36CCANNEXE-AU

La modification apportée au PLU ne génère pas de suspicion d'incidences autres que celles analysées dans le cadre de l'élaboration du PLU et de l'évaluation environnementale qui avait été menée. L'ensemble des prévisions d'incidences avaient fait l'objet d'une réponse réglementaire (OAP et/ou règlement écrit). Toutes les mesures sont non seulement reconduites, et même confortées pour certaines.

En effet, l'évolution des OAP, telles qu'exposé [illegible] les mesures de conservation des haies et à augmenter les exigences en matière de limitation de l'imperméabilisation des sols. Le présent dossier vise ainsi à maximiser la prise en compte de l'environnement.

Les continuités écologiques au regard des zonages d'inventaire et de protection du patrimoine naturel (source : INPN)



A l'échelle supra-communale, Saint-Georges-des-Coteaux s'inscrit dans un contexte particulièrement favorables aux déplacements faunistiques.

On rappellera que la commune est située à environ 1,5 kilomètre de la vallée principale de la Charente et à quelques centaines de mètres du vallon de « Préan » et du « Patillou », protégé par le réseau européen Natura 2000. La commune est également située à environ 4 kilomètres de la vallée de l'Arnoult.

Les interactions entre le territoire de la commune et ces réservoirs biologiques régionaux ne sont pas avérées et directes. Des freins majeurs s'opposent à de véritables liens écologiques entre la commune et ces sites, tel que l'existence de grandes infrastructures de transport (autoroute A 10) et d'emprises urbanisées (agglomération de Saintes et bourgs alentours).

Néanmoins, le réseau forestier concourt à la possibilités d'échanges faunistiques entre ces différents complexes. On soulignera l'importance des surfaces forestières au Nord de la commune (bois de Plassay et Saint-Porchaire, bois de Port-d'Envaux...) et au Sud (bois de Pisany et Nieul-Lès-Saintes).

Le PLU retiendra la nécessité de protéger ces corridors potentiels en préservant strictement les emprises boisées de la commune, principaux supports de la trame verte et bleue locale.

- Zones protégées par le réseau européen Natura 2000
- Zones concernées par des ZNIEFF de type 1 et 2

Envoyé en préfecture le 26/03/2025
Reçu en préfecture le 26/03/2025
Publié le
ID : 017-200036473-20250312-2025_36CCANNEXE-AU

Par ailleurs, concernant l'ajustement réglementaire apporté dans le secteur Nl (parc urbain de Saint-Georges-des-Coteaux), la modification du PLU ne conduit pas à écarter le document d'urbanisme de ses orientations en matière de protection et de mise en valeur de la trame verte et bleue.

Paramètres du milieu humain

Les évolutions apportées dans la zone 1AU ne génèrent pas de suspicion d'incidences autres que celles analysées dans le cadre de l'élaboration du PLU et de l'évaluation environnementale qui avait été menée. L'ensemble des prévisions d'incidences avaient fait l'objet d'une réponse réglementaire (OAP et/ou règlement écrit). Toutes les mesures sont reconduites, notamment celles visant à la valorisation des perspectives sur le bourg ancien et sur l'église.

De plus, la modification du PLU ne porte aucune évolution des règles de volumétrie des constructions autorisées. Il en est de même de la capacité d'accueil de la zone 1AU où la densité minimale et le nombre de logements induit reste inchangé.

Plan **L**ocal **d'U**rbanisme

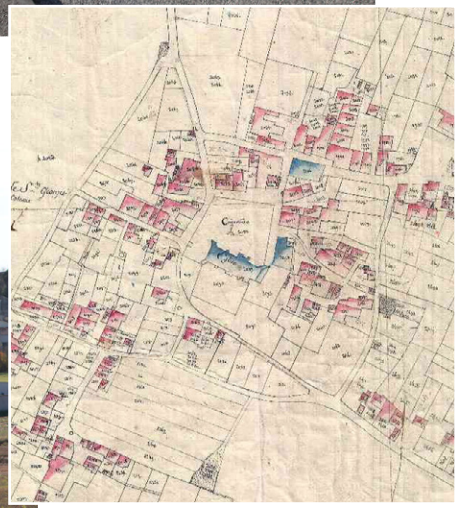
Commune de

Saint-Georges-des-Coteaux









PIÈCE N° 1

RAPPORT DE PRÉSENTATION

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

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

Le Maire

URBAN HYMNS
Place du Marché
17610 SAINT-SAUVANT

SOMMAIRE

SOMMAIRE 3

1. INTRODUCTION 5

1.1 ELEMENTS DE DÉFINITION DU PLAN LOCAL D'URBANISME 6
1.2 CONTENU DU PLU 8
1.3 PROCEDURE ET CONCERTATION 12

2. ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 14

2.1 PRESENTATION DE LA COMMUNE 15
2.2 ANALYSE DU MILIEU PHYSIQUE 16
2.3 ANALYSE DU MILIEU NATUREL ET SA GESTION PAR L'HOMME 24
2.4 LES VALEURS DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL 48
2.5 LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL, CULTUREL ET ARCHÉOLOGIQUE 82
2.6 GESTION DES RESSOURCES, DES ÉNERGIES ET DU CLIMAT 89
2.7 GESTION DES RISQUES, DES POLLUTIONS ET DES NUISANCES 114
2.8 RECAPITULATIF DES ENJEUX 124

3. ANALYSE DE LA POPULATION, DE L'ÉCONOMIE ET DU LOGEMENT 125

3.1 PRÉAMBULE DE L'ÉTUDE 126
3.2 ÉVOLUTION DE LA POPULATION 129
3.3 POPULATION ACTIVE, REVENUS, EMPLOIS 143
3.4 ANALYSE DES PRÉVISIONS ÉCONOMIQUES 150
3.5 CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS 187
3.6 ANALYSE DE LA CONSTRUCTION 197

4. ANALYSE DU FONCTIONNEMENT URBAIN 205

4.1 ORGANISATION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE 206
4.2 ÉTUDE DES FORMES URBAINES 213
4.3 DÉPLACEMENTS, MOBILITÉS ET ÉQUIPEMENTS 229
4.4 ANALYSE RÉTROSPECTIVE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE 244
4.5 ANALYSE DES CAPACITÉS DE MUTATION ET DE DENSIFICATION DES PARTIES URBANISÉES 247
4.6 SYNTHÈSE DES ENJEUX DE L'ANALYSE URBAINE 272

5. JUSTIFICATIONS DU PROJET 273

5.1 DES ENJEUX AUX ORIENTATIONS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DU PLU 274
5.2 LE CHOIX COHÉRENT DES PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT DU PLU 281
5.3 JUSTIFICATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES289
5.4 JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION297

6. TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET ET SES JUSTIFICATIONS 308

6.1 DU PADD AU REGLEMENT GRAPHIQUE ET ECRIT ET AUX OAP 309
6.2JUTIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (ZONAGE) 314
6.3 BILAN CHIFFRE DU RÈGLEMENT 361
6.4 JUSTIFICATION DU REGLEMENT 363

7. ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 402

7.1 CONTEXTE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU 403
7.2 ANALYSE THÉMATIQUE DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 405
7.3 LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 438
7.4 ANALYSE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES DU PLU PAR SECTEURS 443
7.5 INDICATEURS DE SUIVI DU PLU 472
7.6 ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES PLANS/PROGRAMMES 473

8. RÉSUMÉ NON-TECHNIQUE 484

8.1 DU DIAGNOSTIC AU PROJET DE TERRITOIRE 485
8.2 SYNTHESE DES ENJEUX 493
8.3 LE PROJET ET SES INCIDENCES 496
8.4 DEMARCHE ET MESURES PRISES DANS LE CADRE DE L'ÉVALUATION 503
8.5 CONCLUSIONS 504

1. INTRODUCTION

1.1 ELEMENTS DE DÉFINITION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1.1.1 Le contexte de l'élaboration du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de **Saint-Georges-des-Coteaux** vient se substituer au règlement national d'urbanisme, en application depuis la caducité du Plan d'Occupation des Sols. Pour rappel, la prescription de l'élaboration du PLU avait fait suite à l'annulation du premier PLU de la commune approuvé en 2013 et annulé par le Tribunal Administratif de Poitiers le 3 novembre 2016. Cette annulation avait entraîné un retour au POS lequel au bout de deux ans a été remplacé par le règlement national de l'urbanisme.

Cette élaboration s'inscrit de la prise en compte des évolutions les plus récentes du Code de l'Urbanisme, notamment les lois du 12 juillet 2010 et du 24 mars 2014, l'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015. Par ailleurs, conformément à la délibération du 6 mars 2017 le nouveau PLU visera à adapter les règles d'urbanisme applicable sur la commune aux enjeux d'aménagement et de développement de la commune.

En outre, **la délibération de prescription de l'élaboration du PLU en date du 6 mars 2017** indique les motivations de la procédure :

- Mettre en place des dispositions permettant de protéger le patrimoine naturel et architectural de la commune,
- Mener une réflexion sur l'installation d'artisans et de commerces de proximité,
- Renforcer le territoire comme pôle de proximité structurant au sein de l'agglomération de Saintes : il s'agit de s'intégrer au développement de l'armature économique communautaire,
- Maîtriser le développement résidentiel et favoriser la mixité sociale en s'inscrivant dans les objectifs communautaires de productions de logements et de lutte contre l'étalement urbain,
- Concilier l'identité rurale et le développement urbain au travers d'un projet d'urbanisme équilibré : il s'agit de préserver et valoriser les richesses paysagères, de protéger le patrimoine et de soutenir les activités agricoles,
- Protéger et valoriser les espaces agricoles et naturels de la « Champagne Saint-Georges » dans le cadre de la « Trame Verte et Bleue »,
- La nécessité d'une meilleure prise en compte des objectifs de développement durable dans le PLU et plus largement dans le développement futur de la commune,
- Tenir compte des évolutions législatives affectant le droit des sols,
- Tenir compte du Schéma de Cohérence Territoriale par le syndicat du Pays de Saintonge Romane,
- Tenir compte à l'échelle de la communauté d'agglomération de Saintes d'un Programme Local de l'Habitat,
- Le schéma de développement économique de la communauté d'Agglomération de Saintes.

1.1.2 Moyens donnés à l'élaboration du PLU

L'étude relative à l'élaboration du nouveau PLU est réalisée par la municipalité avec l'appui des services techniques de la Communauté d'Agglomération de Saintes. L'élaboration technique du PLU a été confiée à la SARL URBAN HYMNS (6, rue du Marché, 17610 SAINT-SAUVANT), spécialisée en maîtrise d'œuvre réglementaire.

Cette élaboration est menée par l'intermédiaire de nombreuses réunions de travail qui ont permis une élaboration progressive des différentes pièces constitutives du document d'urbanisme. Cette procédure est également conduite en lien avec les personnes publiques associées selon les termes de l'article L132-7 du Code de l'Urbanisme, ainsi qu'avec la population.

La première étape de la réalisation du document a consisté en l'élaboration d'un diagnostic reposant sur trois chapitres, à savoir l'analyse de l'état initial de l'environnement, l'analyse des dynamiques socio-démographiques, économiques et du logement, et enfin, l'analyse du fonctionnement urbain. Ce diagnostic a permis d'éclairer les principaux enjeux relatifs au territoire et à son insertion dans le contexte intercommunal, en vue de l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ce dernier a constitué la base de projet pour la constitution du volet réglementaire du PLU (documents graphiques assortis d'un règlement écrit, conformément aux termes du Code de l'Urbanisme).

1.1.3 Qu'est ce qu'un Plan Local d'Urbanisme ?

Une définition générale

Le Plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme réglementaire de droit commun régissant les possibilités de constructions et d'usages des sols sur son territoire de mise en œuvre, en l'occurrence, la commune de **Saint-Georges-des-Coteaux**.

Cet outil vise à planifier le développement du territoire auquel il s'applique, conditionnant la mise en œuvre de projets d'urbanisme opérationnel au regard de ses dispositions réglementaires. Les PLU sont codifiés aux articles L151-1 à L153-60 (partie législative) et R151-1 à R153-22 (partie réglementaire) du Code de l'Urbanisme.

Le PLU constitue la transcription d'un projet politique pour son territoire de mise en œuvre, dans le cadre des lois relevant des grandes politiques élaborées au niveau national (environnement, logement, développement économique…).

C'est un document à dimension prospective, se devant d'anticiper et d'accompagner des mutations territoriales majeures dans l'objectif d'un développement urbain durable. A cet effet, le PLU s'inscrit dans les termes des articles L101-1 à L101-3 du Code de l'Urbanisme. Ces derniers établissent les fondements et principes de mise en œuvre des documents d'urbanisme en droit français.

L'article L101-1 du Code de l'Urbanisme (créé par l'ordonnance du 23 septembre 2015) rappelle que 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 vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

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 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 ;

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.

L'article L101-3 du Code de l'Urbanisme rappelle que la réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions.

1.2.1 Pourquoi un Plan Local d'Urbanisme ?

Du Plan d'Occupation des Sols au Plan Local d'Urbanisme

La volonté initiale d'établir un contrôle de l'extension des zones habitées s'est traduite par **la loi du 30 décembre 1967 dite « loi d'orientation foncière »** et la mise en œuvre d'outils tels que les Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme et les Plans d'Occupation des Sols. Ces nouvelles modalités de gestion foncière s'appuyaient sur la méthode du « zoning » : le territoire se trouvait découpé en secteurs autonomes respectivement dédiés à un seul type d'occupation du sol, conformément aux principes du « fonctionnalisme ».

Initialement, le POS s'adapte assez mal au concept de projet urbain qui émerge ultérieurement. Ce constat a poussé le législateur à se poser la question du devenir des documents d'urbanisme. **La loi du 13 décembre 2000 dite « solidarité et renouvellement urbains »** est à l'origine de la rénovation du POS en PLU. En effet, cette loi réforme une approche de l'urbanisme alors devenue obsolète, en invitant les municipalités et les organismes de coopération intercommunale à intégrer dans leurs politiques de développement les notions de projet de territoire, de développement durable et de démocratie participative.

La loi du 13 décembre 2000 traduit la volonté du législateur de promouvoir un urbanisme « de projet », ainsi qu'un aménagement plus cohérent et plus solidaire des espaces urbains et ruraux, intégrant le concept de développement durable. Pour répondre à cet objectif, la loi apporte des réformes profondes dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat et des transports. La Loi du 3 juillet 2003 dite « Urbanisme et Habitat » apporte une série d'ajustement à son aînée sans toutefois remettre en cause ses fondements. Elle s'attache à clarifier le contenu du PLU.

Les lois du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010, relatives à la mise en œuvre des grandes orientations politiques du grand débat national intitulé « Grenelle de l'Environnement », renforcent la dimension environnementale des documents d'urbanisme et introduisent de nouvelles exigences légales en matière de gestion économe des sols.

Plus récemment, **la loi du 24 mars 2014 dite « accès au logement et un urbanisme rénové »** renforce la vocation intercommunale des documents d'urbanisme et confirme les précédentes avancées légales. De nouvelles exigences sont formulées par la législateur quant à la promotion d'une ville compacte et économe en espace. Consécutivement à cette loi, **le Code de l'Urbanisme est profondément réformé par l'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015.** La partie réglementaire du PLU est à présent simplifiée et davantage en phase avec l'urbanisme de projet.

Les apports du « Grenelle de l'Environnement »

Le PLU doit prendre en considération la loi du 3 août 2009 dite « loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement » ainsi que la loi du 12 juillet 2010 dite « engagement national pour l'environnement ».

Ce nouveau corpus légal fixe les grands objectifs ainsi que les cadres d'action d'une politique de lutte contre le changement climatique, de préservation de la biodiversité et des paysages, de contribution à un environnement respectueux de la santé.

En vue de lutter contre le changement climatique, la loi du 3 août 2009 dite « Grenelle I » a vocation à transcrire dans le droit français les engagements pris par les acteurs du débat national du « Grenelle de l'Environnement » (associations, collectivités, organismes para-publics, Etat, élus locaux et nationaux...), tels que l'accélération de la rénovation thermique des bâtiments, le développement des énergies renouvelables, la création de la trame verte et bleue ou encore la réduction de moitié des pesticides. Plus particulièrement, dans le domaine du droit de l'urbanisme, la loi exige la prise en compte de plusieurs grands objectifs.

A travers la redéfinition des grands objectifs du Code de l'Urbanisme, le PLU est ainsi destiné à lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles, les collectivités territoriales fixant des objectifs chiffrés en la matière, en référence à des indicateurs de consommation d'espace. Il doit lutter contre l'étalement urbain et le gaspillage énergétique, tout en participant à la revitalisation des centres-villes.

Les lois relatives à la mise en œuvre du « Grenelle de l'Environnement » réaffirment la vocation du PLU à préserver la biodiversité, notamment à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques.

Il doit favoriser la mise en œuvre de travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, notamment l'isolation extérieure, en adaptant les règles relatives à la protection du domaine public. Egalement, le PLU se doit de densifier les ensembles urbains tout en contribuant à l'amélioration de l'offre en transports collectifs.

Il est encouragé la réalisation de programmes globaux d'innovation énergétique, architecturale, paysagère et sociale, en continuité avec le bâti existant, qui auront pour objectifs la préservation et la rénovation du patrimoine existant, le développement des transports en commun et des modes de déplacement économes en énergie, la prise en compte des enjeux économiques et sociaux, la réduction de la consommation d'espace par l'urbanisation et la réalisation de quartiers d'habitat et d'activités économiques à haute performance environnementale.

Les évolutions récentes depuis la loi du 24 mars 2014

Conformément à la loi du 24 mars 2014, les Plans d'Occupation des Sols (POS) deviendront caduques à compter du 1er janvier 2016 dans l'hypothèse où ils n'auraient pas été révisés et transformés en PLU. Toutefois, lorsqu'une procédure de révision du POS aura été engagée avant le 31 décembre 2015, elle pourra être menée à terme sous réserve d'être achevée dans les 3 ans après la publication de la loi du 24 mars 2014.

En outre, la loi du 24 mars 2014 amorce une réforme du volet réglementaire du PLU en opérant la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) et de la superficie minimale des terrains à construire.

La fixation par le règlement du PLU d'une superficie minimale des terrains à construire est également supprimée. Cette fixation de la taille minimale des terrains a été identifiée comme un frein à la densification, mais également à la mixité sociale, le législateur ayant jugé que les autres dispositions réglementaires constituaient une boîte à outils suffisante pour répondre aux objectifs de préservation du cadre de vie ou de gestion des contraintes d'assainissement.

Consécutivement à la loi du 24 mars 2014, l'ordonnance du 23 septembre 2015 réactualise la partie législative du Code de l'Urbanisme à droit constant, tandis que le décret du 28 décembre 2015 réforme la partie réglementaire du PLU. Celle-ci s'inscrit dans une volonté de simplification des règles et démarches d'urbanisme.

1.2.2 Les pièces constitutives du PLU

Le contenu du PLU est codifié aux articles L151-1 à L153-60 et R151-1 à R153-22 du Code de l'Urbanisme. L'article R151-2 du Code de l'Urbanisme stipule que le Plan Local d'Urbanisme comprend un Rapport de Présentation, un Projet d'Aménagement et de Développement Durables, des Orientations d'Aménagement et de Programmation, ainsi qu'un règlement. Chacune de ces pièces est accompagnée d'un ou plusieurs documents graphiques.

Le PLU est également assorti d'annexes. La conception de ces différentes pièces doit répondre à une triple exigence de respect du Code de l'Urbanisme, de cohérence avec le territoire de mise en œuvre et de clarté envers le public.

Le rapport de présentation

Selon les articles L151-4 et R151-1 du Code de l'Urbanisme, « *le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement* ».

Pour commencer, le rapport de présentation propose un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques du territoire puis précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Il analyse, en fonction de la sensibilité du milieu, l'état initial de l'environnement et évalue les incidences des orientations du Plan Local d'Urbanisme sur son évolution et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. Il explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Il expose les motifs de la délimitation des zones cartographiées par les documents graphiques, des règles qui y sont applicables et explique le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés. Il justifie la compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec documents supra-communaux notamment les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et du Programme Local de l'Habitat (PLH). Il peut renseigner la superficie des différents types de zones et des Espaces Boisés Classés institués au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.

Le rapport de présentation doit également présenter une analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, et doit justifier les objectifs de consommation d'espace fixés par le PADD. Le cas échéant, le PLU doit se référer au SCOT si existant.

La loi du 24 mars 2014 exige de nouveaux éléments devant figurer dans le rapport de présentation. Il doit notamment analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces. Il établit un inventaire des capacités de stationnement et des possibilités de mutualisation de ces capacités. On précisera que les PLU soumis à évaluation environnementale, en vertu du décret du 23 août 2012, et en application des articles L104-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont assujettis à des exigences particulières au regard du contenu du rapport de présentation.

Ces exigences portent notamment sur une analyse approfondie de l'état initial de l'environnement ainsi qu'une évaluation des incidences notables probables du plan sur l'environnement. Le rapport de présentation du PLU expose par ailleurs les mesures d'évitement, de réduction et de compensation envisagées pour rendre acceptable ces incidences sur le plan environnemental.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables constitue la pièce centrale du PLU, qui détermine le projet sur lequel se fondent les aspects réglementaires écrits et graphiques du document d'urbanisme. Il incarne ainsi un urbanisme « de projet » tel que souhaité par le législateur. Il convient toutefois de préciser que ce document n'est pas directement opposable aux demandes d'autorisation d'occuper le sol.

Le Code de l'Urbanisme précise que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit, dans le respect des objectifs et des principes fixés aux articles L101-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables est défini par l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme. Il définit notamment 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.

Le PADD arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, 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.

Le PADD doit également fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Ces objectifs constituent l'engagement du PLU dans le respect des souhaits du législateur.

La loi offre à l'autorité responsable du PLU d'importantes marges de manœuvre pour la formulation de son projet de territoire. Il convient de préciser que ce document est destiné à l'ensemble des citoyens, nécessitant donc un réel effort de pédagogie et de clarté dans sa rédaction. Dans cet esprit, ce document peut être illustré par des éléments graphiques.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

En référence aux articles L151-6-4 et R151-6 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettent à la collectivité de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs présentant un caractère stratégique pour le devenir de la commune.

Avec la loi du 12 juillet 2010, elles obtiennent un caractère obligatoire. Le décret du 28 décembre 2015 offre la possibilité au PLU de substituer les OAP au règlement sur les zones concernées, dans une logique de simplification des règles d'urbanisme.

Les opérations d'aménagement réalisées dans les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation devront être compatibles avec ces dernières. Elles devront en respecter les principes fondamentaux.

A travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation, la collectivité peut opérer des choix en matière de desserte de certains secteurs à urbaniser, qui s'imposeront à tout pétitionnaire d'une autorisation d'occuper le sol. Ces choix peuvent également porter sur la création d'espaces collectifs ou la création de certains équipements et réseaux, tels que des équipements de gestion des eaux pluviales.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent également définir certains éléments de programmation, tel que le nombre de logements à prévoir dans la future opération, ainsi que le nombre de logements correspondant à l'offre sociale. Elles peuvent également contenir un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs à projet.

Un autre type d'OAP est introduite en partie réglementaire, ce sont les « OAP patrimoniales » portant sur la conservation ou la requalification d'éléments repérés pour des motifs culturel, historique, architectural ou écologique.

Le règlement écrit et ses documents graphiques

Le volet réglementaire du PLU est codifié aux articles L151-8, R151-9 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce dernier a été profondément réformé par la décret du 28 décembre 2015, qui opère d'importantes simplifications par rapport au règlement hérité de la loi du 13 décembre 2000.

Conformément à l'article L151-8 du Code de l'Urbanisme, Le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L101-1 à L101-3 du Code de l'Urbanisme.

Dans les termes de l'article R151-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées

Les documents graphiques spatialisent les règles d'affectation des sols en délimitant quatre types de zones prévues au Code de l'Urbanisme, à savoir les zones « urbaines » (U), les zones « à urbaniser » (AU), les zones « agricoles » (A) et enfin, les zones « naturelles et forestières » (N) conformément aux articles R151-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ces zones peuvent comprendre un ou plusieurs secteurs qui précisent les conditions d'utilisation des sols. En zones A et N, ces secteurs sont dits « de taille et de capacité limitée » dans lesquels peuvent être autorisées des constructions ainsi que certaines installations conformément aux termes de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. Ces différentes zones se voient attribuer des règles écrites d'utilisation des sols. Le Code de l'Urbanisme prévoit un certain nombre d'articles permettant de réglementer différents aspects de l'occupation des sols dans chacune de ces zones. Ces règles sont encadrées par les articles R151-27 à R151-50 du Code de l'Urbanisme.

Conformément aux articles L151-8 et suivants du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques constituant le volet réglementaire du PLU peuvent faire apparaître plusieurs éléments graphiques (périmètres, emplacements, secteurs, éléments ponctuels...) se référant à une série d'outils réglementaires précisant certaines règles d'occupation des sols. Parmi celles-ci, figurent les espaces boisés classés institués en référence à l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme, ainsi que les emplacements réservés (article L151-41 du Code de l'Urbanisme), ou encore les éléments inventoriés au titre du patrimoine (articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme).

Sur le plan juridique, le règlement est opposable à tous travaux ou opérations à l'initiative d'une personne publique ou privée, y compris la collectivité assurant l'exécution du Plan Local d'Urbanisme. Ces différentes pièces réglementaires reçoivent des éléments d'explication détaillés de la part du rapport de présentation.

Les annexes du Plan Local d'Urbanisme

Les annexes au PLU, prévues aux articles L151-43, R151-51 et suivants du Code de l'Urbanisme, regroupent des règles concernant l'occupation du sol sur les territoires couverts par le PLU et qui sont établies et relèvent pour la plupart d'autres législations. Elles ont un caractère informatif et permettent de prendre connaissance de l'ensemble des contraintes administratives applicables sur le territoire. Elles sont un complément nécessaire tant au rapport de présentation qu'aux dispositions réglementaires.

Le Code de l'Urbanisme précise le contenu des annexes en prévoyant notamment des annexes informatives et des documents graphiques complémentaires où figurent un certain nombre de zones et périmètres se référant à des aspects juridiques externes au PLU, telles que les servitudes d'utilité publique.

1.2.3 Cadres supra-communaux s'appliquant au PLU

Au-delà des principes légaux du Code de l'Urbanisme et ses lois de références les plus récentes, le Plan Local d'Urbanisme est tenu de respecter un certain nombre de lois se référant à l'aménagement du territoire, à l'urbanisme, à la protection et la mise en valeur des paysages, à la politique du logement...

Le PLU doit faire référence aux cadres légaux relatifs à la protection et la mise en valeur de la ressource en eau, et notamment la loi du 3 janvier 1992 auxquels se réfèrent le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du fleuve Charente. Ces documents-cadre en matière de gestion de la ressource en eau s'imposent au PLU.

Par ailleurs, le PLU doit se référer à certains documents-cadre supra-communaux en matière d'urbanisme et de politique de l'habitat. En l'espèce, on précisera que le PLU de **Saint-Georges des Coteaux** est concerné par le Schéma de Cohérence Territoriale de Saintonge Romane et le Programme Local de l'Habitat (2017-2022) de l'agglomération de Saintes.

1.3 PROCEDURE ET CONCERTATION

1.3.1 Le déroulé de la procédure

Comme suite à la **délibération de prescription de l'élaboration du PLU en date du 6 mars 2017,** l'étude s'est déroulée sous le contrôle du maître d'ouvrage, la commune, assisté du bureau d'études URBANHYMNS.

Comme le prévoit le code de l'urbanisme la procédure a été rythmée par l'organisation d'échanges avec les personnes publiques associées c'est à dire le services de l'Etat, les établissements publics intercommunaux, les chambres consulaires...

En effet, les personnes publiques (définies aux articles L. 132-7, L. 132-9 et L. 132-10 du code de l'urbanisme) sont associées à l'élaboration du document. Leur rôle est de s'assurer de la bonne prise en compte des lois, règlements et intérêts supra-communaux.

Le PLU a donc donné lieu à plusieurs échanges notamment à trois réunions spécifiques avec le maître d'ouvrage et le bureau d'études. La première relative aux enjeux du PLU s'est déroulée le 8 février 2018, la deuxième portant sur le PADD a eu lieu le 16 octobre 2018 et la dernière relative à la traduction réglementaire du projet le 12 février 2019.

Quant au **débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,** il a été mis à l'ordre du jour du **Conseil Municipal du 19 novembre 2018.** Ce dernier s'est déroulé en séance public et a bien fait l'objet d'un débat retranscrit dans le compte rendu du Conseil Municipal qui fut d'ailleurs publié dans le bulletin municipal de décembre 2018.

L'arrêt du projet quant à lui a fait l'objet d'une **délibération du Conseil Municipal en date du 27 mars 2019.**

1.3.2 La concertation

Les modalités de concertation

Ces modalités avaient été définies à l'occasion de la délibération de prescription de l'élaboration du PLU le 6 mars 2017. Elles consistaient en :

- L'affichage en Mairie de panneaux d'informations réalisés par le Bureau d'études retenu pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Cet affichage sera effectué à différents moments de la procédure.
- La mise à disposition du public en Mairie, d'un registre ou d'un cahier où les observations pourront être consignées ;
- L'organisation de réunions publiques à différents moments de la procédure;
- La publication d'articles dans le bulletin municipal, en fonction de l'état d'avancement des études.

Le bilan de la concertation

Toutes les modalités édictés dans la délibération du 6 mars 2017 ont bien été respectées, le PLU a bien donné lieu à plusieurs réunions, échanges et informations. Le bilan de la **concertation est d'ailleurs tiré dans la délibération du conseil municipal en date du**

Concernant les échanges avec la population au delà des réunions publiques, une réunion de rencontre avec les exploitants agricoles de la commune a été organisée le 13 novembre 2017. Elle a permis de recueillir sur la base de questionnaire des informations sur les exploitations en place sur le territoire et d'échanger avec les agriculteurs sur leurs éventuels projets.

Deux réunions publiques se sont ensuite tenues. Toutes deux ont été annoncées dans la presse (sud ouest) et sur le site internet de la commune. La première, le 24 avril 2018 portait sur la présentation des enjeux du PLU et les premières orientations du projet communal et la seconde, le 13 février 2019 portait sur le projet d'aménagement et de développement durables et sa traduction réglementaire.

La première réunion a réuni une quarantaine d'habitants intéressés par la démarche.

La seconde réunion a réuni une soixantaine d'habitants dont certains ont posé des questions sur le classement de terrains, la préservation des haies et des bosquets ou encore le projet du Parc Centre Atlantique.

Ces échanges ont abouti à quelques ajustements de zonage notamment du zonage U du bourg mais n'ont pas amené d'évolution du projet communal tel que présenté.

Concernant l'affichage, le projet a donné lieu à une première affiche expliquant le déroulement de la procédure d'élaboration du PLU et le contenu du document d'urbanisme. Ensuite, un grand panneau sur les enjeux du territoire a été affiché tout au long de la procédure. Le projet de d'Aménagement et de Développement Durables a été mis à disposition du public à la mairie aux horaire d'ouverture du secrétariat.

Quant à la presse, le PLU a donné lieu à des articles dans le bulletin municipal notamment dans le bulletin de décembre 2018, suite au débat du projet de PADD en conseil du 19 novembre 2018. Le projet a ainsi été exposé dans les détails au travers de deux pages consacrées.

Enfin, un registre a été mis à disposition du public pendant toute la durée de l'étude. Ce registre a été étudié à l'occasion d'une séance de travail sur le projet et le zonage. Le contenu du registre portait exclusivement sur des demandes de classement de terrain en zone constructible.

2. ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.1 PRESENTATION DE LA COMMUNE

Eléments de contexte géographique

La commune de Saint-Georges des Coteaux se situe en Charente-Maritime aux portes de l'agglomération de Sainte. Elle s'étend sur plus de 19km² et est traversée par deux grands axes de circulation, l'autoroute A10 (Paris-Bordeaux) et la RD 137 (Saintes-Rochefort).

Elle jouxte les communes de Saintes, Ecurat, Les Essards et Nieuls-les-Saintes.

Le territoire communal s'inscrit dans la Champagne Saint-Georges, un paysage légèrement vallonné rythmé de bois et bosquet. Il n'est traversé par aucun cours d'eau.

Son profil est encore à dominante agricole mais Saint-Georges des Coteaux accueille d'importantes zones d'activités communautaires en développement.

Son poids démographique ne cessant d'augmenter, elle prend progressivement les traits d'une commune péri-urbaine...

Eléments de contexte administratif

Sur le plan administratif, **Saint-Geoges-des-Coteaux** appartient au canton de Saint-Porchaire situé à Ouest de Saintes, et à l'arrondissement de Saintes.

Sur le plan intercommunal, la commune appartient à la **Communauté d'Agglomération de Saintes.** Cet établissement intercommunal regroupe aujourd'hui 35 communes. Ses missions et compétences recouvrent les domaines du développement économique et de l'économie solidaire, du tourisme, de l'éducation enfance jeunesse, petite enfance, du développement durable et du cadre de vie, de l'aménagement du territoire et de l'habitat...

Les intercommunalités de Charente-Maritime en janvier 2018 (source : DDTM 17)



2.2.1 Géologie et pédologie

Caractéristiques du sous-sol

La commune de Saint-Georges-des-Coteaux se situe sur un plateau aux formations géologiques de nature calcaire, établi en bordure de la Charente.

La formation géologique dominante sur la commune correspond au **Santonien supérieur (c4c),** constituant la ligne de crête traversant le territoire du Nord au Sud. Il s'agit de calcaires crayo-argileux à silex. Cette formation est bordée immédiatement par le **Santonien moyen (c4b),** surplombant lui-même le **Santonien inférieur (c4a).**

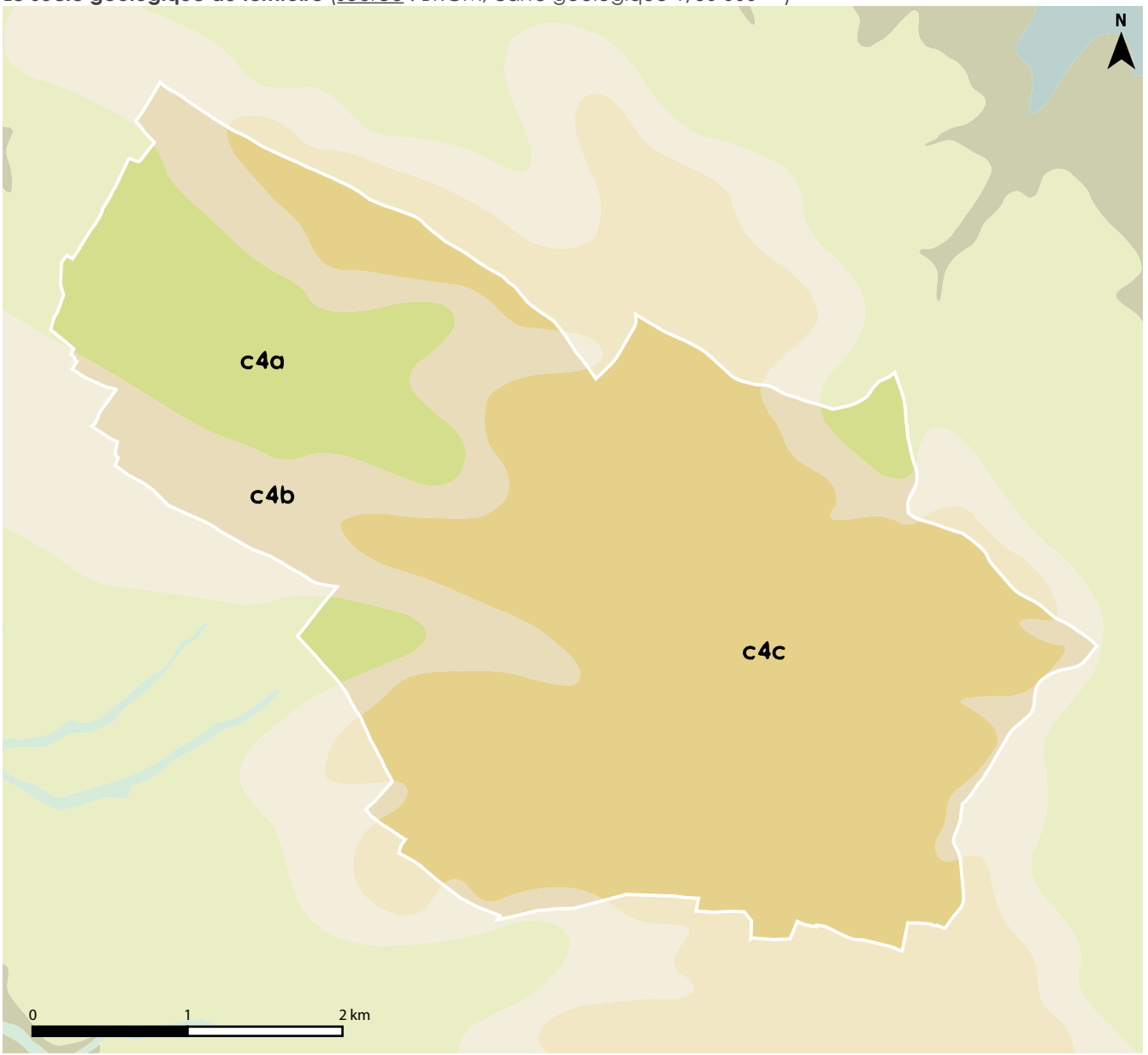
Ces calcaires appartiennent au Crétacé. Ils sont blancs-gris, fossilifères, tendre et gélifs, finement vacuolaires, grumeleux à graveleux, souvent piqués de glauconie. Des silex noirs ou chamois, tabulaires, branchus ou noduleux, isolés ou en bancs, parfois diffus, existent à de nombreux niveaux ainsi que des géodes blanches siliceuses et des alignements de marcassite limonitisée.

Une pierre de taille de mauvaise qualité, car trop gélive, était extraite des bancs les moins chargés en accidents siliceux. Plusieurs niveaux étaient ainsi exploités en carrières souterraines dans les environs. A cet effet, le sous-sol du territoire est à l'origine de risques d'effondrement de cavités souterraines notamment au Sud du bourg, où sont localisés d'anciens sites d'extraction.

La Charente perce le plateau calcaire en partie Est du territoire, au-delà des limites communales. Sa vallée est établie sur des formations géologiques de type alluvions anciennes et alluvions modernes, bordées localement par les formations du Crétacé.

Des colluvions mixtes, constitués de sables limoneux à débris du Santonien, sont identifiables dans les dépressions vallonnées sèches, à l'extrême Nord-Ouest du territoire de la commune.

Le socle géologique du territoire (source : BRGM, carte géologique 1/50 000ème)



Caractéristiques des sols

Les formations calcaires caractérisant le sous-sol sont localement recouvertes par des sols de nature argileuse issus de la dégradation de la roche mère. Ils correspondent à quatre grands types.

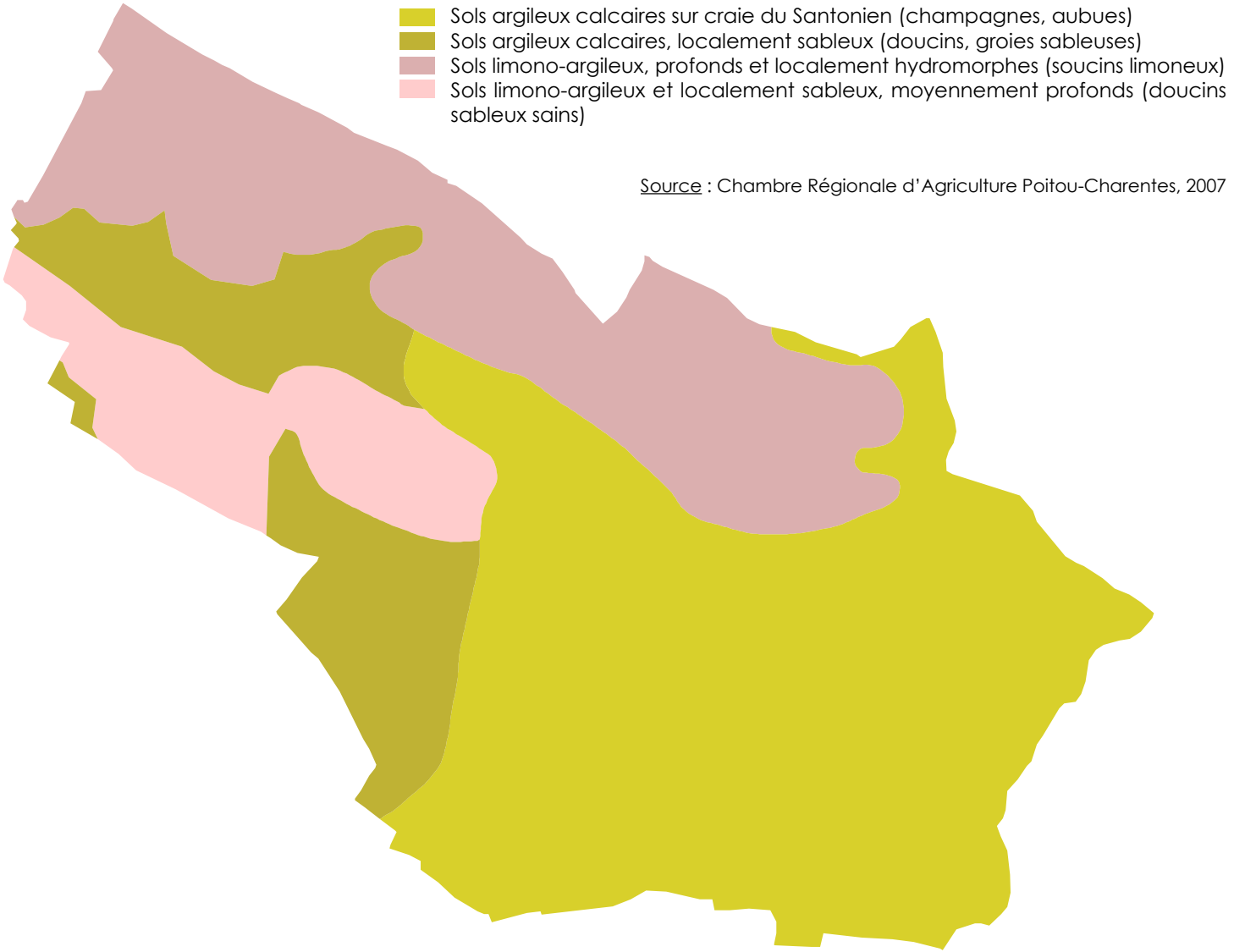
Sur la partie Est de la commune, les hauteurs du Santonien supérieur sont ainsi recouvertes par des sols argileux calcaires de type « champagnes » ou « aubues ». Il s'agit de sols généralement gris foncé, sur craie plus ou moins dure. Généralement non-humides, de charge en cailloux calcaires faible à moyenne, ces sols présentent de bons rendements agricoles.

Sur la partie Ouest, les sols se complexifient. Les formations argilo-calcaires des « champagnes » laissent place à des formations sablo-limoneuses, à tendance acide, sur argiles de décomposition de la roche mère.

Il s'agit de sols de couleur brune orangée, moyennement profonds et localement hydromorphes du fait de la rétention naturelle de l'eau induite par une forte composition en argiles.

Ces formations alternent avec des groies sableuses, conservant des propriétés similaires. Ces sols conservent un bon potentiel agronomique, toutefois inférieur aux sols de « champagnes ».

Grands types de sols sur Saint-Georges-des-Coteaux (source : Référentiel Pédologique Régional IGS)



Source : Chambre Régionale d'Agriculture Poitou-Charentes, 2007

2.2.2 Relief et hydrographie

Eléments de lecture du relief

Le territoire se caractérise par son relief ondulé, qui rythme le plateau et ses coteaux dominant la vallée de la Charente, à l'Est. Le relief présente des variations relativement importantes, de par la présence de cette grande vallée. Des dénivelés prononcés apparaissent en sa direction.

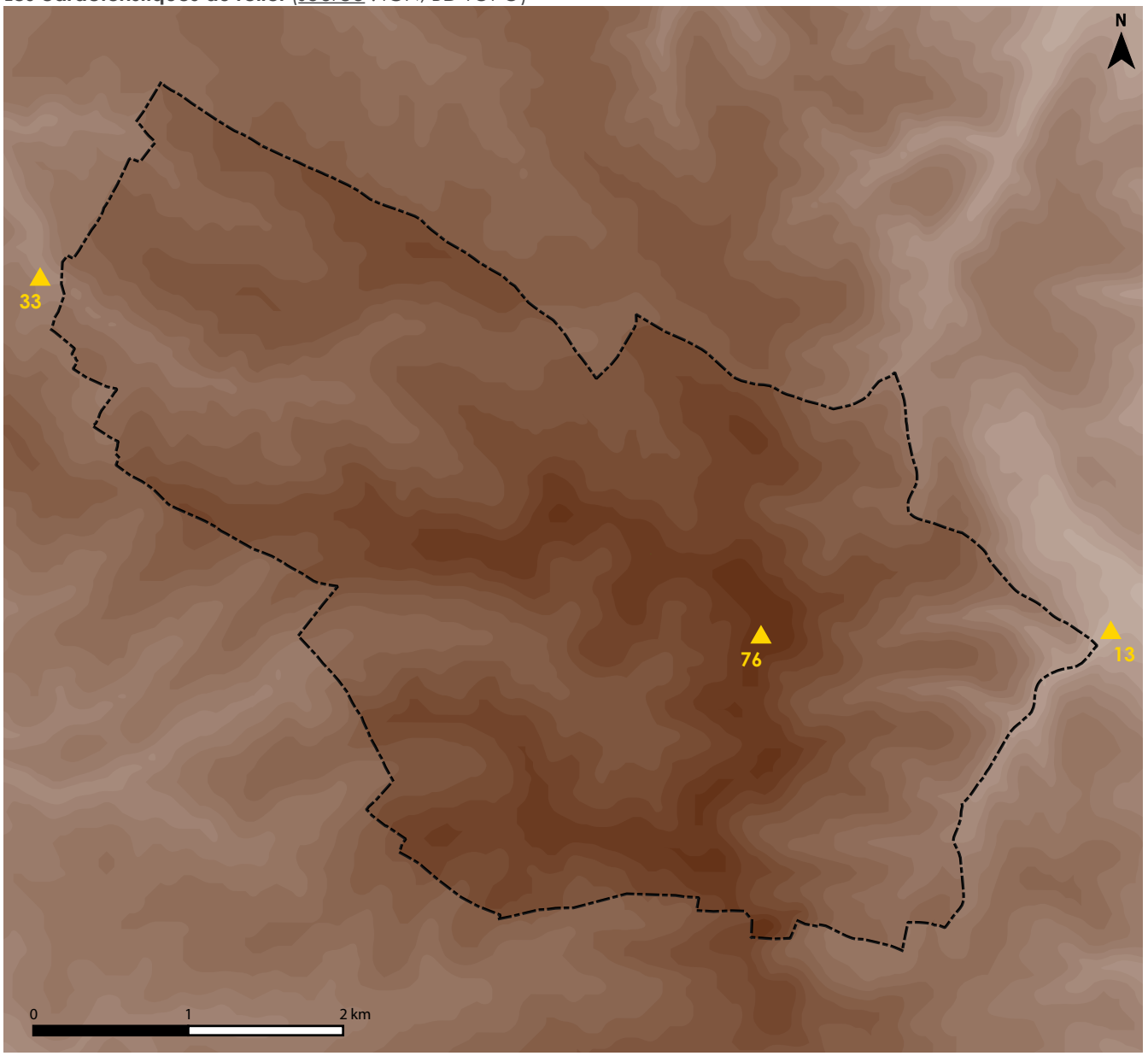
L'altitude oscille entre 13 mètres et 76 mètres. Le point le plus bas est localisé au niveau du lieu-dit « Les Marsais », en limite avec Saintes. L'altitude la plus haute se localise au niveau du « Bois de Mongré », formant un coteau boisé.

Ce dernier s'établit sur une crête d'axe Nord-Sud traversant la commune, de part et d'autre de laquelle s'instaurent des dénivelés, dessinant ainsi une ligne de partage des eaux pluviales en direction de la vallée de la Charente, à l'Est, et de la vallée de l'Arnoult, au Sud-Ouest. Ces dénivelés sont particulièrement prononcés à l'Est du territoire, en direction de la vallée de la Charente.

Ce relief prononcé donne à voir d'importants points de vue en direction de l'agglomération de Saintes, où la vallée de la Charente est particulièrement bien marquée.

Le bourg ancien de Saint-Georges-des-Coteaux se situe à une altitude de 55 mètres. Ce dernier s'établit au creux d'un léger dénivelé, valorisant des points de vue en direction de l'église, s'affirmant comme un élément paysager remarquable.

Les caractéristiques du relief (source : IGN, BD TOPO)



Caractéristiques hydrographiques

La commune de Saint-Georges-des-Coteaux n'est traversée par aucun cours d'eau pérenne. Sur la commune, le réseau hydrographique se résume à des exutoires artificiels (fossés, mares...). D'importants ouvrages pluviaux sont aménagés dans la nouvelle zone d'activités « Centre Atlantique » et au niveau de l'échangeur routier de l'autoroute A 10.

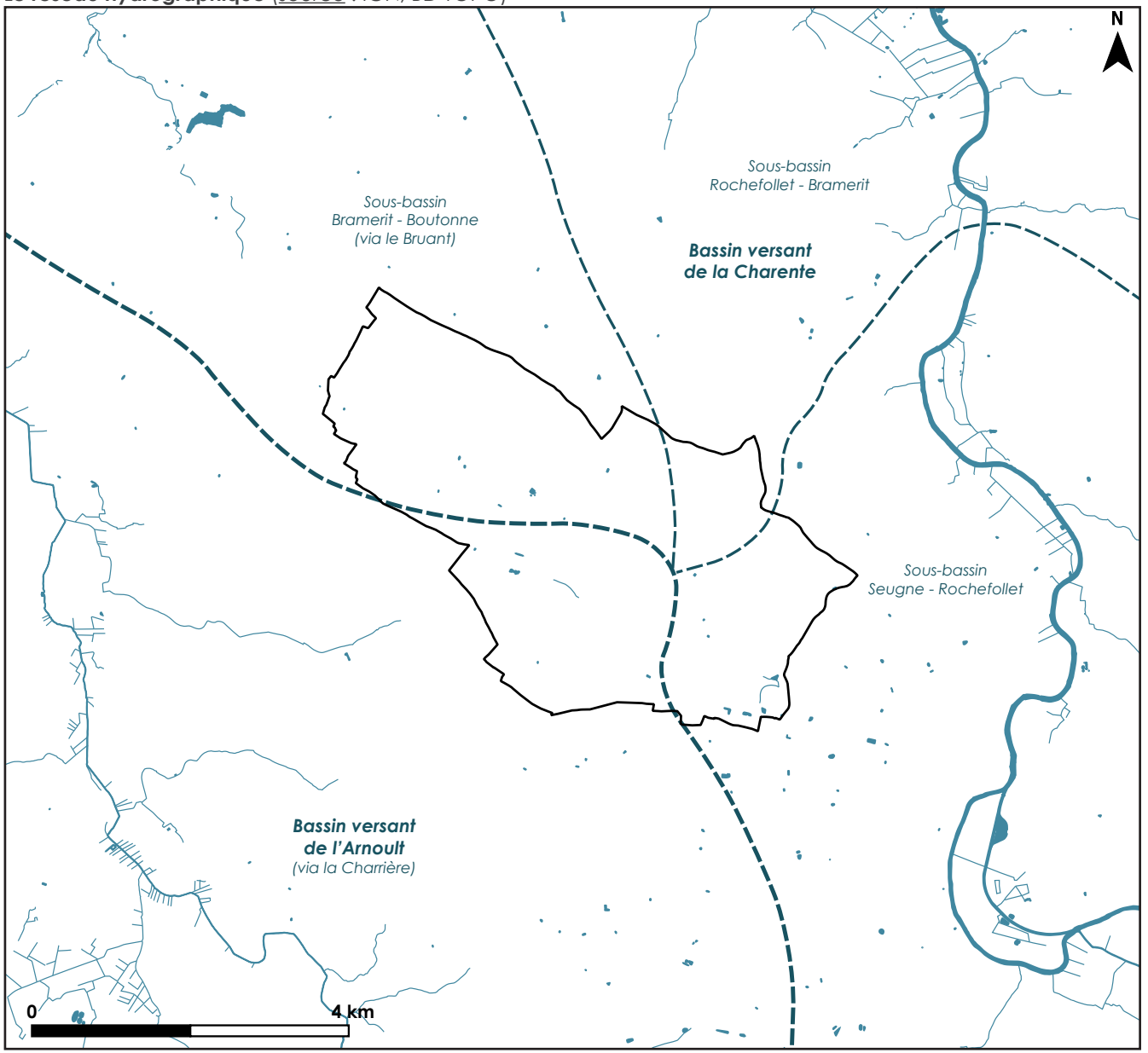
Toutefois, il convient de préciser que le territoire appartient pour ses deux tiers au bassin versant de la Charente, le fleuve en question s'écoulant à quelques kilomètres à l'Est. D'une longueur de 365 kilomètres, la Charente prend sa source à Chéronac, en Haute-Vienne, et se jette dans l'océan Atlantique au niveau des communes de Fouras et Port-des-Barques, dans le pertuis d'Antioche. Le troisième tiers, au Sud-Ouest, appartient au sous-bassin versant de l'Arnoult, affluent de la Charente s'écoulant à environ 4 kilomètres de la commune. L'Arnoult, d'une longueur de 40 kilomètres, prend sa source à quelques kilomètres au Sud-Ouest de Saintes, sur la commune de Rétaud.

Le cours d'eau le plus proche est le ruisseau de la Charrière, affluent de l'Arnoult s'écoulant sur la commune de Nieul-Lès-Saintes. D'une longueur de cinq kilomètres, le ruisseau est un affluent de l'Arnoult. Le ruisseau prend sa source au cœur du bourg de Nieul-Lès-Saintes.

La Charente et l'Arnoult sont désignés comme « masses d'eau » au sens de la directive du 23 octobre 2000 dite « Directive Cadre sur l'Eau », et du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour-Garonne. Ce document attribue notamment des objectifs d'atteinte d'un « bon état » de ces masses d'eau.

Le Plan Local d'Urbanisme ne doit pas s'opposer à l'atteinte de ces objectifs, en portant notamment un intérêt envers les problématiques d'assainissement des eaux usées et pluviales, et de maîtrise de l'artificialisation des bassins versants.

Le réseau hydrographique (source : IGN, BD TOPO)



2.2.3 Hydrogéologie

L'hydrogéologie se rapporte à l'étude des aquifères, désignant des formations géologiques suffisamment poreuses ou fissurées pour contenir de l'eau, pouvant être exploitable à des fins agricoles et pour l'alimentation en eau potable. Plusieurs types d'aquifères peuvent être distingués en fonction de la nature du sous-sol. Les aquifères libres intéresseront particulièrement le PLU, car les activités et aménagements humains de surface sont susceptibles d'interagir avec ces derniers.

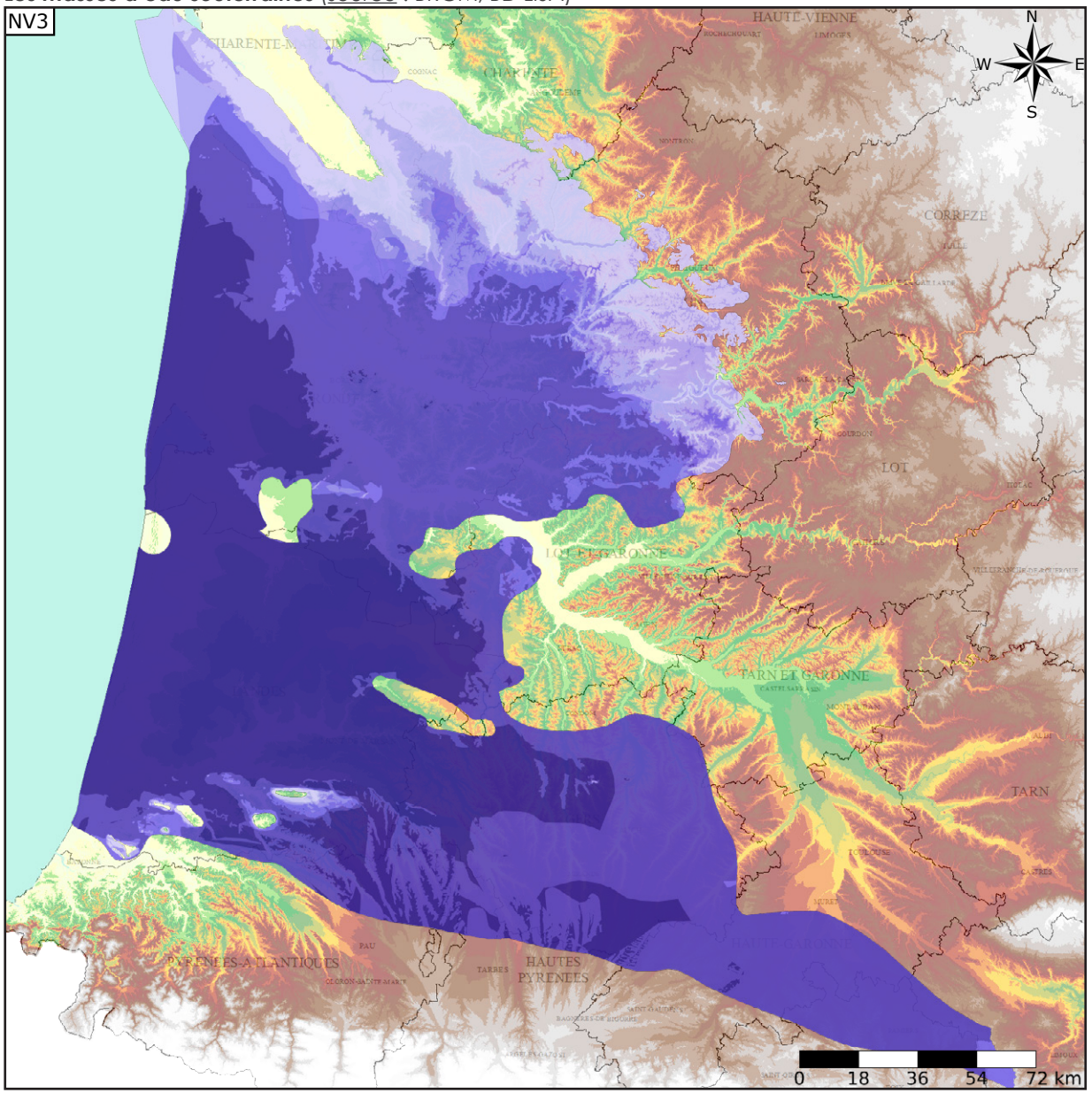
Selon la base de données sur les limites des systèmes aquifères (BD LISA), le territoire de la commune se localise au droit de l'aquifère dit « Calcaires crayo-marneux et marnes du Santonien-Campanien du Nord du bassin aquitain ».

Il s'agit d'une unité semi-perméable à double-porosité karstique et fissurale, dont l'emprise géographique correspond au Sud-Ouest, allant de la Charente-Maritime aux Pyrénées Atlantiques. Au Sud des Charentes, l'aquifère correspond à un niveau affleurant. Il est localement constitué des calcaires marneux du Santonien.

L'aquifère est sollicité pour l'alimentation en eau potable et l'agriculture. Ce dernier se montre régulièrement déficitaire en période d'étiage. D'un point de vue qualitatif, il subit une concentration de nitrates jugée élevée. Le PLU ne devra pas aggraver ces pressions importantes affectant l'aquifère.

Il convient de préciser que les pressions constatées sur les ressources en eaux souterraines engendrent le classement du territoire communal **en Zone Sensible, en Zone de Répartition des Eaux et en Zone Vulnérable.** Ces zones confirment l'inscription du territoire dans un contexte sensible au niveau de la ressource en eau, mais n'entraînent pas de conséquences immédiates sur le PLU.

Les masses d'eau souterraines (source : BRGM, BD LISA)



2.2.4 Objectifs relatifs au « bon état » des masses d'eau

Le bassin versant de la Charente et ses sous-bassins versants locaux entrent dans le cadre du périmètre de mise en œuvre du **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Charente, en cours d'élaboration par l'EPTB du fleuve Charente.**

Ce document est inclus dans le périmètre d'action du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne. Ces documents-cadre sont à intégrer à l'élaboration du PLU, ceux-ci lui imposant une obligation de compatibilité.

Les masses d'eau désignent une portion de cours d'eau, canal, aquifère, plan d'eau ou zone côtière homogène. Il s'agit d'un découpage élémentaire des milieux aquatiques destinée à être l'unité d'évaluation de la directive européenne du 23 octobre 2000 dite « Directive Cadre sur l'Eau ».

Une masse d'eau de surface est une partie distincte et significative des eaux de surface, telles qu'un lac, un réservoir, une rivière, un fleuve ou un canal, une partie de rivière, de fleuve ou de canal, une eau de transition ou une portion d'eaux côtières. Pour les cours d'eau, la délimitation des masses d'eau est basée principalement sur la taille du cours d'eau et la notion d'hydro-écorégion. La délimitation des masses d'eaux souterraines est fondée sur des critères hydrogéologiques. Une masse d'eau souterraine est un volume d'eau souterraine à l'intérieur d'un ou plusieurs aquifères.

Les masses d'eau sont regroupées en types homogènes qui servent de base à la définition de la notion de « bon état », ou de « bon potentiel » concernant les masses d'eau fortement modifiées, prévus chacun à l'échéance 2015. Pour les masses d'eau susceptibles de ne pas atteindre le « bon état » ou le « bon potentiel » en 2015, des reports d'échéances ou d'établissement d'objectifs moins stricts sont possibles et prévus dans la DCE (source : ONEMA, MEDD).

Les masses d'eau superficielles

Le SDAGE Adour-Garonne définit des masses d'eau qui se voient attribuées des objectifs de « bon état » conformément à l'application de la directive du 23 octobre 2000 dite « Directive Cadre sur l'Eau ».

Saint-Georges-des-Coteaux n'est directement concernée par aucune masse d'eau superficielle. Toutefois la commune se situe au sein du bassin versant de la masse d'eau dite « La Charente du confluent de la Touvre au confluent du Bramerit » (FRFR332). On précisera que l'Arnoult, dont le bassin versant couvre également la commune, est également considéré comme une masse d'eau (FRFR333).

La préservation et la remise en bon état du fleuve Charente constituent l'enjeu prioritaire pour le PLU, au regard de la courte distance séparant le lit mineur de la commune. Le SDAGE Adour-Garonne 2016-2021 attribue un « bon potentiel » qualifié de moyen pour la Charente entre la Touvre et le Bramerit (indice de confiance moyen), selon une évaluation effectuée sur la base des données recueillies sur 2011, 2012 et 2013.

On précisera que le SDAGE Adour-Garonne emploi le terme de « bon potentiel » et non de « bon état » écologique car ce dernier considère la masse d'eau comme « fortement modifiée ». Quant à l'état chimique du cours d'eau, ce dernier est défini comme « bon » (indice de confiance élevé).

Le SDAGE Adour-Garonne considère que la masse d'eau est soumise à d'importantes pressions, notamment sur le plan des rejets industriels (pressions qualifiées de ponctuelles) et des usages agricoles (rejets de pesticides générant une pression diffuse). Sur le plan hydromorphologique, la masse d'eau ne s'avère cependant pas affectée sensiblement par des altérations particulières.

Selon le SDAGE, le retour au « bon état écologique » de la masse d'eau de la Charente entre la Touvre et le Bramerit est entravé par la nature intensive des activités agricoles ainsi que l'existence de pollutions industrielles au sein du bassin versant, sans alternative techniquement adaptée et satisfaisante en termes de gain environnemental.

Le SDAGE retient donc un objectif de « bon potentiel » écologique de la masse d'eau pour 2021, tandis que son objectif de « bon état » est jugé d'ores et déjà atteint en 2015. Les perspectives d'évolution du cours d'eau sont incertaines, tributaires de la régulation des intrants agricoles et du traitement des pollutions ponctuelles.

Toutefois, il est important de rappeler que le cours d'eau fait l'objet de nombreuses mesures de protection et de remise en état à l'initiative de divers acteurs et outils (EPTB du fleuve Charente, SAGE en cours d'élaboration, Document d'Objectifs Natura 2000...). La masse d'eau bénéficie également d'un Programme de Mesures dit « Charente aval », intégré au SDAGE Adour-Garonne.

- ➔ **On retiendra que les objectifs de « bon potentiel » écologique et de « bon état » chimique de la Charente entre la Touvre et le Bramerit devront être pris en compte par le PLU, qui ne devra pas entraver leur atteinte.** Le PLU devra donc veiller à ne pas générer de nouveaux impacts ni aggraver les impacts existants sur les eaux.

- ➔ **Il conviendra notamment que le PLU intègre les enjeux relatifs à la bonne gestion des eaux usées domestiques et pluviales.** Au-delà, le PLU a pour vocation à protéger les milieux aquatiques et humides de toute forme d'artificialisation, et doit participer à la conservation des zones humides.

Mesure de la qualité des masses d'eau superficielles

Les masses d'eau définies par le SDAGE Adour-Garonne se voit attribuer un objectif de « bon état » global qui se décline en sous-objectifs de bon état écologique et chimique. Pour précision, le « bon état » écologique des masses d'eau est apprécié selon des critères physico-chimiques.

Ces critères sont qualifiés par l'arrêté du 25 janvier 2010 selon les paramètres suivants : bilan oxygène (O2 dissous, DBO5, taux de saturation en oxygène dissous, carbone organique dissous pour l'oxygène), bilan nutriments (ammonium, nitrates, nitrites, phosphore, phosphates), température et acidification. Sont également retenus des critères biologiques, notamment l'Indice Poisson Rivière (IPR), l'Indice Biologique Macrophytique en Rivière (IBMR) et l'Indice Biologique Diatomées (IBD).

La station de Taillebourg fait partie des stations de mesures retenues pour la qualification du bon état global de la masse d'eau de la Charente située entre ses deux affluents de la Touvre et du Bramerit. Compte-tenu de sa localisation en aval, cette station rend bien compte du cumul des impacts humains sur le milieu. Elle sera donc retenue comme référence pour le diagnostic du PLU.

Il en ressort que le cours d'eau présente un état satisfaisant sur les années 2010-2014 sur les paramètres physico-chimiques, biologiques et chimiques. Sur le plan biologique, le bon Indice Poissons Rivière révèle que le cours d'eau présente une vie aquatique équilibrée, et peu affectée par les pollutions. Le déclassement ponctuel de l'état chimique du cours d'eau montre cependant que les pressions urbaines sont réelles sur le cours d'eau.

La Charente à Taillebourg*

	2010	2011	2012	2013	2014
Ecologie	Bon	Bon	Moyen	Moyen	Bon
Physico-chimie	Bon	Bon	Bon	Bon	Bon
Oxygène	Bon	Bon	Bon	Bon	Bon
COD	Très bon	Très bon	Bon	Bon	Bon
DBO5	Très bon	Très bon	Très bon	Très bon	Très bon
O2 dissous	Bon	Bon	Bon	Très bon	Très bon
O2 saturation	Bon	Bon	Bon	Bon	Bon
Nutriments	Bon	Bon	Très bon	Bon	Bon
Ammonium	Très bon	Très bon	Bon	Bon	Très bon
Nitrites	Très bon	Très bon	Très bon	Très bon	Très bon
Nitrates	Bon	Bon	Bon	Bon	Bon
Phosphore total	Moyen	Bon	Bon	Bon	Bon
Orthophosphates	Bon	Bon	Bon	Bon	Bon
Acidification	Bon	Très bon	Très bon	Bon	Bon
pH min	Très bon	Très bon	Très bon	Très bon	Très bon
pH max	Bon	Très bon	Très bon		Bon
Température	Très bon	Très bon	Très bon	Très bon	Très bon
Biologie	Bon	Bon	Moyen	Moyen	Bon
IBD	Bon	Bon	Moyen	Moyen	Bon
IBGN	-	-	-	-	-
IBG RCS	Bon	Bon	Bon	Bon	Très bon
IPR	-	-	-	-	-
IBMR	Bon	Bon	Bon	Bon	Bon
Polluants spéc.	Bon	Bon	Bon	Bon	Bon
Chimie	Mauvais	Bon	Bon	Bon	Bon

*Analyse effectuée au niveau de la RD 127 à Taillebourg, en aval de Saint-Georges-des-Coteaux

Source : évaluation de l'état des eaux sur critères DCE (arrêté du 25 janvier 2010 – Agence de l'Eau Adour-Garonne. L'évaluation du « bon état » des masses d'eau s'est appuyé sur les données des années 2006-2007 et devrait être révisé en prévision de la mise en œuvre du nouveau SDAGE 2016-2021.

Les masses d'eau souterraines

Selon la directive du 23 octobre 2000, un aquifère représente « *une ou plusieurs couches souterraines de roches ou d'autres couches géologiques d'une porosité et d'une perméabilité suffisantes pour permettre soit un courant significatif d'eau souterraine, soit le captage de quantités importantes d'eau souterraine* ».

Saint-Georges-des-Coteaux se situe dans un contexte hydrogéologique qualifié par 4 masses d'eau souterraines selon le SDAGE Adour-Garonne. Seule l'une d'entre elles correspond à une masse d'eau de niveau 1 (affleurante). Celle-ci est particulièrement impactée par les activités humaines, justifiant un délai d'atteinte de « bon état » quantitatif et chimique fixé à 2027.

Masses d'eau SDAGE 2013	Correspondance aquifères libres (BD LISA)	Niveau*	Obj. SDAGE*
Calcaires et calcaires marneux du Santonien-Campanien du bassin versant de Charente-Gironde	Calcaires, grès et marnes du Coniacien-Santonien du Nord du bassin aquitain	1	Q : 2027 C : 2027
Calcaires et sables du Turonien-Coniacien captif nord-aquitain	*Aucune correspondance*	2	Q : 2015 C : 2015
Calcaires, grès et sables de l'infra-Cénomanien et Cénomanien captif Nord-aquitain	*Aucune correspondance*	2	Q : 2015 C : 2015
Sables, grès, calcaires et dolomies de l'infra-Toarcien	*Aucune correspondance*	2, 3	Q : 2015 C : 2027

*Les masses d'eau se distinguent selon leurs niveaux de superposition, déterminés sur une échelle de 1 à 10 | *Etat quantitatif (Q) et chimique (C) | Source : BRGM, Agence de l'Eau Adour-Garonne

Ces masses d'eau seront donc sources d'un enjeu de protection important. Toutefois, leur vulnérabilité n'engage pas d'enjeu particulier pour le PLU, qui n'est pas appelé à interagir fortement avec les aquifères. On retiendra que ce dernier veillera à proscrire toute orientation ou règle susceptible de générer une incidence sur la ressource en eau souterraine.

1.1.3 Éléments de climatologie

Saint-Georges-des-Coteaux s'inscrit dans un contexte climatique de type océanique. La pluviométrie est comprise entre 700 et 1000 millimètres/an en moyenne annuelle, sur l'ensemble du bassin versant de la Charente. La façade littorale se caractérise par une différenciation assez forte des régimes de pluies moyennes mensuelles entre l'été et l'hiver. On relève une moyenne mensuelle de 40 millimètres durant l'été, et 80 à 90 millimètres durant l'hiver.

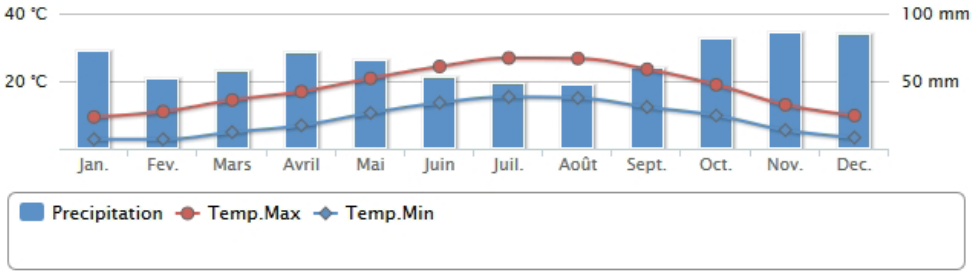
Normales annuelles - Cognac

Température minimale 1981-2010	Température maximale 1981-2010	Hauteur de précipitations 1981-2010	Nombre de jours avec précipitations 1981-2010	Durée d'ensoleillement 1991-2010	Nombre de jours avec bon ensoleillement 1991-2010
8,6 °C	18,0 °C	777,1 mm	117,0 j	1995,9 h	77,15 j

La température moyenne annuelle est située entre 12 et 15°C. Les étés sont relativement tempérés sur la côte (moyenne de 18 à 20°C), du fait de la présence d'une brise de mer assez régulière. Les hivers se caractérisent par leur douceur (moyenne de 6 à 7°C), par contraste avec l'intérieur du continent où la sensation de froid est plus forte.

Le littoral se distingue du continent par une plus forte exposition aux vents, ainsi qu'aux aléas climatiques de type tempête et grains. La commune, de par son climat sub-océanique, est peu exposée aux aléas climatiques.

Données climatiques de la station de Cognac



Source : Météo France

2.3 ANALYSE DU MILIEU NATUREL ET SA GESTION PAR L'HOMME

L'occupation des sols de Saint-Georges-des-Coteaux est essentiellement de nature agricole, en particulier orientée vers les grandes cultures de céréales. La commune présente également une couverture forestière non-négligeable, qui historiquement, est implantée sur des terrains peu propices aux cultures. Cette occupation agricole influence fortement la nature des paysages de la commune, marquée par une identité alternant entre openfield et masses boisées.

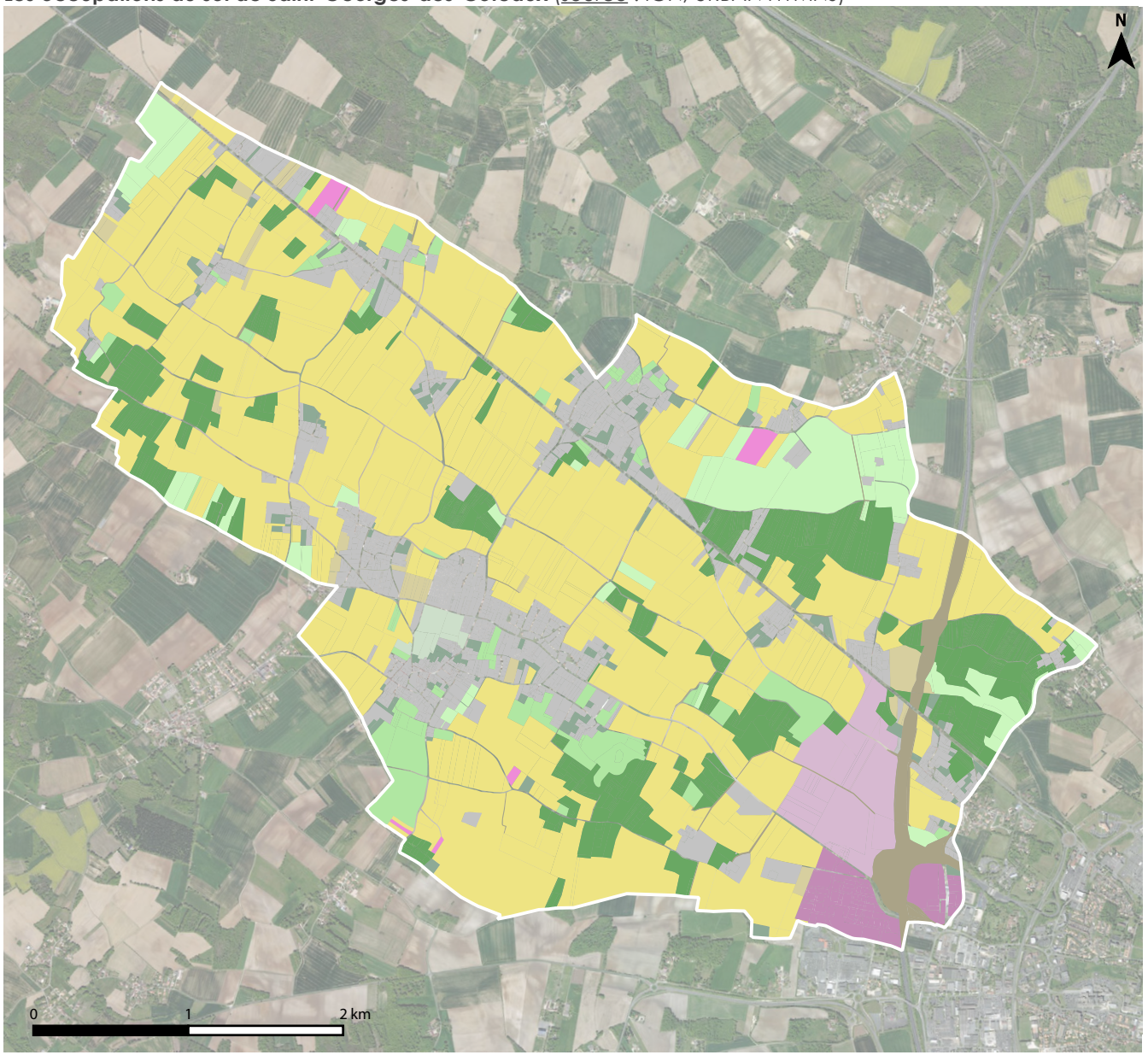
La commune n'est concernée par aucun zonage d'inventaire et/ou de protection du milieu naturel, selon les données géographiques de la DREAL Nouvelle Aquitaine. Ainsi, la commune ne recèle pas de milieux naturels d'intérêt écologique majeur au niveau local ou régional.

Toutefois, les qualités de sa composante forestière, assez variable selon la nature des sols de la commune, ne doivent pas être négligées. Par ailleurs, plusieurs dépressions de relief présentent une humidité saisonnière et peuvent ainsi susciter un certain intérêt. Ces milieux concourent ainsi à construire une trame verte et bleue locale dont l'intérêt, bien que limité au niveau régional, ne doit pas être sous-estimé.

Par ailleurs, on précisera que la commune se situe à proximité d'ensembles naturels remarquables, faisant l'objet de certaines dispositions d'inventaire et de protection réglementaire. La commune se situe ainsi à environ 1,5 kilomètre des deux sites Natura 2000 dits « Moyenne vallée de la Charente et Seugnes et Coran » (directive « Habitats) et « Vallée de la Charente moyenne et Seugnes » (directive « Oiseaux »). Ces deux sites protègent le complexe alluvial de la Charente.

Leur existence justifie l'obligation pour la présente procédure de révision du PLU de se soumettre à un examen de l'Autorité Environnementale (Mission Régionale d'Autorité Environnementale en Nouvelle Aquitaine), devant déterminer la nécessité d'une évaluation environnementale du projet de PLU.

Les occupations du sol de Saint-Georges-des-Coteaux (source : IGN, URBAN HYMNS)



Types d'occupation du sol identifiés sur la commune	Surface (ha)	%	Habitats correspondants selon CORINE Biotopes (niv. 3)	
Occupations à dominante naturelle et faiblement artificialisées				
Forêts caducifoliées diverses et formations pré-forestières			41.2 41.5 41.7 44.3	Chênaies-charmaies Chênaies acidiphiles Chênaie pubescente Aulnaie-frênaie alluviale
Milieux ouverts à dominante naturelle (surfaces en herbe permanentes, autres surfaces...)			38.1 38.2	Pâtures mésophiles Prairies de fauche
Occupations semi-artificielles à très artificialisées				
Cultures indifférenciées			82.1	Champs d'un seul tenant intensément cultivés, cultures avec marges de végétation
Prairies temporaires			81.1 81.2	Prairies sèches améliorées Prairies humides améliorées
Vignoble, autres plantations			83.2	Vergers à arbustes divers, dont vignobles
Friches post-culturales, terrains agricoles non-cultivés			87.1 87.2	Terrains en friche Terrains rudéraux
Occupations intégralement artificialisées				
Surfaces urbanisées mixtes				
Espaces publics et équipements non-bâtis (loisirs...)			86.1 86.2 85.2 85.3 87.2 86.4	Villes Villages Petits parcs et squares Jardins Terrains rudéraux Sites industriels anciens
Zones d'activités économiques				
Future zone d'activités dite « Centre Atlantique »				
Surfaces semi-artificielles libres attenantes à des constructions				
Infrastructures et leurs abords				


Les ondulations du plateau, dominées par les grandes cultures


De rares ponctuations boisées et bocagères


Des bosquets recouvrant 12 % de la surface communale

1.2.2 La nature « protégée » et ses outils de gestion

On qualifiera comme « nature protégée » ou « nature patrimoniale » l'ensemble des milieux naturels présentant un caractère écologique majeur, au regard de la spécificité et diversité des habitats et des espèces en présence. Le caractère patrimonial de ces milieux atteste également de leur rareté, soulignant l'enjeu de leur préservation, se traduisant par la présence de zonages de protection aux effets différents et variables. Ainsi, la notion d'intérêt écologique majeur traduit la richesse d'un territoire qui se caractérise soit par la présence de peuplements végétaux ou animaux riches et diversifiés, dont la rareté peut justifier des protections réglementaires spécifiques.

Ces protections sont justifiées soit par la présence d'habitats considérés comme d'intérêt écologique pour leur rareté, leur spécificité ou leur diversité faunistique et floristique, soit par la fonctionnalité qu'il montre dans le cadre du fonctionnement écologique du territoire, relevant de la « Trame Verte et Bleue ». La « nature patrimoniale » fait régulièrement l'objet d'une diversité de protections, matérialisés par des zonages aux différents effets juridiques et développés au fil du temps par le législateur, au niveau national et communautaire.

Les protections patrimoniales et leurs effets sur le PLU

Le territoire de **Saint-Georges-des-Coteaux** n'est directement concerné par aucune zone établie pour l'inventaire du patrimoine naturel, ou sa protection au titre des directives européennes. Toutefois, la commune se situe à proximité de plusieurs zones poursuivant ces objectifs.

Toutefois, plusieurs zones sont à identifier sur la commune voisine de Saintes, protégeant la vallée de la Charente. On précisera notamment que cette vallée est protégée par les deux sites Natura 2000 dits « Moyenne vallée de la Charente et Seugnes et Coran » (directive « Habitats) et « Vallée de la Charente moyenne et Seugnes » (directive « Oiseaux »). Ces deux sites sont localisés à environ 1,5 kilomètre de Saintes. Ces zones adoptent le même périmètre.

Par ailleurs, ces sites Natura 2000 se juxtaposent pour partie avec 4 Zones Naturelles d'Inventaire Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de types 1 et 2. Ces zonages d'inventaire, qui n'exercent pas de contraintes directes envers les documents d'urbanisme, sont toutefois à prendre en compte. Ils confirment la prégnance des enjeux patrimoniaux relatifs à la vallée de la Charente. Enfin, on précisera que la vallée de l'Arnoult, située à environ 4 kilomètres de la commune, est concernée par une ZNIEFF de type 1.

On rappellera que la présence de sites Natura 2000 sur une commune voisine de la commune de Saint-Georges-des-Coteaux oblige le PLU à se soumettre à une procédure d'évaluation environnementale au «cas-par-cas ». Le projet de PLU, suite au débat municipal sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, sera ainsi instruit par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale en vue de déterminer l'obligation ou non du document de se soumettre à une évaluation environnementale.

Par ailleurs, le projet de PLU tiendra compte tant que nécessaire de l'existence d'un Document d'Objectifs Natura 2000 concernant les deux sites dits « Moyenne vallée de la Charente et Seugnes et Coran » (directive « Habitats) et « Vallée de la Charente moyenne et Seugnes » (directive « Oiseaux »).

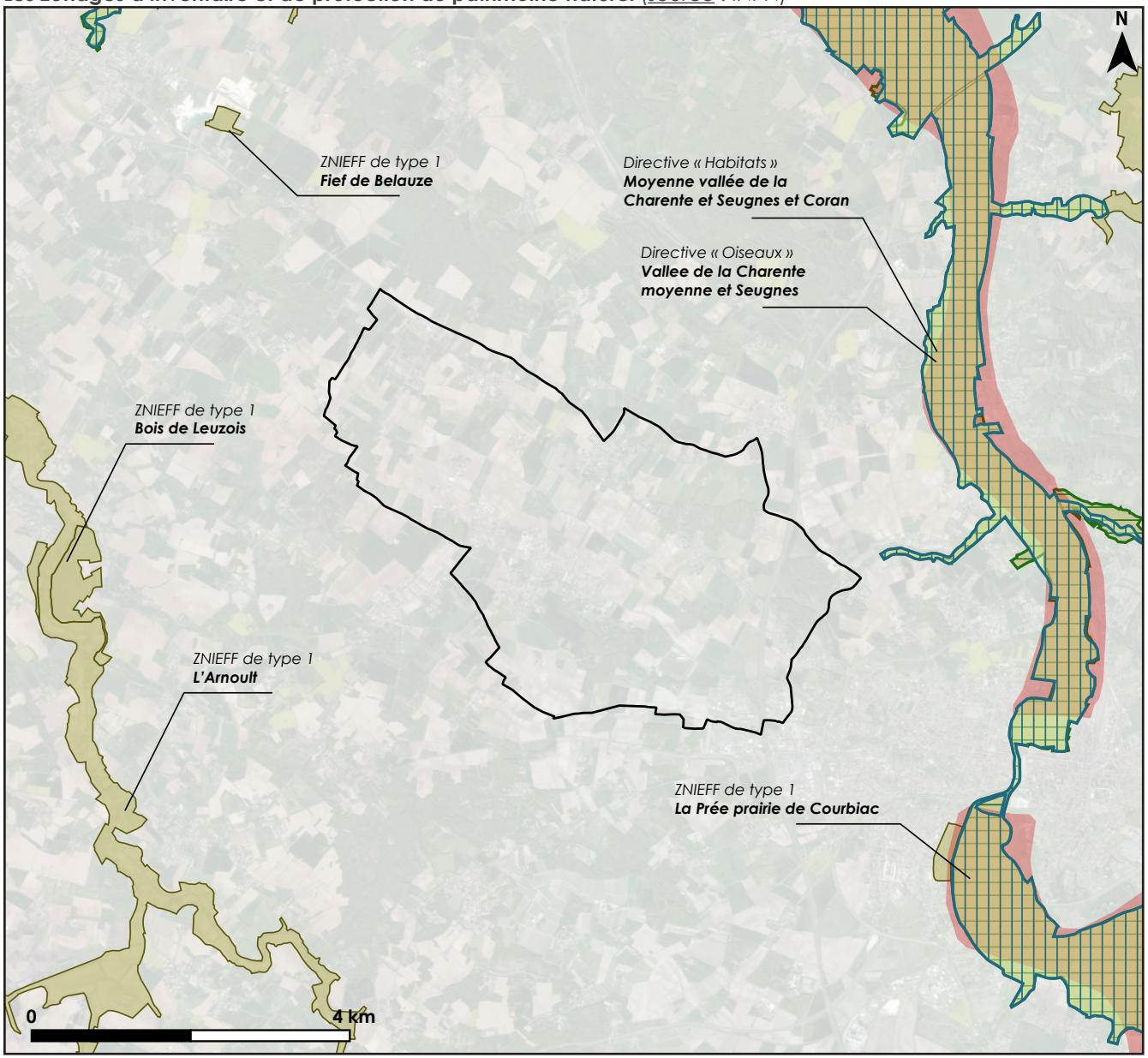
Liste des zonages d'inventaire et de protection du patrimoine naturel

Zonage	Libellé	Distance*	Valeur d'enjeu
Outils de gestion contractuelle			
Directive « Habitats »	Moyenne vallée de la Charente, Seugnes et Coran	1,5 km	Enjeu localisé à l'Est de la commune compte-tenu des interactions entre le territoire et la vallée de la Charente
Directive « Oiseaux »	Vallée de la Charente moyenne et Seugnes	1,5 km	
Inventaires patrimoniaux			
ZNIEFF type 1	L'Arnoult	4 km	Enjeu peu significatif au regard de la distance importante entre la zone et la commune
ZNIEFF type 1	La prée prairie de Courbiac	1,5 km	Au même titre que les sites Natura 2000, enjeu localisé à l'Est de la commune compte-tenu des interactions entre le territoire et la vallée de la Charente
ZNIEFF type 2	Vallée de la Charente moyenne et Seugne	1,5 km	
ZICO	Vallées de la Charente et de la Seugne	1,5 km	
Protections réglementaires			
Absence de protections sur la commune			

**Au regard des limites de la commune*

Source : DREAL Nouvelle Aquitaine

Les zonages d'inventaire et de protection du patrimoine naturel (source : INPN)



- Directive « Habitats »
- Directive « Oiseaux »
- ZNIEFF de type 1
- ZNIEFF de type 2
- ZICO

Les zonages de gestion contractuelle associés à Natura 2000

Le réseau Natura 2000 constitue l'outil privilégié de mise en œuvre de la politique européenne de préservation de la biodiversité, et couvre plus de 12 % du territoire national en sa partie terrestre. Ce dernier découle des directives du 21 mai 1992 et du 30 novembre 2009, concernant la conservation des habitats naturels ainsi que la faune et la flore sauvages. Celle-ci prévoit la mise en réseau des zones présentant un intérêt écologique majeur à l'échelle européenne.

Ce réseau écologique comprend des Zones de Protection Spéciale issues de la directive du 30 novembre 2009, concernant la conservation des oiseaux sauvages (directive « Oiseaux ») et des Zones Spéciales de Conservation ainsi que des Sites d'Intérêt Communautaires issues de la directive du 21 mai 1992 (directive « Habitats »). Les ZNIEFF et ZICO, outils d'inventaire du patrimoine naturel en France, ont constitué des relais dans la désignation des zones Natura 2000, et se chevauchent aujourd'hui régulièrement avec ces zones. L'État français a fait le choix d'une gestion contractuelle du réseau Natura 2000.

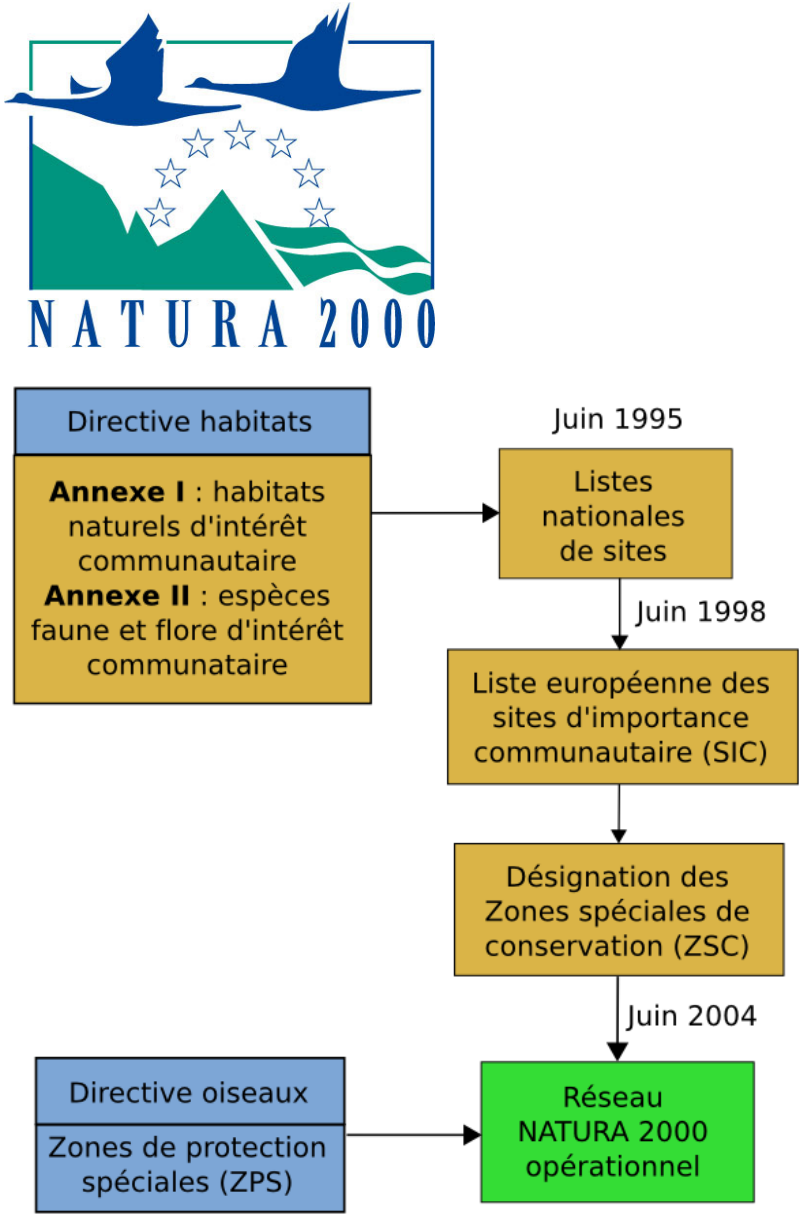
Cette gestion contractuelle se traduit par l'élaboration concertée, site par site, des Documents d'Objectifs Natura 2000 (DOCOB), constituant un diagnostic environnemental assortis de mesures de gestion conditionnant notamment l'établissement de contrats Natura 2000 avec les exploitants agricoles. La mise en œuvre des actions de gestion conservatoire prévues dans le Document d'Objectifs Natura 2000 est opérée par le biais des mesures agro-environnementales territorialisées.

Les zonages au titre du réseau Natura 2000 n'engagent pas de valeur réglementaire directe au regard de la destination des sols, restant définie par le PLU. Pour autant, plusieurs obligations incombent aux Cartes Communales s'appliquant sur des territoires couverts par des zonages Natura 2000. Ainsi, la directive du 21 mai 1992 stipule que tout plan ou projet non lié ou nécessaire à la gestion d'un site Natura 2000, mais susceptible de l'affecter de manière significative, fait l'objet d'une évaluation appropriée de ses incidences sur le site, eu égards aux objectifs de conservation de ce dernier.

En conséquence, tout projet de programmes, travaux ou aménagements soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation, susceptible d'affecter de façon notable un site Natura 2000 désigné en droit français, doit faire l'objet d'une évaluation de ses incidences au regard des objectifs de conservation, selon les articles L414-4 et R414-19 du Code de l'Environnement. Par ailleurs, en vertu de l'application de la directive du 27 juin 2001 dite « Évaluation Stratégique des Incidences sur l'Environnement » relative à l'évaluation de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment transposée en droit français par l'ordonnance du 3 juin 2003 et le décret du 27 mai 2005, les documents d'urbanisme doivent se soumettre à une évaluation des effets potentiels ou avérés sur l'environnement avant leur approbation.

L'existence des deux sites Natura 2000 dits « Moyenne vallée de la Charente, Seugnes et Coran » et « Vallée de la Charente moyenne et Seugnes » sur la commune de Saintes, voisine de la commune de Saint-Georges-des-Coteaux, implique une demande d'examen au « cas-par-cas » auprès de l'Autorité Environnementale, celle-ci devant statuer sur l'obligation pour le PLU de se soumettre à une évaluation environnementale.

Architecture simplifiée du réseau Natura 2000



Précisions sur les outils d'inventaire du patrimoine naturel

Les Zone Naturelle d'Inventaire Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) sont les principaux dispositifs visant à dresser l'inventaire du patrimoine naturel. Ces zonages ne disposent pas d'une véritable portée réglementaire.

Ils ont pour objectif de compléter la connaissance du patrimoine naturel, établie au regard de la collecte d'un ensemble de données de terrain réalisée par des comités scientifiques indépendants, notamment composés par des Associations de Protection de la Nature et de l'Environnement.

Les Zones Naturelles d'Inventaire Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) reposent sur un double régime d'inventaire. La ZNIEFF de type 1 délimite des ensembles naturels circonscrits à une échelle de précision importante, de l'ordre du 1/25 000ème.

Celles-ci visent des habitats ou espèces animales et végétales spécifiques, souvent protégées au niveau régional, national ou communautaire. Les ZNIEFF de type 2 désignent des ensembles géographiques plus vastes, correspondant à l'échelle du 1/100 000ème. Elles désignent des ensembles naturels dont les équilibres généraux doivent être préservés.

Bien que ces zonages ne disposent pas d'une réelle portée réglementaire, les documents d'urbanisme ont obligation d'intégrer les ZNIEFF. Celles-ci doivent notamment être correctement inventoriées dans le cadre du Rapport de Présentation afin de soulever les enjeux écologiques du territoire, devant être par la suite intégrées au projet d'urbanisme de la commune.

La loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, dont sont issues les ZNIEFF, précise que les aménagements autorisés par les documents d'urbanisme ne doivent pas « détruire, altérer ou dégrader le milieu particulier » aux espèces inventoriées.

Cartographie globale du réseau Natura 2000 sur la vallée de la Charente et des Seugnes



2.3.3 Le patrimoine de la vallée de la Charente

La commune se situe dans le voisinage des deux sites Natura 2000 dits « Moyenne vallée de la Charente, Seugnes et Coran » (directive européenne « Habitats ») et « Vallée de la Charente moyenne et Seugnes » (directive européenne « Oiseaux »), qui se juxtaposent avec plusieurs ZNIEFF. Le PLU doit éclairer les enjeux relatifs à la protection, à la mise en valeur et à la remise en état de ces sites d'intérêt patrimonial.

Caractéristiques générales de la zone

Les deux sites Natura 2000 s'étendent de Cognac et Pons à Saint-Savinien et couvrent 7 087,3 hectares, dont 227 kilomètres de cours d'eau. Ils intègrent principalement le lit majeur de la Charente ainsi que deux affluents importants (la Seugne et le Coran), constituant un grand complexe alluvial à caractère inondable.

Les deux sites associent sur une quarantaine de kilomètres du cours moyen de la Charente une diversité de milieux originaux et de formations végétales, générée par l'action des crues régulières et prolongées du fleuve : prairies humides inondables à Gratiole officinale, mégaphorbiaies à Grand Pigamon, marais tourbeux à Marisque, végétation aquatique et rivulaire des nombreux bras du réseau hydrographique, forêt alluviale à aulnes et frênes et pelouses xéro-thermophiles sur falaises rocheuses entre Saintes en Cognac.

Nombre de ces groupements végétaux sont le support d'habitats et d'espèces menacés en Europe, certains étant classés comme « prioritaires » par la directive « Habitats » (forêt alluviale à aulnes et frênes, Rosalie-des-Alpes ainsi que divers odonates et coléoptères, Loutre d'Europe, Vison d'Europe, Cistude d'Europe, ainsi que de nombreux chiroptères et poissons). Ils confèrent au site un intérêt communautaire.

Ce dernier révèle également une grande valeur sur le plan botanique, avec 16 plantes protégées au niveau national ou régional, dont 12 étant menacées en France (dont l'Angélique à fruits variables). Les habitats qualifiés d'intérêt communautaire sont au nombre de 17, dont quatre sont qualifiés de « prioritaires ».

Une grande partie du site a par ailleurs été inventoriée comme Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux, qui a préfiguré la création d'une Zone de Protection Spéciale au titre de la directive « Oiseaux »). La principale espèce source d'enjeux sur le site est le Râle-des-genêts. De nombreuses espèces avifaunistiques sont ainsi recensées précisément au cœur du site, dont 21 sont directement concernées par la directive « Oiseaux ».

Compilation des données relatives aux deux sites Natura 2000 dits « Moyenne vallée de la Charente, Seugnes et Coran » et « Moyenne vallée de la Charente et Seugnes »

Habitats d'intérêt communautaire	
6110 Pelouses rupicoles calcaires ou basiphiles **7210** Bas marais calcaires à Marisques **91E0** Forêts alluviales à Aulnes et Frênes **9180** Forêt de pente, éboulis ou ravin 1410 Prés salés méditerrannéens 3140 Eaux oligo-mésotrophes calcaires avec végétation benthique à Chara sp. 3150 Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou Hydrocharition 3260 Rivières des étages montagnards à planitiaires avec végétation flottante à renoncules aquatiques 3270 Rivières avec berges vaseuses	5130 Formations à genévriers des landes et pelouses calcaires 6210 Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires 6430 Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin 7230 Tourbières basses alcalines 8210 Pentes rocheuses calcaires avec végétation chasmophytique 8310 Grotte naturelle 91F0 Forêts mixtes de chênes, d'ormes et de frênes bordant de grands fleuves 9340 Forêt alluviale résiduelle
Espèces faunistiques et floristiques visées par les directives « Oiseaux » et « Habitats »	
Oiseaux Aigrette garzette, Balbuzard pêcheur, Bihoreau gris, Bondrée apivore, Busard cendré, Busard des roseaux, Busard Saint-Martin, Butor étoilé, Cigogne blanche, Cigogne noire, Circaète Jean-le-Blanc, Combattant varié, Faucon pèlerin, Héron pourpré, Marouette ponctuée, Martin-pêcheur d'Europe, Milan noir, Milan royal, Pie-grièche écorcheur, Pluvier doré, Râle des genêts ***Poissons, reptiles, amphibiens*** Alose feinte, Chabot, Cistude d'Europe, Grande alose, Lamproie de Planer, Lamproie de rivière, Lamproie marine, Saumon atlantique, Grenouille agile, Rainette méridionale, Triton marbré, Grande mulette, Couleuvre d'Esculape, Couleuvre verte et jaune, Lézard des murailles, Lézard vert	***Espèces floristiques*** Angélique à fruits variables ***Mammifères*** Barbastelle, Grand murin, Grand rhinolophe, Loutre, Minioptère de Schreibers, Murin à oreilles échancrées, Murin de Bechstein, Petit rhinolophe, Rhinolophe euryale, Vison d'Europe Grande noctule, Murin à moustaches, Murin d'Alcathoe, Murin de Daubenton, Murin de Natterer, Muscardin, Noctule de Leisler, Oreillard gris, Oreillard roux, Pipistrelle commune, Pipistrelle de Kuhl, Pipistrelle de Nathusius, Sérotine commune ***Invertébrés*** Agrion de Mercure, Cordulie à corps fin, Cordulie splendide, Cuivré des marais, Gomphe de Graslin, Lucane cerf-volant, Rosalie des Alpes, Vertigo de Des Moulins, Azuré du serpolet

Source : DREAL Nouvelle Aquitaine

Eléments sur les habitats caractéristiques du site Natura 2000

Dans le détail, les deux sites Natura 2000 sont aujourd'hui essentiellement constitués de terres arables intégrées au complexe alluvial (environ 50 % de recouvrement), qui se mêlent avec d'importantes surfaces de prairies semi-naturelles humides (près de 20 %).

Les forêts caducifoliées et les plantations ligneuses artificielles (peupleraies) couvrent environ 15 % du site. Au niveau de Saintes, le site Natura 2000 prend la physionomie d'une vallée aplanie large de 500 à plus de 1 000 mètres, essentiellement parcourue de prairies alluviales incorporant ponctuellement des cultures. Les boisements alluviaux, peu représentés, apparaissent sous forme de linéaires semi-continus autour du réseau hydrographique.

Au niveau local, on retiendra donc que les habitats suscitant les enjeux les plus forts, qui sont à ce titre qualifiés d'intérêt communautaire, sont les « forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae) ». Les prairies alluviales suscitent également un intérêt majeur, mais n'ont pas été retenues comme habitat d'intérêt communautaire par la directive européenne du 21 mai 1992.

Ces habitats sont identifiés sur l'ensemble du linéaire de la vallée traversant Saintes, ainsi que sur le vallon de « Préan » et du « Patillou », pénétrant dans le plateau en direction de Saint-Georges-des-Coteaux. Cette annexe à la vallée principale est en particulier concernée par les enjeux de sauvegarde des boisements alluviaux humides.

Eléments sur la faune et la flore du site Natura 2000

La diversité et la spécificité des habitats semi-naturels caractérisant le complexe alluvial est à l'origine d'une grande richesse faunistique. La vallée de la Charente et ses deux vallées affluentes de la Seugne et du Coran recèlent ainsi un réseau d'habitats favorables au développement de la Loutre d'Europe et du Vison d'Europe

La présence de ces deux espèces animales au sein de la vallée justifie l'intérêt européen du site compte-tenu de l'état de leurs populations respectives dans le Grand Ouest. Les vallées constituent également des corridors naturels favorables au développement des populations de chiroptères.

On citera également l'intérêt du site pour l'accueil de plusieurs espèces patrimoniales associées aux milieux aquatiques, telles que la Cistude d'Europe, divers poissons migrateurs Lamproie de Planer, Grande Alose…). Par ailleurs, les prairies et boisements alluviaux sont favorables au développement d'une grande diversité d'invertébrés, avec notamment la Rosalie des Alpes et le Cuivré des marais.


Mustela lutreola


Crex Crex


Myotis myotis


Hyla meridionalis


Ciconia ciconia


Coenagrion mercuriale

Au regard de la faune, on précisera que le site Natura 2000 « Moyenne vallée de la Charente et Seugnes », établi au titre de la directive « Oiseaux », est spécifiquement consacré aux enjeux de conservation de l'avifaune, particulièrement riche au plan local.

En effet, la vallée de la Charente comprend un riche cortège d'oiseaux inféodés aux grands systèmes alluviaux, dont le Râle des genêts, en danger d'extinction dans toute l'Europe de l'Ouest. La vallée joue un rôle majeur en termes d'accueil de l'avifaune hivernante et migrante. Elle se situe ainsi sur l'axe de migration international du Grand Ouest Atlantique.

Sur le plan floristique et phytocénotique, les éléments majeurs d'intérêt sont concentrés sur deux habitats essentiels, que sont les cladiaies turficoles et les bas-marais alcalins associés de la cuvette de l'Anglade, ainsi que les pelouses calcicoles xéro-thermophiles des coteaux et -falaises situés en bordure du lit majeur de la Charente.

Par ailleurs, une mention particulière doit être faite pour les prairies hygrophiles et méso-hygrophiles inondables, constituant l'habitat exclusif ou préférentiel de plusieurs espèces floristiques rares ou menacées (Gratiole officinale, Renoncule à feuilles d'ophioglosse…). Ces enjeux floristiques, très localisés à l'intérieur même des deux sites Natura 2000, sont de moindre importance au regard des objectifs du PLU.

Principaux enjeux visant les deux sites Natura 2000

La vallée de la Charente forme un complexe fragile, affecté par des pressions importantes aux diverses origines. Comme toutes les vallées alluviales, le site est soumis à de fortes menaces, telle que l'intensification agricole se traduisant par une évolution des prairies semi-naturelles en cultures céréalières, ainsi que la progression des cultures de peupliers. Ce processus est toutefois aujourd'hui limité par l'organisation des acteurs compétents et la mise en œuvre des dispositions contractuelles prévues dans le cadre du Document d'Objectifs Natura 2000.

L'altération de la dynamique fluviale (altération du cycle des crues, perturbations liées aux fortes sollicitations de la nappe alluviale) et la dégradation de la qualité des eaux (eutrophisation, cas de pollutions chimiques), sont également des sources de pressions importantes sur les milieux. Les perspectives d'évolution des habitats aquatiques sont tributaires de la mise en œuvre des dispositions du futur SAGE de la Charente.


Egretta garzetta


Vertigo moulinsiana


La Charente à hauteur de Port-d'Envaux et Saint-Vaize


La Charente entre Chaniers et Courcoury

3.3.3 Les habitats forestiers et leur rôle écologique

La valeur écologique des habitats forestiers

Selon une estimation à partir du cadastre et de photographies aériennes, les surfaces forestières représentent **12,6 % du territoire de Saint-Georges-des-Coteaux, soit 232,8 hectares**, essentiellement sous statut privé. Selon l'IFN, **Saint-Georges-des-Coteaux appartient à la sylvoécorégion de la « Champagne Charentaise ».**

La « Champagne Charentaise » désigne un plateau vallonné peu boisé sur un substrat calcaire ayant donné des sols très divers, aux potentialités sylvicoles variables mais plutôt faibles dans les secteurs forestiers. Le substratum de la région appartient au Crétacé supérieur. Des sables, des grès, des marnes, des calcaires marneux et des calcaires durs coexistent, avec des inclusions de nodules siliceux. Érodé et altéré pendant l'ère tertiaire, il est fréquemment recouvert de formations décarbonatées d'argiles ou de formations à silex.

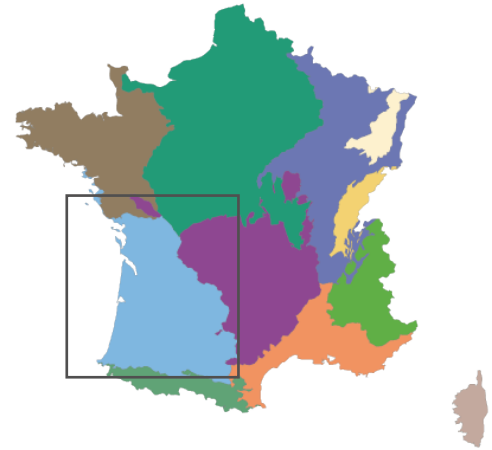
Cette région forestière est le domaine de la chênaie acidiphile avec les chênes rouvre et pédonculé, du chêne tauzin (pôle acidicline), du châtaignier, du frêne, du charme et de l'érable champêtre (pôle neutro-acidicline à neutrocline). Sur les secteurs à sols carbonatés, se rencontrent le chêne pubescent, l'érable de Montpellier et parfois même le chêne vert (pôle calcicline et méso-xérophile). Sur le plan sylvicole, la forêt, très morcelée et essentiellement traitée en taillis et en taillis sous futaie, est de qualité médiocre.

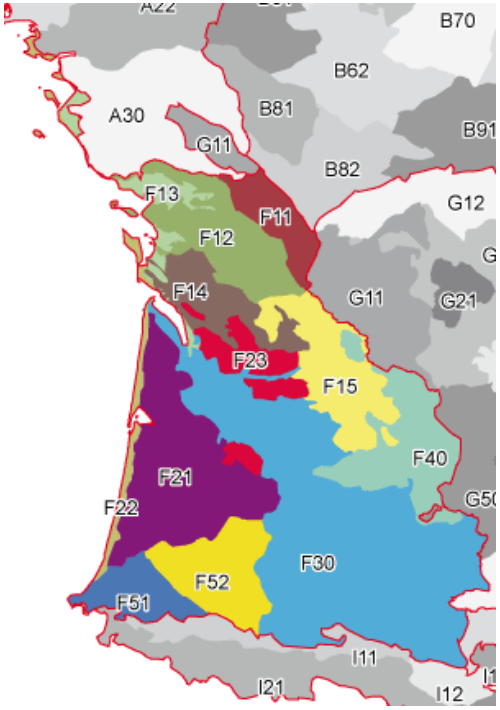
Les habitats et la flore forestière caractéristiques de la commune

Le territoire communal est marqué par la présence d'une multitude de petits massifs, tel que le « Bois du Médecin », le « Bois du Suire », le « Bois des Brandes », le « Bois de la Chagnasse », le « Bois des Fontaines », le « Bois de la Touche », le « Bois des Navets », le « Bois des Mombrons », le « Bois du Merle », le « Bois de Mongré », le « Bois des Marsais », le « Bois des Vacherons », le « Bois de la Pinette », le « Bois des Coudrières », le « Bois de Voyer », le « Bois de Lageay », le « Bois de Courpéteau », le « Bois de Marignac » ainsi que le « Bois des Brandes ».

Les essences caractéristiques de ces boisements sont généralement tributaires de la nature des sols. Ainsi, les sols calcaires bien drainés caractéristiques du tiers Est de la commune, qualifiés de « champagnes », créent des stations favorables au Chêne pubescent. On y retrouve les boisements les plus importants de la commune, tel que le « Bois de Courpéteau » et le « Bois de Marignac ».

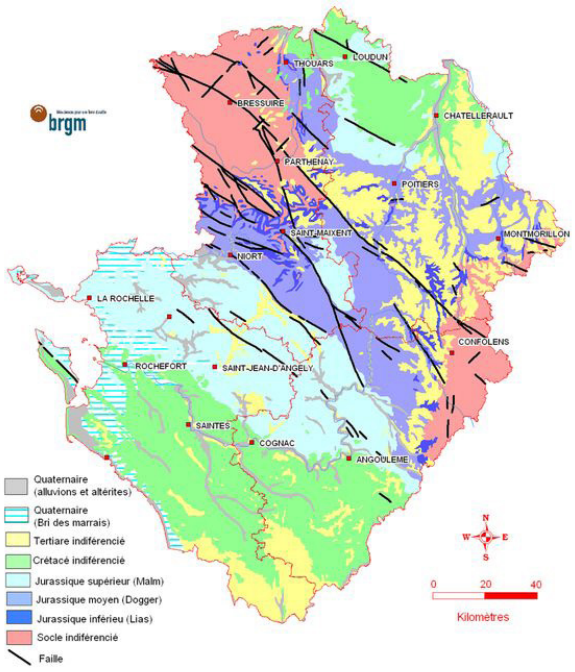
Les sylvoécorégions du sud-ouest océanique (source : IFN)






Châtaignier et Chêne tauzin

La « Champagne Charentaise », à dominante calcaire, constitue le terrain de développement de la chênaie pubescente qui toutefois n'exclut pas les formations silicicoles. Sur la commune, la chênaie pubescente, bien représentée sur les hauteurs du Santonien à l'Est, alterne avec des formations acidiphiles davantage localisées à l'Ouest du territoire.



Établis sur la partie haute du plateau agricole, ces boisements sont probablement le fruit d'un délaissement très ancien des terrains les plus calcaires de la commune, réputés peu favorables aux cultures.

Au sein de ces boisements, la strate arborée dominée par le Chêne pubescent est associée à un sous-étage arbustif constitué de diverses espèces de sous-bois tolérant des sols plutôt calcaires, tel que le Charme, l'Erable champêtre, le Noisetier, le Troène, l'Aubépine… Ainsi définies, ces essences composent deux habitats forestiers dits « chênaie pubescente » et « chênaie-charmaie » (également qualifiée de « chênaie atlantique »).

Au Nord de la RD 137, le « Bois de Mongré » adopte un profil similaire. Les lisières bien exposées sont favorables à l'Erable de Montpellier, essence d'affinité méridionale appréciant les sols de nature calcaire et secs. L'habitat forestier alors à un faciès de type « ourlet thermophile ».

En partie Ouest du territoire, le profil forestier évolue et se diversifie au regard de l'évolution de la nature des sols. Pour rappel, il s'agit essentiellement de formations argilo-sableuses de type « doucins », également associées à des groies calcaires dégradées (« groisailles »).

Dans ce tiers Ouest de la commune, le regroupement de petits îlots boisés participe à créer de petits effets de massif intéressants en termes d'habitats naturels. Plusieurs îlots boisés se regroupent notamment autour du « Bois des Brandes ».

Le profil forestier de ces îlots est hétérogène. Il est possible d'y retrouver sur une faible surface différents types de formations à dominantes de chênes : chênaie pubescente, chênaie acidiphile, chênaie-frênaie… Les hauteurs sont propices au développement de la chênaie pubescente, tandis que le dénivelé favorise le développement d'essences affectionnant les sols frais, voire humides. La pénétration du Châtaigner trahit également des placages acides typiques des formations de « doucins ».

Cartographie des boisements sur la commune (source : IGN, cadastre, URBAN HYMNS)



L'acidité ponctuelle du sol est confirmée par la présence de fougères aigle et d'ajoncs en sous-bois. L'habitat forestier peut ainsi être rattaché à la « chênaie acidiphile ». Dans d'autres secteurs, le développement de frênes témoigne par moments de sols plus épais et argileux, gardant une certaine fraîcheur. Enfin, la présence ponctuelle du Peuplier tremble témoigne d'une hydromorphie ponctuelle. Les boisements en question révèlent ainsi leur intérêt écologique substantiel, qu'il convient de protéger.

De manière générale, un ensemble d'espèces végétales au caractère commun accompagne la strate arborée au sein des différents boisements, selon leurs affinités de sol. Ainsi, les sous-bois peuvent être composés de l'Aubépine, du Prunellier, de l'Églantier, du Noisetier, du Cornouiller sanguin ainsi que du Cornouiller mâle. Le Fragon petit-houx est également un arbuste commun, au même titre que le Troène ou le Buis.

Parmi la flore, il est possible d'observer régulièrement la Jacinthe des bois, le Muguet, la Lathrée clandestine, le Gouet tacheté, l'Euphorbe-des-bois, la Petite Pervenche, la Gesse-à-feuilles-larges, la Garance voyageuse...

Eléments sur la faune forestière

Au regard de la faune, les boisements les plus importants tels que les « Bois de Mongré », « Bois de Courpéteau » et « Bois de Marignac » sont susceptibles de constituer des habitats particulièrement favorables au développement de grands mammifères de type cervidés ou suidés, tel que le Chevreuil européen et le Sanglier.

Le chevreuil se déplace à travers la trame forestière sur de longues distances, et bénéficie potentiellement des nouveaux îlots boisés disséminés sur la commune. Sous réserve de l'équilibre sylvo-cygénétique, Cette espèce participe au fonctionnement écologique du territoire par son rôle d'entretien des zones de clairières et milieux semi-ouverts par son action de broutage.

Le Sanglier affectionne les chênaies, où il trouve sa nourriture. Ce dernier encore sous réserve de l'équilibre sylvo-cygénétique, joue un rôle écologique important au sein des milieux forestiers, aérant et décolmatant les sols en recherchant sa nourriture (tubercules, champignons, glands…), et participant à la dispersion des végétaux par le biais de la diffusion des spores de champignons et graines.

Des rapaces forestiers, telles que les chouettes et busards, sont également potentiellement présents au sein de ces milieux. On trouve également une avifaune spécifique aux milieux forestiers, de type cavernicole, au rôle écologique majeur. Ainsi, les oiseaux insectivores constituent des prédateurs participant à l'équilibre du milieu forestier en aidant d'autres espèces à se développer.

Parmi ceux-ci, la Mésange charbonnière, la Fauvette, le Pouillot véloce, le Roitelet, le Pic vert et le Pic épeiche sont susceptibles de fréquenter les milieux forestiers présents sur la commune. Les pics jouent notamment un rôle particulier, en creusant le bois mort afin d'y trouver des insectes xylophages, mais également pour se reproduire. Ces cavités peuvent constituer des refuges pour d'autres espèces, tel que d'autres oiseaux, des chiroptères (pipistrelles, rhinolophes…) ainsi que divers insectes. Parmi les oiseaux fréquentant les forêts, les frugivores jouent également un rôle écologique important en disséminant les graines des fruits, participant à la régénération des milieux forestiers.

Les pigeons, grives, tel que le Pigeon ramier et la Grive draine, mais également le merle noir, sont associés à certaines espèces végétales de forêt, favorisant leur propre développement. Le Geai-des-chênes est un important consommateur de glands, constituant des réserves importantes dans le sol étant parfois oubliées et favorisant le développement potentiel de nouveaux arbustes. Les milieux forestiers sont également des habitats pour la Chouette hulotte, espèce protégée au niveau national.

Principaux enjeux à retenir pour le PLU

Ainsi, la dentelle de boisements observable sur le territoire est susceptible de présenter un réel intérêt surtout en termes de fonctionnement écologique. Dès lors, une attention particulière au sein du Plan Local d'Urbanisme, notamment dans le cadre du règlement s'avère indispensable. **Les « Espace Boisés Classés », relevant de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme, peuvent constituer une réponse réglementaire adaptée à la protection des boisements.**

Outre les habitats forestiers purs, on soulignera l'intérêt écologique des lisières forestières, qu'il conviendra de protéger de l'urbanisation. Il s'agit d'habitats intermédiaires entre milieux ouverts et fermés (écotones). Ces derniers se distinguent notamment par leur richesse floristique, qui profite à la fois du couvert forestier et d'une exposition solaire favorable.

Les lisières de la chênaie pubescente sont particulièrement susceptibles de présenter un intérêt patrimonial. Le PLU devra donc veiller à la préservation de ces habitats transitionnels de qualité en veillant notamment à ne pas les exposer à l'urbanisation.

3.3.4. Les autres habitats devant susciter l'intérêt du PLU

Les haies et arbres isolés au sein de l'espace agricole

Les haies et les arbres isolés jouent un rôle non-négligeable dans le cycle de vie des espèces vivantes, et participent ainsi à la richesse de la trame verte et bleue locale. Néanmoins, la faible densité du maillage bocager sur la commune souligne un enjeu particulièrement fort de protection de ces haies et arbres isolés par le PLU.

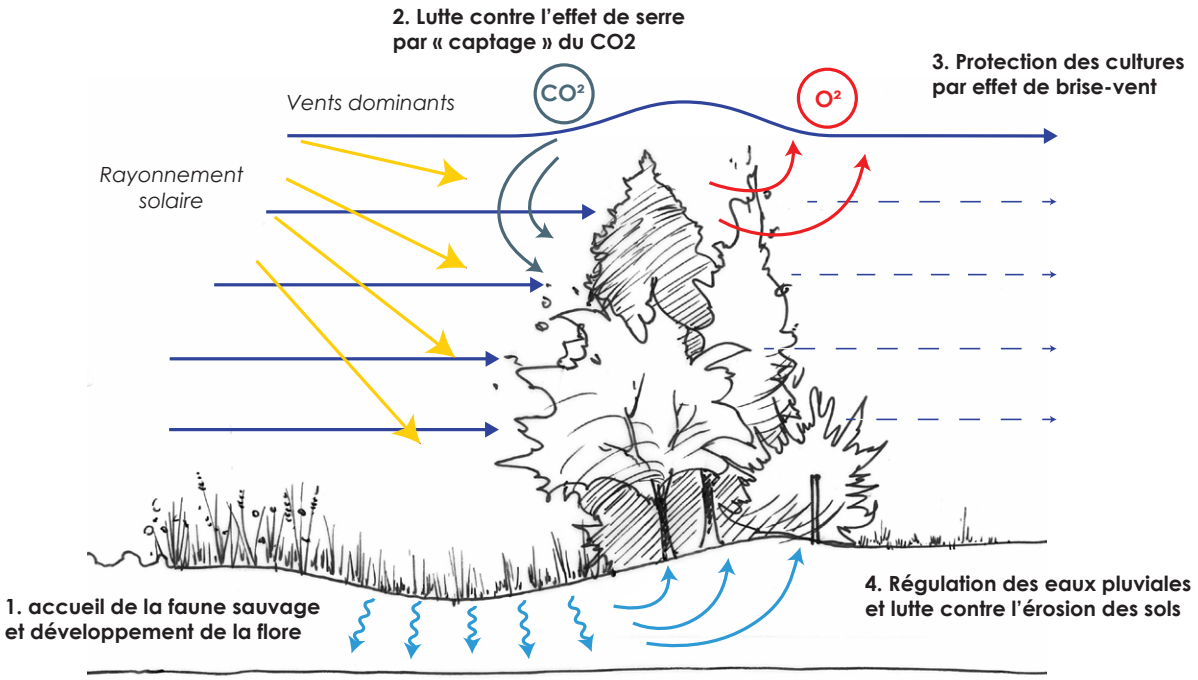
Hormis son rôle structurant au sein du paysage agricole, la haie joue un rôle majeur au titre du fonctionnement écologique du territoire, en constituant des corridors structurants. Au regard des sols identifiés sur la commune, les haies sont majoritairement composées de chênes (Chêne pubescent, Chêne pédonculé) accompagnés par l'Erable champêtre ainsi que diverses essences arbustives habituelles (Prunellier, Cornouiller sanguin, Aubépine, Noisetier…).

De manière générale, la fonctionnalité écologique d'une haie est tributaire de la densité de sa végétation et de sa pluri-stratification. La présences d'arbustes à baies, tels que prunelliers et aubépines, garantissent par ailleurs la fonction de nourrissage de la haie. Ces micro-habitats sont ainsi généralement attractifs pour la petite faune, et notamment des oiseaux (Pie-grièche écorcheur, Fauvette, Grive, Bruants, Gros-bec, Pic-épeiche, Rouge-gorge...).

Les haies remplissent également d'autres fonctions, leur conférant une valeur patrimoniale notable. Ainsi, elles jouent un rôle particulièrement important au regard du maintien des sols face à l'érosion occasionnée par l'écoulement des eaux pluviales. Ces dernières agissent également comme brise-vent, apportant une plus-value agronomique substantielle en protégeant les cultures céréalières. Leur maintien est donc synonyme d'enjeu majeur au regard de la préservation des valeurs écologiques du territoire.

En outre, le territoire compte plusieurs arbres isolés remarquables qu'il convient de préserver. Il s'agit le plus souvent de chênes centenaires. Ces arbres isolés sont de véritables hôtes pour une diversité d'insectes (xylophages ou saproxylophages) et d'oiseaux. Le Lucane cerf-volant et le Grand Capricorne, deux insectes considérés

Schéma de principe des différentes fonctions de la haie (source : URBAN HYMNS)




Les arbres isolés jouent un rôle important pour les paysages et la biodiversité, en tant qu'habitats ponctuels


Les haies favorisent le développement de la faune dans le contexte d'un espace agricole intensif

comme espèces d'intérêt communautaire, ont pu être ponctuellement observés sur des sujets isolés de la commune. Actuellement sur le territoire communal, aucune mesure réglementaire n'est prévue pour assurer la protection de ces éléments arborés. Le PLU a donc vocation à agir dans ce domaine, notamment par l'intermédiaire de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les habitats « ouverts » de type prairies naturelles

Les prairies sont peu représentées sur le territoire (environ 4 % de la surface de la commune). Le parcellaire agricole se trouve en effet dominé par les grandes cultures céréalières. Ces habitats, possédant un important potentiel faunistique et floristique, sont de nature à jouer un rôle non-négligeable dans le fonctionnement de la trame verte et bleue locale.

Ces prairies se situent généralement en bordure de lisières forestières. Elles sont particulièrement représentées au Sud du bourg, à la faveur de la présence d'une exploitation agricole qui, de par ses activités d'élevage, en garantit le maintien.

Ces habitats semi-naturels sont, de par leur composition floristique, généralement qualifiables de « prairies mésophiles ». Leur couvert végétal est dominé par les graminées, tel que le Ray-grass, la Crételle, le Dactyle, le Pâturin et divers fétuques. Au sein de cet environnement graminéen, les espèces floristiques susceptibles de se développer sont notamment le Lychnis dioïque, la Marguerite, le Lotier corniculé, l'Achillée millefeuille, le Lychnis fleur de coucou, diverses renoncules et oseilles…

Peu favorables à la présence de vertébrés supérieurs du fait de l'absence de végétation haute, les prairies constituent des milieux attractifs pour l'entomofaune. La faune des petits mammifères et l'avifaune peuvent également fréquenter les prairies de façon ponctuelle, notamment pour rejoindre d'autres biotopes naturels (boisements...).

Milieux ouverts ponctuellement sources d'intérêt écologique (source : IGN, cadastre, RPG)



Bien que relevant de la nature « ordinaire », les prairies soulèvent un enjeu écologique notable en contribuant à nuancer la grande pauvreté biologique des grandes cultures céréalières. Il convient donc de préserver autant que possible ces milieux de l'urbanisation. Celle-ci ne peut être envisagée qu'en l'absence d'incidence majeure sur le patrimoine biologique.

Le milieu cultivé

Les cultures céréalières constituent le milieu dominant sur la commune (54,4 %). Ce dernier doit être considéré comme très artificialisé. Malgré la pauvreté de leur patrimoine biologique, les grandes cultures céréalières sont ponctuellement susceptibles d'accueillir des espèces sauvages.

Au regard de la flore, plusieurs espèces dites « messicoles » perdurent dans les cultures basses (Coquelicot, Bleuet, Chicorée sauvage, Souci-des-champs, Nielle-des-blés, Camomille matricaire…). Ces espèces sont toutefois en forte régression, sous l'effet des pesticides intégrés dans les pratiques culturales.

Par ailleurs, les marges enherbées aux abords des cultures sont également susceptibles de favoriser le développement floristique. Les espèces en question sont qualifiées de « rudérales » (Achillée millefeuille, Pâquerette, Bourse-à-Pasteur, Cirse-des-champs, Vipérine vulgaire, Carotte sauvage, Fenouil commun, Linaire commune, Sauge-des-prés, Stramoine, Mauve sauvage, Lierre terrestre, Pulmonaire-à-longues-feuilles, Primevère officinale, Brunelle commune…). Dénuées de caractère patrimonial, elles participent toutefois de façon non-négligeable au développement de la biodiversité.

Certaines espèces végétales indicatrices de zones humides peuvent être identifiées dans ces marges (Cardère sauvage, Salicaire, Eupatoire chanvrine, Bardane…). Cette flore sauvage est susceptible de contribuer au cycle de vie de certaines espèces faunistiques, en particulier les insectes.

Occupations agricoles artificielles (source : IGN, cadastre, RPG 2014)



La « nature en ville » et ses enjeux

La biodiversité ne se développe pas uniquement dans les espaces à caractère agricole ou naturel. Elle s'épanouit également au sein des espaces urbanisés, en se développant notamment dans les jardins d'ornement, les cultures potagères, les parcs, les espaces verts publics, les friches rudérales et autres espaces délaissés intra-urbains, qui sont progressivement investis (ou réinvestis) par la flore sauvage.

Ces habitats très « ordinaires » suscitent un intérêt pour de nombreux mammifères communs, tolérant le voisinage de l'Homme (écureuils, hérissons, taupes, belettes…), et donc très sélectionnées.

Certains batraciens investissent également les espaces urbanisés dès lors qu'il existe un point d'eau proche (cours d'eau, plans d'eau…), tel que le Crapaud commun. Le Lézard des murailles et l'Alyte accoucheur apprécient les vieux murs de pierre et sont aisément observables dans les vieux villages, de même que les chiroptères et les oiseaux troglodytes investissant les vieux bâtiments.

Il est rare de rencontrer des habitats d'intérêt écologique avéré au sein des espaces urbanisés. Cependant, certains jardins, prairies et autres friches sont susceptibles d'encourager le développement de la faune et de la flore sauvage et de jouer un rôle sur le plan hydraulique. **Il sera donc nécessaire de bien définir les équilibres entre densification urbaine et préservation de certains espaces présentant un intérêt sur le plan naturel.**

Dans les villes, la biodiversité se confronte régulièrement à l'usage des pesticides. Ceux-ci sont utilisés dans le cadre de l'entretien des espaces publics ou privés. La végétation rudérale des bords de routes et chemins, souvent qualifiée de « mauvaise herbe », est régulièrement éradiquée à l'aide de ces produits hautement dangereux pour l'environnement. En outre, le jardinage intensif et l'utilisation d'espèces floristiques inadaptées aux conditions physiques/naturelles de leur milieu d'implantation réduit également les possibilités de développement de la biodiversité.

L'usage des pesticides est de plus en plus encadré au niveau local, **notamment à la suite de l'arrêté préfectoral du 21 avril 2009 applicable en Charente-Maritime, interdisant l'épandage de pesticides à proximité de l'eau.** Il est utile de rappeler cet aspect réglementaire dans le PLU.

In fine, on retiendra que le PLU peut participer à la protection de la biodiversité « ordinaire » des villes et villages par son action réglementaire sur l'occupation des sols et/ou par l'aménagement d'espaces publics à caractère naturel dans les opérations d'habitat.


Le complexe de loisirs du bourg




Les abords de l'église Saint-Gorges


Erinaceus europaeus


Parus major

2.3.4 Analyse de la trame verte et bleue

La « trame verte et bleue » désigne les interactions entre différents milieux, habitats et espèces, intégrés dans une logique de fonctionnement en réseau à différentes échelles. Ce réseau constitue le support des déplacements de la faune et de la flore, nécessaires à l'accomplissement du cycle de vie des espèces. Elle correspond également à la mise en œuvre d'une politique nationale visant à la préservation du patrimoine biologique et à la lutte contre son érosion.

Les lois du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 introduisent en droit français le concept de « trame verte et bleue », dont la dimension opérationnelle est confortée par le décret du 20 janvier 2014 qui adopte de grandes orientations nationales pour la préservation et la remise en état des continuités écologiques. Plus localement, la déclinaison de la trame verte et bleue est mise en œuvre par l'intermédiaire du Schéma Régional de Cohérence Écologique élaboré conjointement par la Région et l'État.

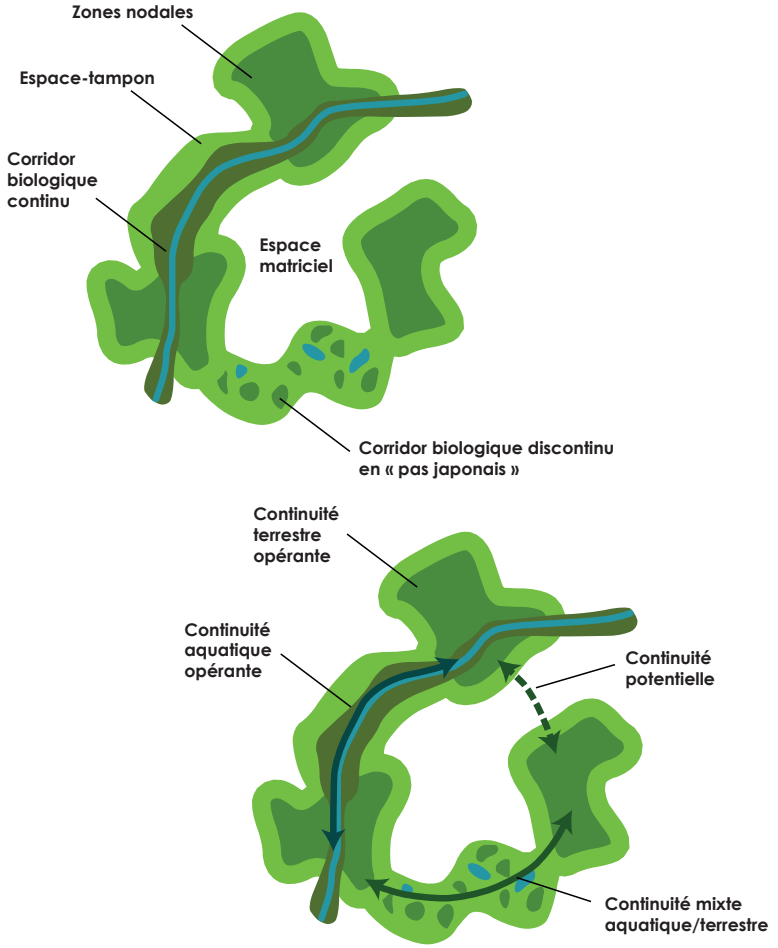
La loi stipule que le SRCE devra être « pris en compte » par les documents d'urbanisme. Cette prise en compte engage la sécurité juridique du PLU. La trame verte et bleue, ayant force de loi au titre de l'article L371-1 du Code de l'Environnement, renvoie à la reconnaissance d'un réseau écologique territorial mobilisant les concepts portés par la discipline de l'écologie du paysage. Ceux-ci sont les suivants :

- **Le réservoir de biodiversité ou zone nodale,** matérialisé par un ou plusieurs habitats d'une superficie suffisante, fournissant l'essentiel des besoins nécessaires aux êtres vivants pour accomplir tout ou partie de leur cycle de vie : alimentation, reproduction, repos. Ce sont des habitats de fort intérêt biologique souvent reconnus par des zonages de protection, incarnés par des milieux spécifiques (forêts, zones humides, landes, pelouses calcicoles…). Ils sont appréhendés par une lecture spatiale en « tâche » et forment des sous-trames spécifiques au sein de la « Trame Verte et Bleue » (sous-trame forestière, humide…), de configuration spatiale plus ou moins vaste, linéaire, fragmentée… ;

- **Le corridor écologique,** matérialisé par des espaces de type linéaire au caractère continu ou discontinu, et permettant aux êtres vivants de se déplacer au sein de la trame verte et bleue afin de gagner différents habitats où ils peuvent s'alimenter, se reproduire ou se reposer. Ceux-ci ont donc valeur de réservoir de biodiversité. Ce sont des éléments du réseau hydrographique (ruisseau, rivière…), des éléments végétaux tels que des haies… Un corridor écologique peut être également matérialisé par une succession de petits habitats au caractère plus ou moins temporaire suivant les espèces, tels que des successions de mares, bosquets… Ils sont alors qualifiés de « pas japonais » ;

- **La matrice**, constituant l'élément paysager dominant, dans lesquels s'inscrivent réservoirs de biodiversité et corridors écologiques. Ceux-ci sont entourés d'espaces transitionnels appelés zones-tampon. La matrice peut revêtir différentes natures (agricole, urbain, forestier, bocager…) selon l'échelle de représentation. En fonction de sa valeur écologique, la matrice peut représenter un intérêt plus ou moins fort pour les êtres vivants, lui fournissant ou non des services propres à l'accomplissement de leur cycle de vie selon la présence d'obstacles (infrastructures de transport, emprises artificialisées…).

La trame verte et bleue, schéma de principe
(Source : URBAN HYMNS)



Réservoirs de biodiversité, corridors écologiques et matrice constituent les éléments structurants de la trame verte et bleue dont la nature spatiale conditionne l'établissement de continuités écologiques sur le territoire. Les continuités écologiques peuvent être rendues inopérantes du fait de la présence d'aménagements humains, apportant ainsi un éclairage substantiel quant à la planification urbaine projetant l'occupation future des sols.

Les lois du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 viennent modifier en profondeur le Code de l'Urbanisme et ses principes fondateurs, précisant dorénavant que les documents d'urbanisme doivent concourir à la préservation et à la remise en état des continuités écologiques.

Ainsi, les collectivités harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace afin d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques. On précisera que la loi du 8 août 2016 permet dorénavant aux PLU de déterminer des « espaces de continuités écologiques » selon les articles L113-30 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le contexte local de la trame verte et bleue

Le SCOT du Pays de Saintonge Romane constitue le document de référence au regard de l'intégration des problématiques relatives à la « Trame Verte et Bleue » soulignées par les lois « Grenelle de l'Environnement ». Ce dernier est appelé à constituer le relais du SRCE au niveau local, actuelle-ment en cours d'élaboration.

Au regard du SCOT, la commune de Saint-Georges-des-Coteaux n'est pas concernée directement par les grandes continuités écologiques du Pays de Saintonge Romane. Celle-ci comprend cependant plusieurs noyaux de biodiversité, correspondant aux emprises boisées les plus significatives sur le territoire communal, que sont les « Bois de Mongré », « Bois de Courpéteau » et « Bois de Marignac ».

La préservation de ces boisements via l'absence de fragmentation ou d'érosion de leur emprise ainsi que la protection de leurs abords au titre de la valeur écologique des lisières, relève d'un enjeu majeur pour la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme.

Au-delà de ses limites administratives, le territoire communal est à restituer dans le contexte de la vallée de la Charente, correspondant à un espace d'intérêt écologique majeur. Cette vallée constitue ainsi une continuité écologique majeure à échelle régionale, voire à échelle supranationale, au titre de son rôle en tant qu'étape de migration pour l'avifaune hivernante.

La trame verte et bleue sur Saint-Georges-des-Coteaux

Sur la commune de Saint-Georges-des-Coteaux, les boisements d'une certaine taille, tel que les « Bois de Mongré », « Bois de Courpéteau » et « Bois de Marignac », constituent des noyaux de biodiversité pour le territoire communal. L'absence de ruptures fortes entre certaines masses boisées du territoire leur confère un « effet de massif », justifiant leur caractère de réservoir biologique potentiel.

Cependant, la plupart des boisements sont éclatés, tandis que le territoire est impacté par de lourdes infrastructures routières, constituant des obstacles aux continuités écologiques potentielles au sein de la trame verte et bleue locale. Parmi celles-ci, se trouve notamment la RD 137, radiale structurant l'organisation urbaine de l'agglomération saintaise et constituant un axe routier majeur, reliant Saintes à Rochefort.

Le « Bois de Mongré » se trouve notamment isolé par l'infrastructure. Cette dernière s'avère difficilement franchissable par la faune. Une seconde radiale d'importance notable, la RD 237, traverse le territoire d'ouest en est et occasionne la fragmentation des massifs boisés de « Courpéteau » et de « Marignac ». Celle-ci représente cependant un trafic moindre que l'axe routier précédent.

La source de rupture principale de potentielles connexions biologiques sur le territoire est matérialisée par l'autoroute A 10 (Paris-Bordeaux), constituant un obstacle infranchissable pour la biodiversité et limitant par ailleurs les possibilités de déplacement entre les boisements présents sur la commune et la vallée de la Charente. A cette dernière s'ajoute également l'emprise étendue du pôle urbain saintais, créant une rupture forte au sein de la « Trame Verte et Bleue » à échelle régionale.

Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme doit répondre à un enjeu de préservation des connexions biologiques potentielles au sein de la trame verte et bleue locale, structurée par la mosaïque de boisements communaux, mais également par des éléments-relais tels que les haies, arbres isolés, ainsi que les prairies.

La carte ci-contre présente les principaux éléments constitutifs de la trame verte et bleue locale sur Saint-Georges-des-Coteaux. Cette cartographie a été réalisée à l'appui des photographies aériennes les plus récentes mises à disposition par l'IGN, ayant permis d'identifier les grandes formes de l'occupation des sols ainsi que de grandes familles d'habitats.

Cette analyse par photo-interprétation a permis d'identifier des continuités écologiques représentées sous forme de flèches, identifiant des relations fonctionnelles entre les sous-trames forestières et aquatiques, ainsi que les sous-trames des milieux ouverts (prairies naturelles, friches herbeuses...).

Ces continuités sont aussi bien établies sur des ensembles naturels unitaires (grandes continuités forestières du plateau...) que sur des ensembles discontinus fonctionnant dans un réseau de « pas japonais » (petits îlots forestiers, secteurs de prairies...).

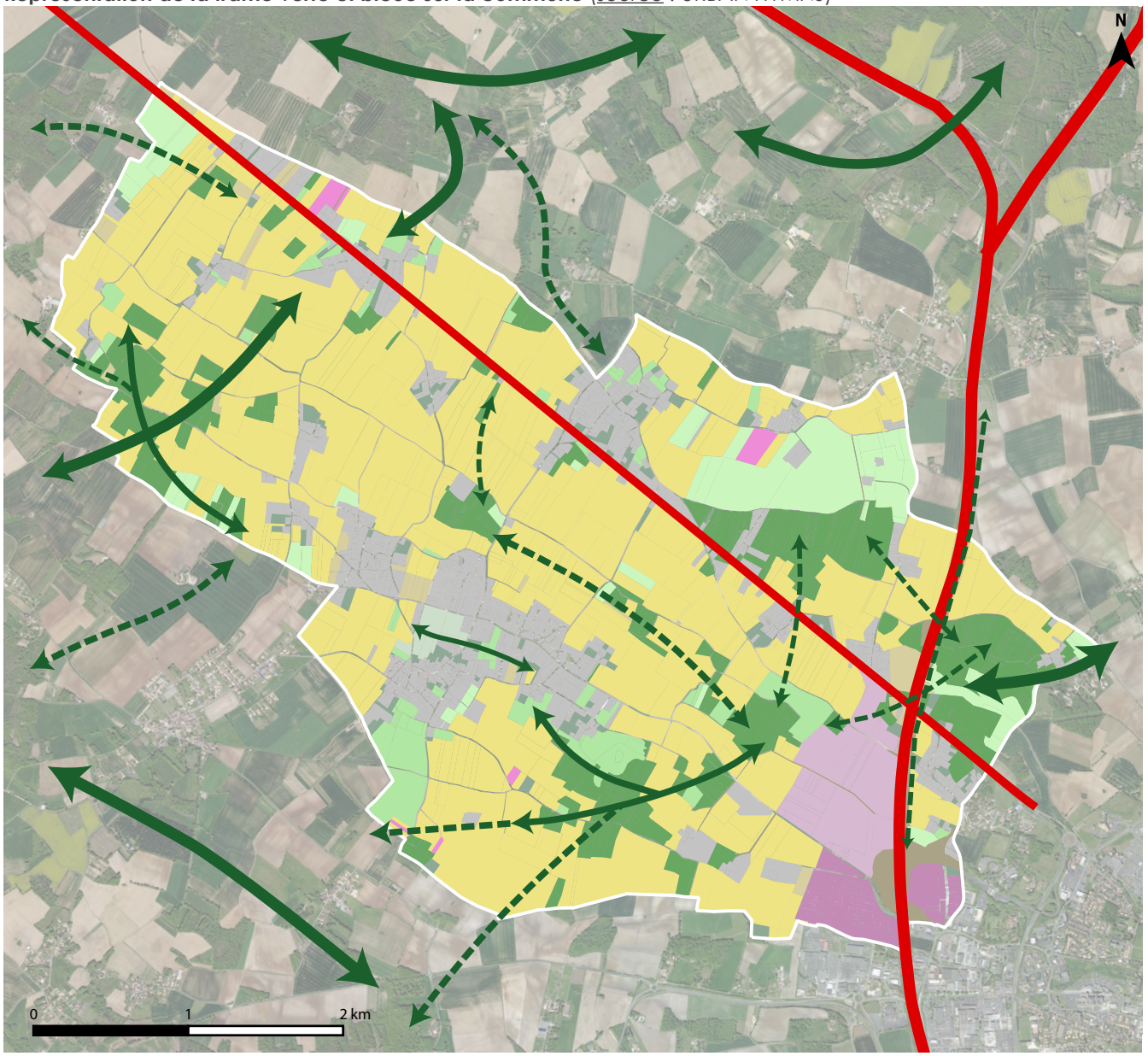
Sur le territoire, les abords plantés de l'autoroute A 10 peuvent également être qualifié de corridor d'opportunité.

L'enjeu du PLU est de concourir à la préservation des réservoirs biologiques, parmi lesquels les bois et forêts présents sur la commune. Le PLU doit également porter intérêt à l'ensemble des biotopes-relais susceptibles de créer des connexions secondaires au sein de la trame verte et bleue : haies, bosquets, prairies...

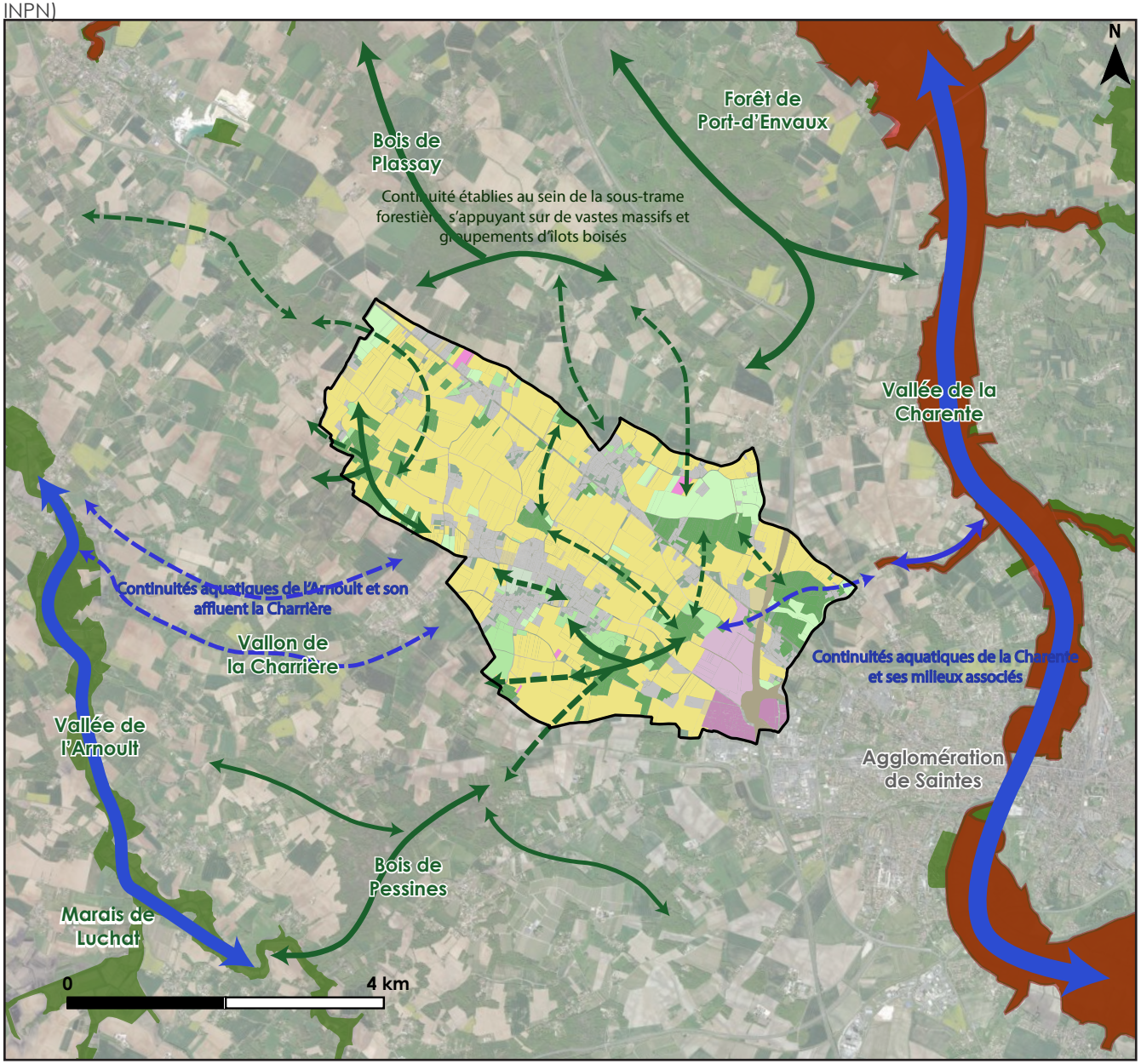
Différents outils réglementaires sont à disposition du PLU pour concourir à la préservation de la trame verte et bleue : espaces boisés classés (article L113-1 du Code de l'Urbanisme), éléments de patrimoine naturel (article L151-23), zones dites « naturelles et forestières », « espaces de continuités écologiques » selon l'article L113-30...

Toutefois, au-delà du PLU, il apparaît crucial de concourir à la bonne gestion du patrimoine naturel de la commune, à travers des pratiques agricoles et sylvicoles adaptées à chaque milieu en présence. Les espaces urbanisés ont également un rôle à jouer dans le développement de la biodiversité, notamment les espaces publics, dont la qualité ne sera pas à négliger.

Représentation de la trame verte et bleue sur la commune (source : URBAN HYMNS)



Les continuités écologiques au regard des zonages d'inventaire et de protection du patrimoine naturel (source : INPN)



A l'échelle supra-communale, Saint-Georges-des-Coteaux s'inscrit dans un contexte particulièrement favorables aux déplacements faunistiques.

On rappellera que la commune est située à environ 1,5 kilomètre de la vallée principale de la Charente et à quelques centaines de mètres du vallon de « Préan » et du « Patillou », protégé par le réseau européen Natura 2000. La commune est également située à environ 4 kilomètres de la vallée de l'Arnoult.

Les interactions entre le territoire de la commune et ces réservoirs biologiques régionaux ne sont pas avérées et directes. Des freins majeurs s'opposent à de véritables liens écologiques entre la commune et ces sites, tel que l'existence de grandes infrastructures de transport (autoroute A 10) et d'emprises urbanisées (agglomération de Saintes et bourgs alentours).

Néanmoins, le réseau forestier concourt à la possibilités d'échanges faunistiques entre ces différents complexes. On soulignera l'importance des surfaces forestières au Nord de la commune (bois de Plassay et Saint-Porchaire, bois de Port-d'Envaux...) et au Sud (bois de Pisany et Nieul-Lès-Saintes).

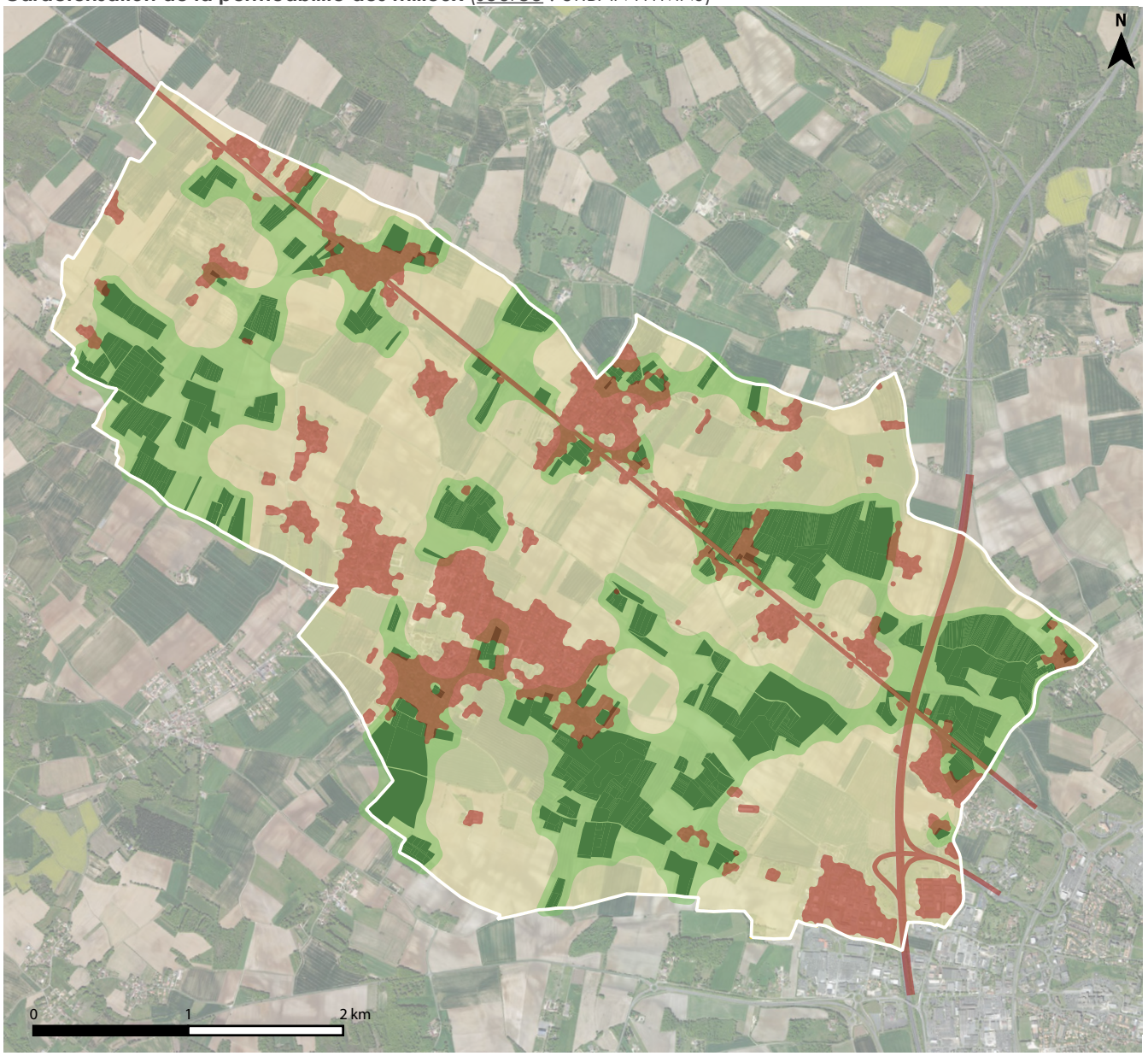
Le PLU retiendra la nécessité de protéger ces corridors potentiels en préservant strictement les emprises boisées de la commune, principaux supports de la trame verte et bleue locale.

- Zones protégées par le réseau européen Natura 2000
- Zones concernées par des ZNIEFF de type 1 et 2

Cette autre représentation de la trame verte et bleue locale propose d'identifier les occupations et milieux à valeur potentielle ou avérée de réservoir de biodiversité, les espaces-tampon (valeur retenue de 50 mètres) permettant des connexions entre ces réservoirs, ainsi que les éléments de rupture de la trame verte et bleue (essentiellement l'emprise des espaces urbanisés).

- *Les occupations à valeur potentielle de réservoir de biodiversité (boisements, prairies, autres surfaces naturelles...) contribuant à l'accomplissement de tout ou partie du cycle de vie de la faune et de la flore*
- *Les zones-tampon (enveloppe de 50 mètres réalisée par dilatation-érosion) entourant les réservoirs de biodiversité et faisant apparaître des complexes semi-naturels dont l'unité est à préserver et renforcer*
- *L'espace matriciel (cultures), ne montrant pas de qualités particulières sur le plan de la biodiversité, mais contribuant cependant aux déplacements de la faune*
- *Les espaces artificialisés globalement répulsifs pour la faune et la flore, constitués du bourg, des hameaux et autres espaces bâtis*

Caractérisation de la perméabilité des milieux (source : URBAN HYMNS)



La trame verte et bleue selon le SRCE Poitou-Charentes

Principes du SRCE Poitou-Charentes

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique de la région Poitou-Charentes a pour vocation, à travers la prise en compte de critères nationaux, la préservation des réseaux écologiques permettant le déplacement des espèces à grande échelle, et ainsi assurer les échanges génétiques et les migrations de population nécessaires à leur survie. L'élaboration du SRCE de la région Poitou-Charentes a donné lieu à la production de cartographies au 1/100 000ème identifiant les grands réservoirs de biodiversité ainsi que les corridors écologiques favorables à la biodiversité au sein de l'espace régional.

Cette élaboration s'est appuyée sur une méthodologie visant à identifier différentes sous-trames, correspondant à de grands écopaysages (plaines ouvertes, pelouses calcicoles, forêts et landes, bocages, milieux aquatiques). Au sein de chaque sous-trame, ont été définis les éléments constitutifs de la trame verte et bleue, à savoir les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques.

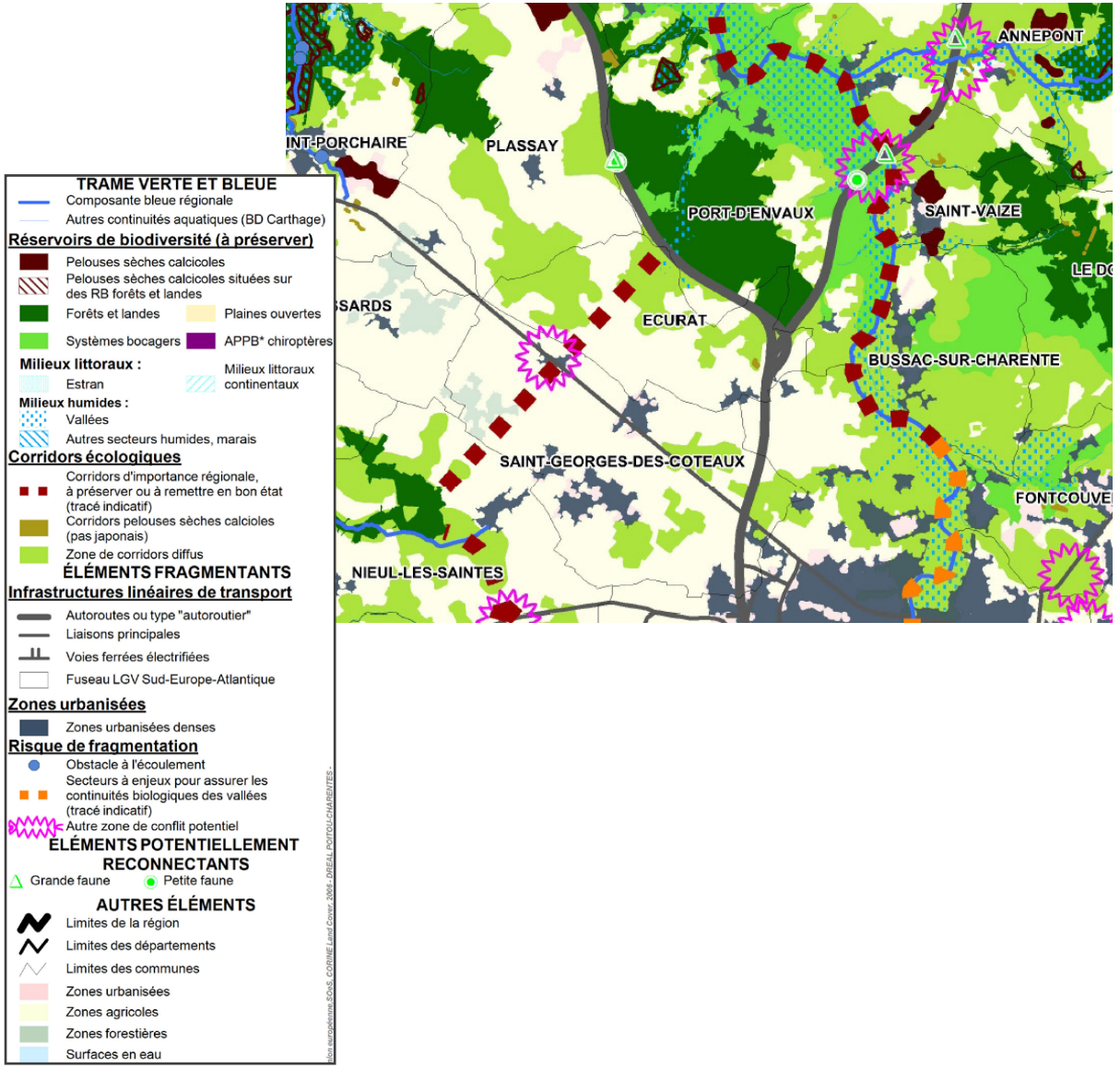
Le SRCE étant un outil d'aménagement du territoire à l'échelle régionale, de nombreux éléments utiles à la compréhension de la trame verte et bleue locale n'y sont pas détaillés. Le rôle des collectivités locales est donc de prendre en compte les différents éléments du SRCE tout en ayant la possibilité d'en décliner le contenu à leur propre échelle de territoire, notamment à l'occasion de l'élaboration des documents d'urbanisme.

Déclinaison locale sur Saint-Georges-des-Coteaux

La déclinaison du SRCE sur Saint-Georges-des-Coteaux fait apparaître l'existence d'un corridor écologique régional devant faire l'objet d'une protection et d'une remise en état, traversant la partie Ouest de la commune. Ce dernier fait apparaître un lien entre les vallées de la Charente et de l'Arnoult.

Il identifie également la dorsale boisée surplombant les coteaux de Saint-Georges (« Bois de Mongré », « Bois de Voyer », « Bois de Courpéteau ») comme une constituante de la trame verte et bleue locale. Le PLU doit donc confirmer la protection de ces ensembles boisés.

Schéma la trame verte et bleue de Poitou-Charentes aux environs de Saint-Georges-des-Coteaux
(Source : SRCE Poitou-Charentes approuvé en 2015)



La trame verte et bleue selon le SCOT

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique de Poitou-Charentes ne permet pas d'appréhender finement les enjeux communaux relatifs à la trame verte et bleue. En la matière, le SCOT du Pays de Saintonge Romane s'avère mieux adapté au regard des objectifs et enjeux du PLU.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT du Pays de Saintonge Romane détermine les grands objectifs de protection et de mise en valeur de la trame verte et bleue, en prenant appui sur une cartographie. Celle-ci identifie les principaux réservoirs biologiques ainsi que les éléments naturels contribuant à l'apparition de corridors écologiques.

Le SCOT identifie principalement sur Saint-Georges-des-Coteaux la sous-trame boisée constituant l'essentiel du maillage écologique de la commune.

Le SCOT reconnaît également l'existence d'une continuité écologique à protéger entre les vallées de la Charente et de l'Arnoult. Celle-ci se traduira dans le PLU par la lutte ferme contre l'urbanisation diffuse ainsi que al sauvegarde de l'intégralité des boisements de la commune.

En outre, le SCOT fait apparaître les facteurs de rupture de la trame verte et bleue sur le territoire, que sont principalement l'urbanisation et les infrastructures (notamment l'autoroute A 10). Avec un taux de croissance annuel moyen de 1 % entre 2006 et 2011, le territoire du Pays de Saintonge Romane a connu une croissance urbaine importante qui n'a pas été sans conséquence sur la trame verte et bleue. Il convient donc que le PLU veille au développement urbain cohérent du territoire, en intégrant les enjeux de protection, de mise en valeur et de remise en état de la trame verte et bleue.

Le profil environnemental du SCOT dresse l'ensemble des enjeux relatifs à la préservation et la remise en état de la trame verte et bleue locale. Il insiste notamment sur la conservation des liaisons écologiques identifiées et le maintien de leur attrait pour la biodiversité.

Schéma de la trame verte et bleue de la Saintonge Romane
(Source : SCOT du Pays de Saintonge Romane exécutoire en août 2017)

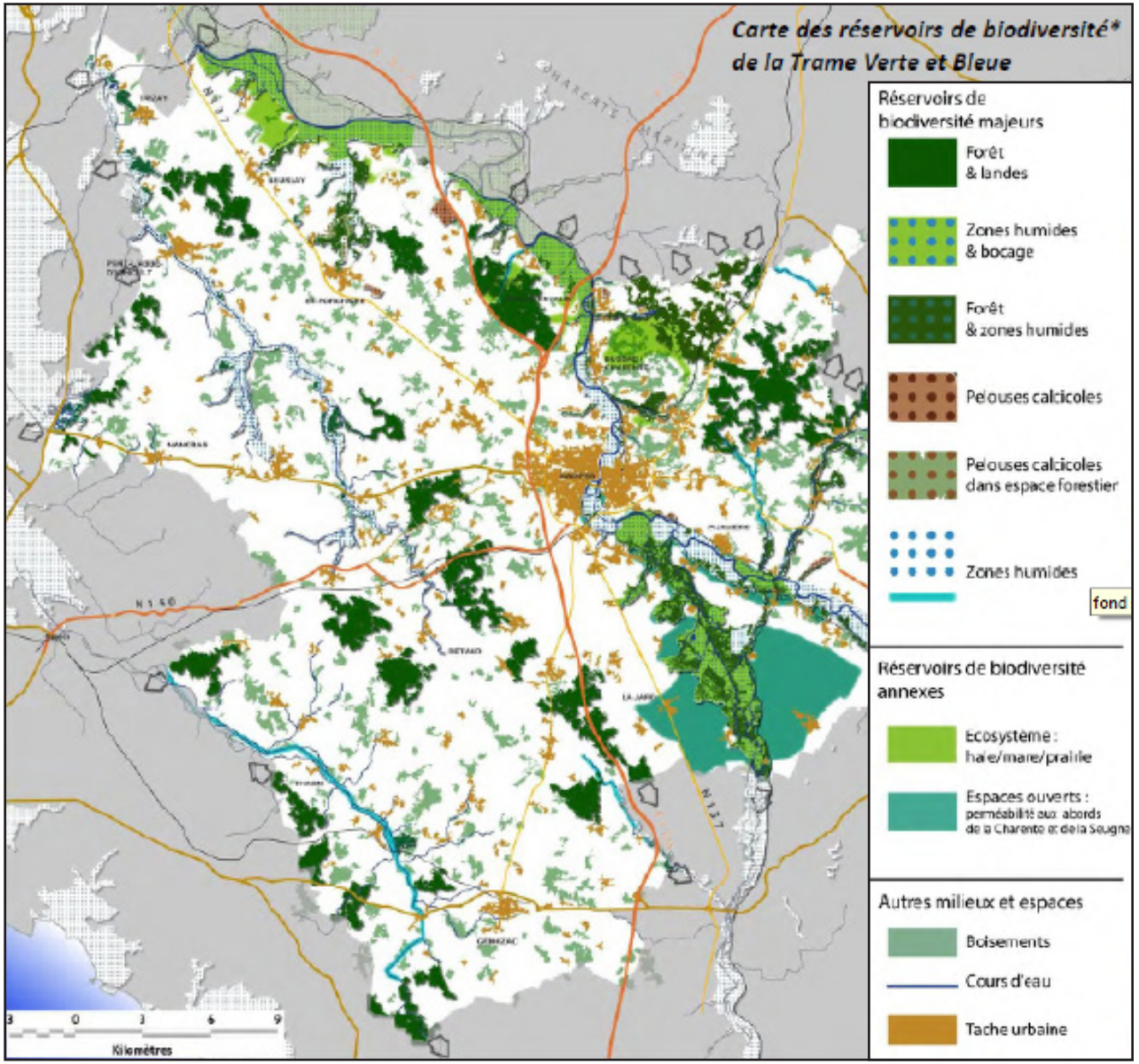
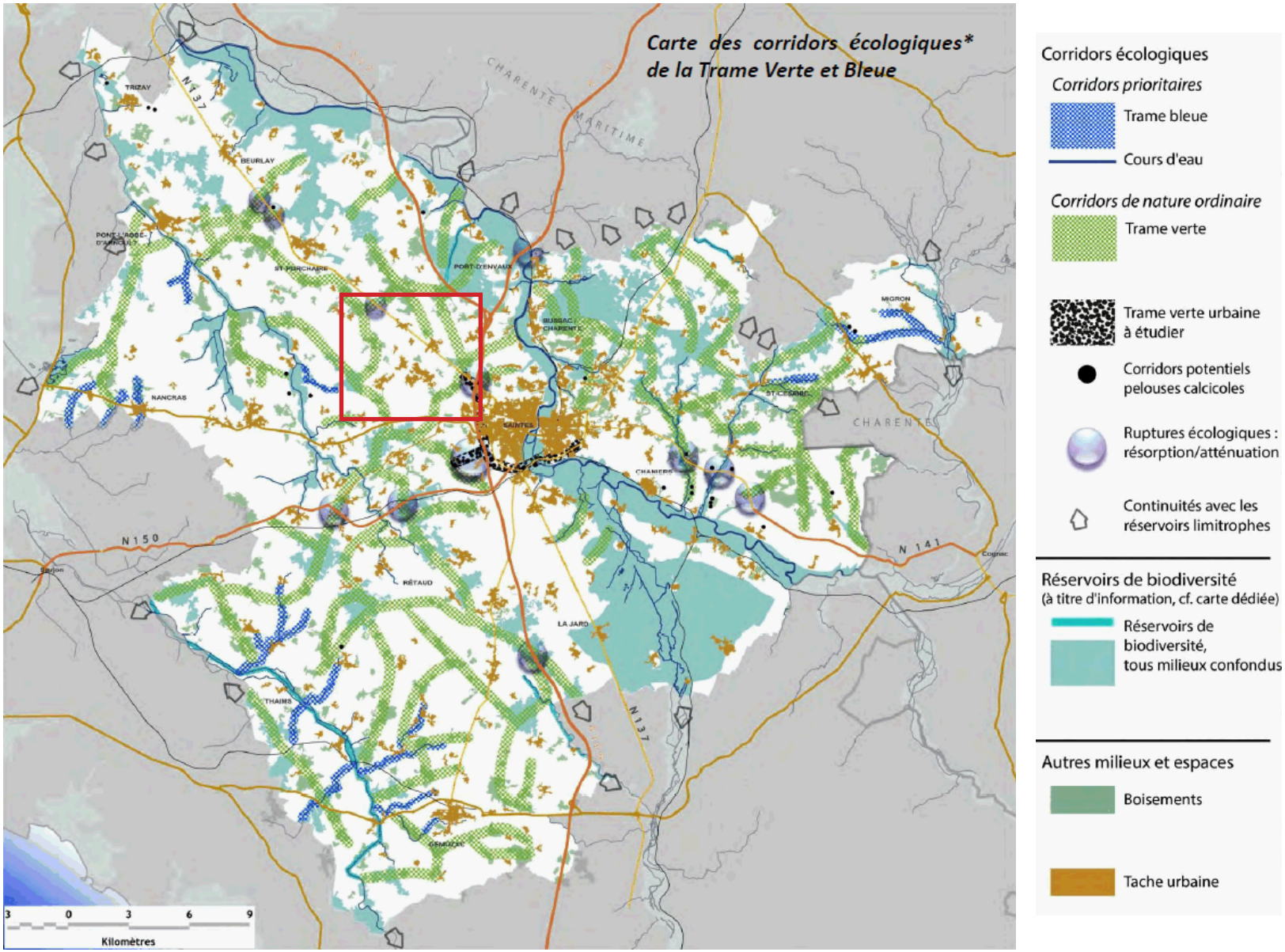


Schéma de la trame verte et bleue de la Saintonge Romane
(Source : SCOT du Pays de Saintonge Romane)



2.4.1 Introduction à l'analyse du paysage

Selon la Convention Européenne du Paysage de 2000, le terme « Paysage » désigne une partie de territoire telle que perçue par les populations, dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs interrelations. En outre, « Politique du paysage » désigne la formulation par les autorités publiques compétentes des principes généraux, des stratégies et des orientations permettant l'adoption de mesures particulières en vue de la protection, la gestion et l'aménagement du paysage.

De par sa vocation à organiser l'occupation des sols à l'échelle de la commune, le PLU constitue un outil de protection, de valorisation et de gestion des paysages au niveau local. Cet objectif a été clairement énoncé par la loi du 8 janvier 1993, attribuant aux documents d'urbanisme la mission de préserver la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution. L'analyse de l'état initial de l'environnement s'est attaché à déterminer les grandes valeurs et sensibilités paysagères du territoire, principalement par le biais d'analyses photographiques.

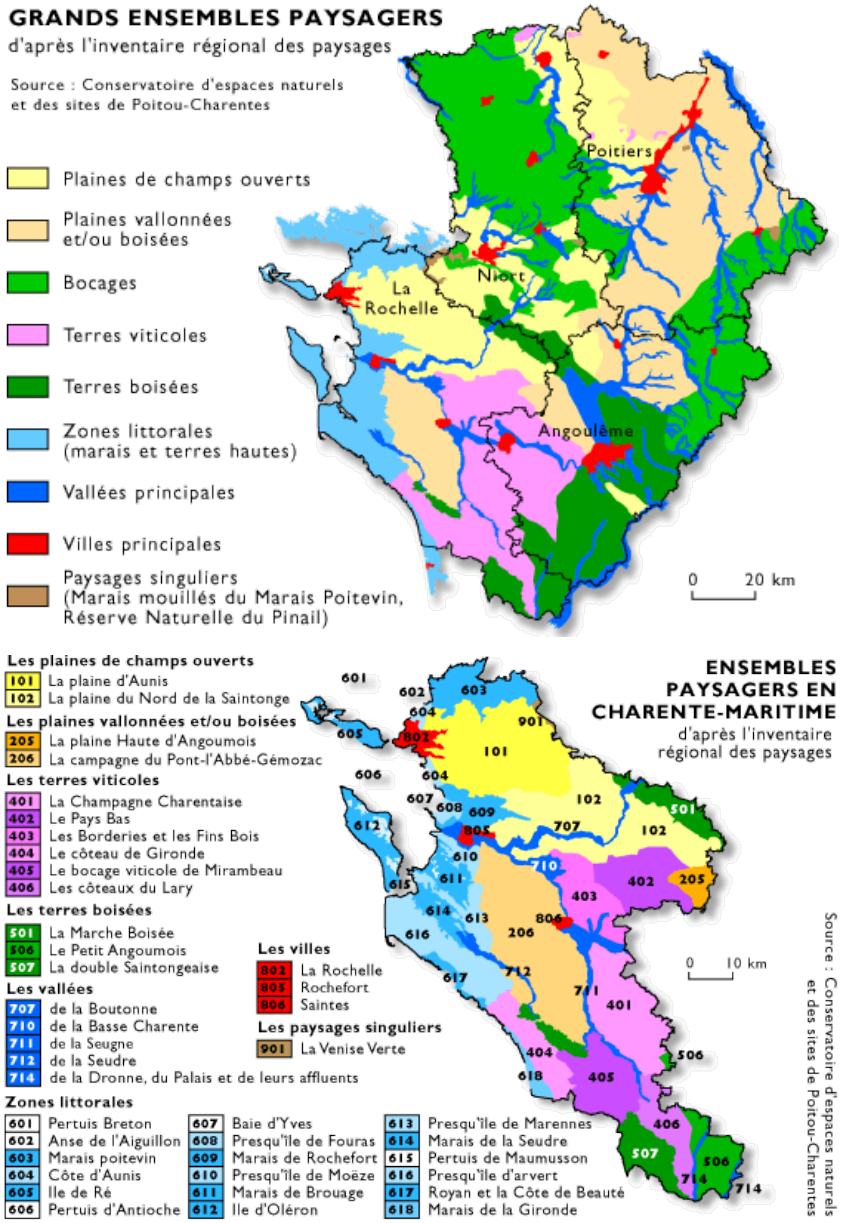
La commune replacée dans son contexte paysager régional

La commune de Saint-Georges-des-Coteaux est identifiée comme appartenant à l'entité paysagère de **« La Campagne de Pont-l'Abbé-Gémozac »** par l'Atlas Régional des Paysages de Poitou-Charentes. Cette entité appartient aux paysages des plaines vallonnées et boisées.

Cette entité paysagère correspond à des paysages variés de l'espace picto-charentais, qui ne sont pas forcément attachés à de fortes représentations collectives. Il s'agit d'une campagne bucolique et ordinaire.

L'entité paysagère décrit localement un grand espace de plaine entre les marais littoraux de la Seudre et de Rochefort à l'Ouest, la vallée de la Charente s'étirant sur la frange Nord-Est et les confins viticoles du Sud-Charente et de l'estuaire de la Gironde au Sud. Elle présente des **paysages ondulés, fondés sur des alternances de grandes cultures céréalières et de boisements, pénétrées par de rares cours d'eau tel que l'Arnoult.**

Au sein de cette entité paysagère régionale, la commune de Saint-Georges-des-Coteaux s'inscrit sur un plateau légèrement ondulé aux horizons cadrés et ponctués de boisements. Ce plateau correspond localement **au paysage de la « champagne »,** désignant une campagne bucolique dominée par les grandes cultures céréalières alternant avec de nombreux petits boisements.



Les paysages de la Saintonge Romane

Le territoire de la Saintonge Romane se caractérise par une diversité et une grande richesse des paysages pouvant être décrites à partir de quatre grandes entités principales :

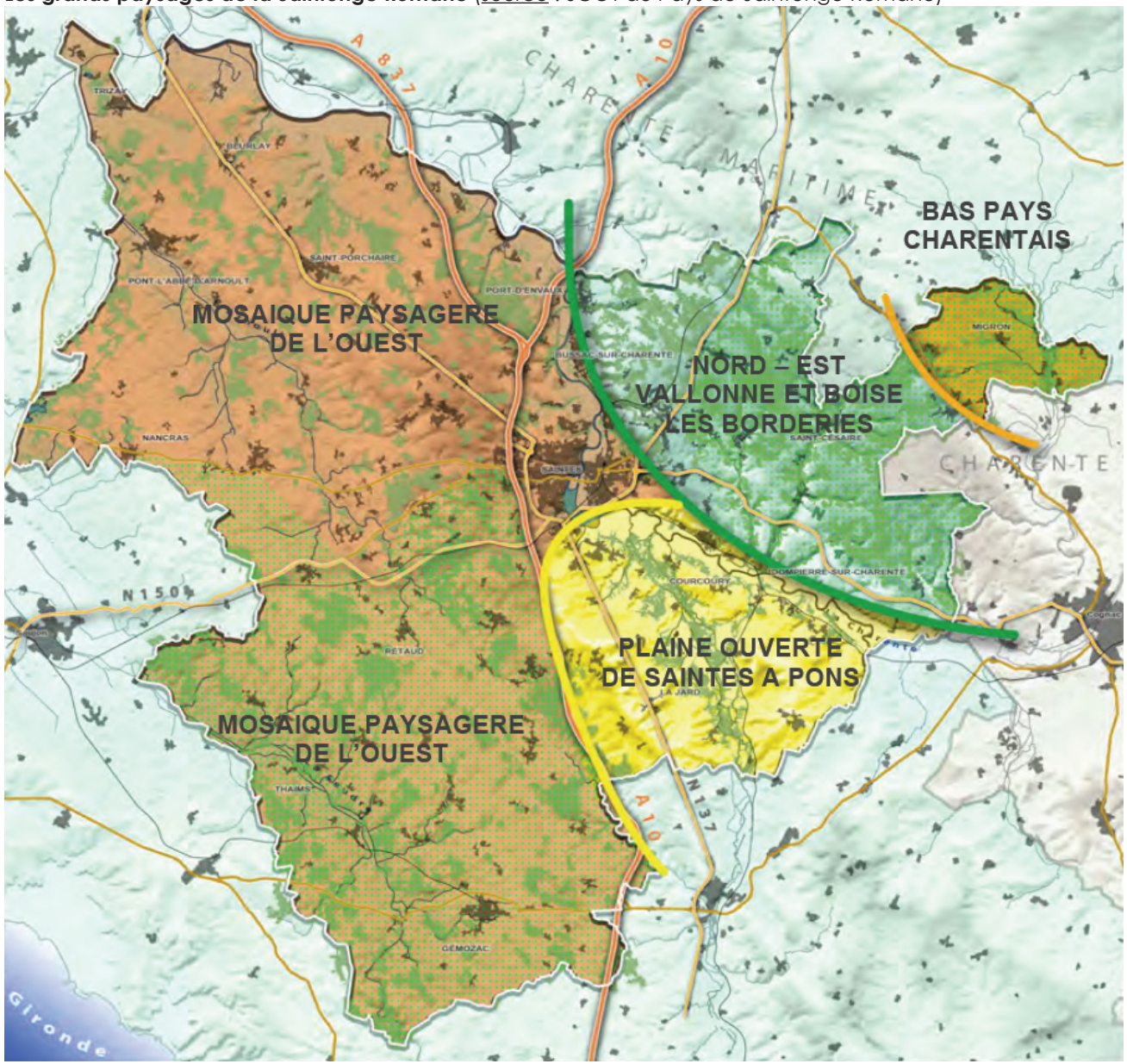
- **Les « Borderies »,** constituant la partie nord-est du territoire entre Saintes et Cognac, et constituant un grand plateau calcaire vallonné et boisé. Ce plateau est notamment percé par la petite vallée calcaire du Coran, affluent du fleuve Charente, et accueille une mosaïque de boisements, de cultures et de vignes. De multiples vallons humides et secs sont entaillés dans le plateau calcaire, parallèlement à la Charente. Au sud, cette entité paysagère est délimitée par le fond de vallée de la Charente qui laisse apparaître des paysages verdoyants.

- **Le « Pays Bas Charentais »,** constituant les confins est du territoire du Pays de Saintonge Romane, entre Cognac et Saint-Jean-d'Angély. Il s'agit de paysages plans constitués de vignes et de boisements. Le « Pays Bas Charentais » est dominé par une ligne de coteaux qui le sépare des « Borderies », où apparaissent d'importants panoramas sur l'espace agricole et viticole.

- **La « Plaine ouverte de Saintes à Pons »,** représentant la frange sud-est du territoire, et constituant un large évasement dans le plateau calcaire. Dans le talweg principal, s'écoulent différents bras de la Seugne, affluent du fleuve Charente rejoignant ce dernier à hauteur de Saintes. La plaine alluviale de la Seugne est surmontée par d'importants coteaux adoucis où apparaissent des vues plongeantes d'un grand intérêt sur le plan paysager.

- **La « Mosaïque de l'Ouest »,** constituant la frange ouest du territoire et composée d'un grand espace formé d'une succession de cultures et de boisements, ondulée sous l'effet de petits vallonnements. Les forêts sont parfois très présentes, ainsi que des micro-bocages qui viennent à la rencontre de séquences plus ouvertes. Les vallées de la Seudre et de l'Arnoult contribuent à générer de l'identité au sein de ces paysages.

Les grands paysages de la Saintonge Romane (source : SCOT du Pays de Saintonge Romane)



La campagne de Pont-l'Abbé-Gémozac

L'entité paysagère de Pont-l'Abbé-Gémozac se site au cœur de la Saintonge Romane. Elle se présente sous une vaste entité délimitée au nord et nord-est par la vallée de la Charente ainsi que l'agglomération de Saintes, et au sud, sud-ouest par les paysages littoraux du Royannais et de l'estuaire de la Gironde.

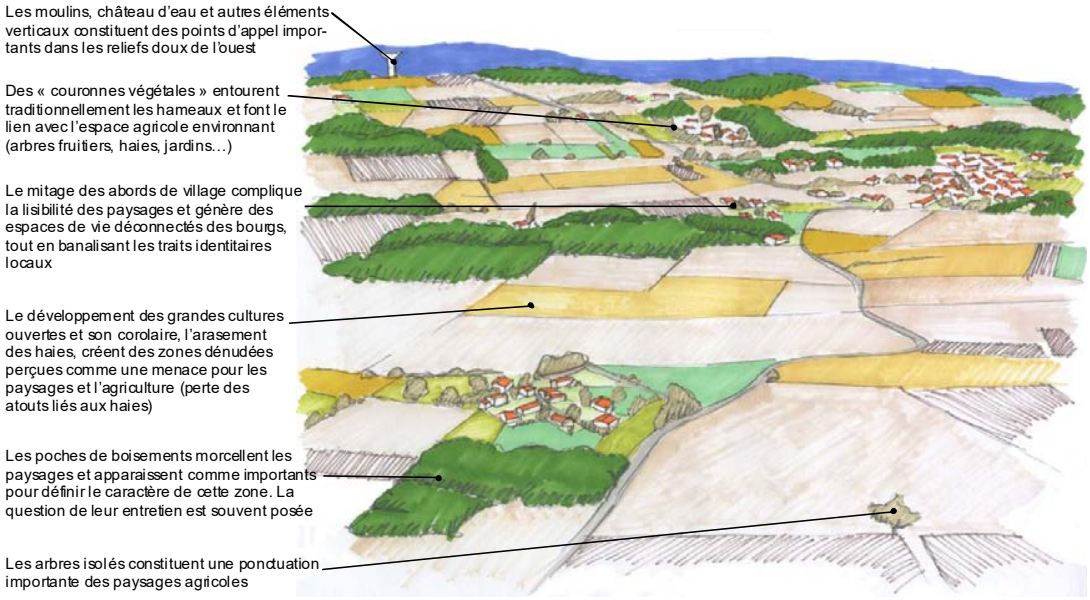
Les paysages de la campagne de Pont-l'Abbé-Gémozac sont assez peu singuliers, et apparaissent comme des paysages agricoles assez ordinaires dans l'espace régional. Les horizons plans ponctuellement ondulés, **sont caractérisés par des alternances agricoles et boisées**. Cette occupation assez ordinaire ne revêt pas d'identité spécifique. Il s'agit donc d'une entité paysagère « par défaut », à caractère transitionnel.

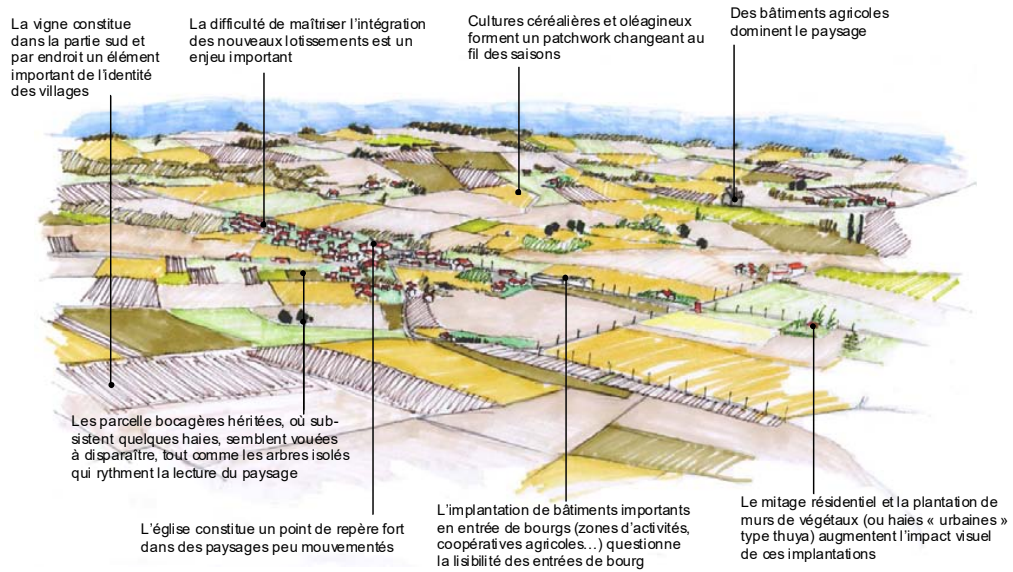
Malgré cette banalité apparente, la campagne de Pont-l'Abbé-Gémozac revêt des qualités certaines. La vallée de l'Arnoult et la plaine alluviale élargie de la Seugne sont des facteurs d'identité très forts pour les communes traversées par ces cours d'eau.

Dans les paysages de cette campagne semi-ouverte, les lisières sont très présentes et jouent un rôle autant paysager qu'écologique. Cette valeur des lisières boisées appelle une protection particulièrement forte vis-à-vis d'un monde agricole qui s'est particulièrement intensifié depuis les dernières décennies.

De même, l'expansion de l'habitat pavillonnaire crée une pression forte sur des paysages marqués par la singularité du patrimoine architectural vernaculaire de la Saintonge Romane. Cette pression urbaine nécessite des régulations fortes de la part des documents d'urbanisme.

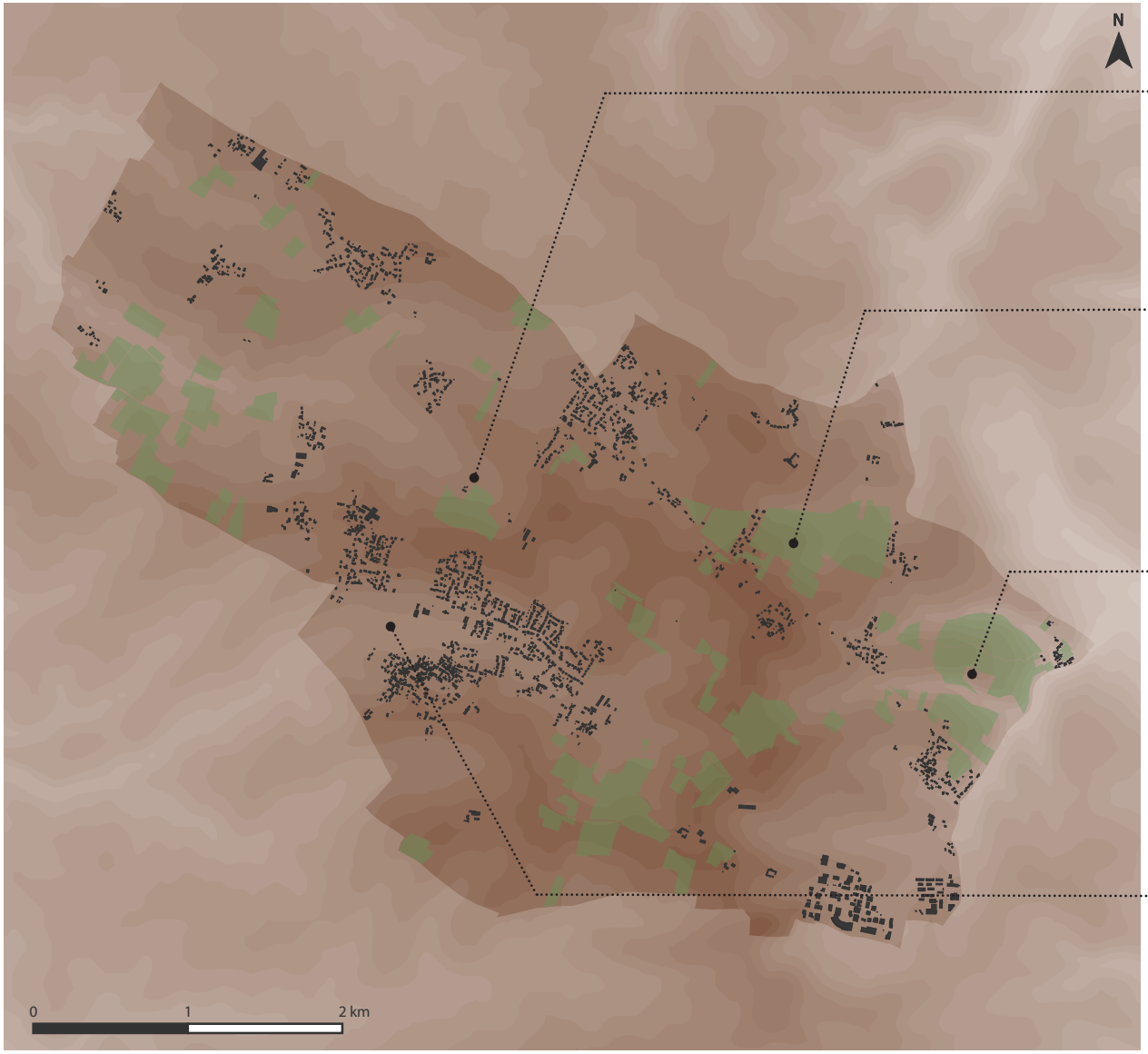
La mosaïque paysagère de l'ouest
(Source : Les Paysages de la Saintonge Romane, Pays de Saintonge Romane, 2009)





2.4.2 Analyse des grands paysages de Saint-Georges-des-Coteaux

Les grands éléments structurants des paysages de la commune (source : URBAN HYMNS)



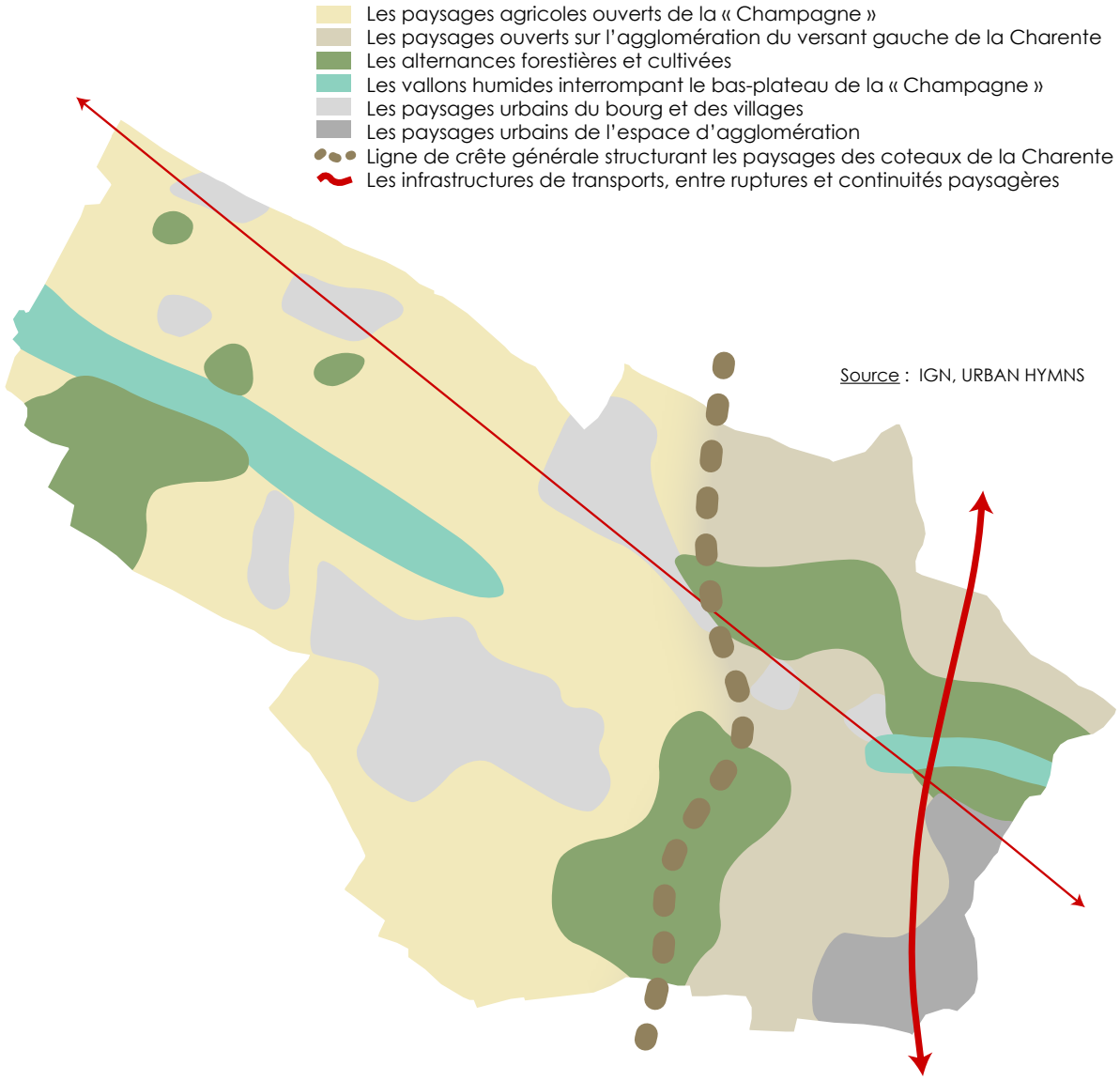
Les masses boisées sont un élément structurant des paysages de la commune. Très présentes sur la ligne de crête surplombant la commune, elles créent des alternances entre ambiances forestières intimistes et ouvertures agricoles, de rgand intérêt. L'enjeu du PLU sera de contribuer à la mise en valeur et à la protection de ces paysages forestiers.

Les paysages de la commune sont structurés par la ligne de crête Nord-Sud qui traverse le territoire dans son tiers Est. Depuis cette ligne structurante, un dénivelé important court en direction de l'espace d'agglomération saintais. Les paysages en résultant sont emblématiques de l'identité de la commune. Le nouveau Parc Centre Atlantique, figurant parmi les grands projets économiques de l'agglomération, s'inscrit dans ce contexte paysager sensible et fragile.

La commune se situe en rive gauche de la vallée de la Charente, le fleuve en question s'écoulant à 2,5 kilomètre à l'Est. Les ramifications de la vallée pénètrent dans la commune sur sa frange Est, animée par un relief de combes sèches générant des paysages remarquables, notamment vers « Les Marsais ».

Le bourg de Saint-Georges-des-Coteaux s'inscrit dans le contexte d'un vallonnement important au sein duquel prend naissance le ruisseau de la Charrière, dont la source se situe sur la commune de Nieul-Lès-Saintes. Ce relief structurant est à l'origine des points de grande qualité apparaissant sur le bourg depuis les hauteurs du plateau. L'enjeu du PLU est de préserver ces perspectives au regard de l'urbanisation, ou de les intégrer comme éléments structurants des futurs projets d'aménagement.

Les grandes ambiances paysagères de Saint-Georges-des-Coteaux (source : URBAN HYMNS)



Source : IGN, URBAN HYMNS







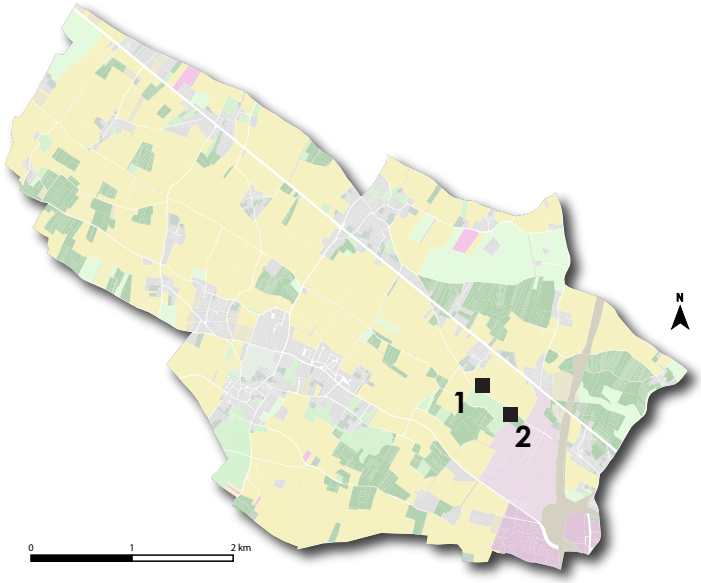
Les paysages des coteaux de Saint-Georges

Perspectives ouvertes sur l'agglomération depuis le chemin de Mongré

Le territoire communal est traversé par une importante ligne de relief du Nord au Sud, délimitant ainsi deux grands versants distincts. La partie Est de la commune surplombe ainsi la vallée de la Charente, au sein de laquelle s'étend le centre d'agglomération de Saintes.

De larges perspectives sont ouvertes sur l'agglomération sur les hauteurs de cette ligne de coteaux. Depuis le château de Romefort, le lieu-dit de « Cerveau », le « Bois de Lageay » et le « Bois des Voyers », la vallée de la Charente se devine aisément, conférant au territoire de Saint-Georges-des-Coteaux une identité intrinsèquement liée à l'agglomération saintaise.

Ce relief singulier constitue un élément crucial de cette composition paysagère. On soulignera la qualité de la perspective ouverte sur l'agglomération au Sud-Est de « Mongré », depuis le chemin de Mongré. Les bâtiments des zones d'activités Ouest de Saintes constituent des signaux importants dans le paysage.





Vue rapprochée sur le cœur d'agglomération et ses signaux paysagers


1. Coteau plongeant en direction de la vallée de la Charente

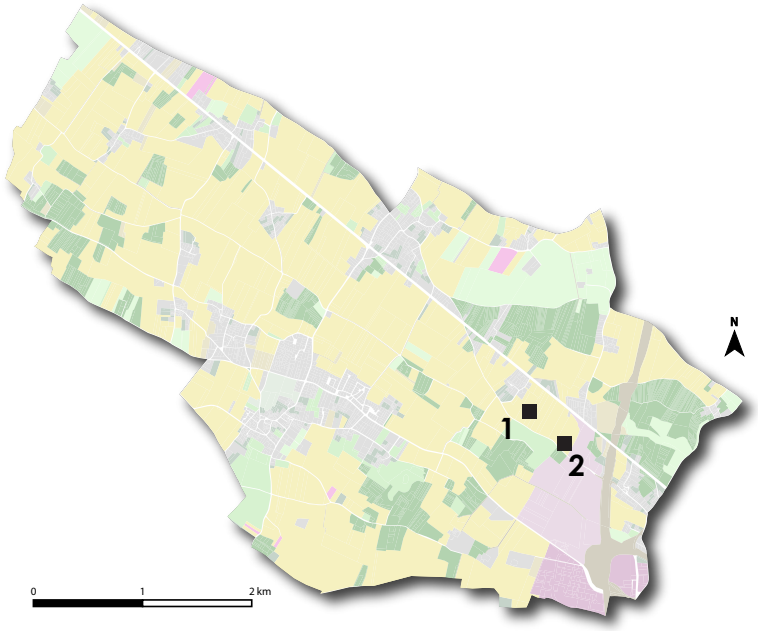

2. Vallonnement courant vers la RD 137, à l'emplacement du futur Parc Centre Atlantique

Vues sur l'agglomération depuis le « Fief de Voyer »

Le secteur du « Fief de Voyer » est un espace hautement stratégique pour l'évolution de la commune à court terme. Ce dernier constitue un important versant agricole surplombant l'agglomération saintaise, dont l'emprise est délimitée par l'autoroute A 10. Le dénivelé s'étale sur environ 35 mètres, du point le plus haut (76 mètres vers le « Bois de Voyer ») et le plus bas (environ 40 mètres, au niveau de l'autoroute A 10).

En contrebas du coteau, prend place le nouveau Parc Centre Atlantique récemment viabilisé au cours des années 2016 et 2017. Le site, d'une cinquantaine d'hectares, est dévolu au développement économique et est prêt à accueillir ses premières entreprises.

D'importantes mesures d'intégration paysagère ont été mises en œuvre pour assurer l'intégration satisfaisante de cet espace économique dans le contexte sensible de ce coteau surplombant la Charente, distante d'environ 3 kilomètres à l'Est.





1. Vue en direction du « Bois des Coudrières » depuis les hauts du « Fief de Voyer »



Vue rapprochée sur le cœur d'agglomération



Vue rapprochée sur la zone d'activités des Coteaux



2. Vue en direction du nouveau Parc Centre Atlantique depuis un chemin agricole, « Fief du Voyer »

Une séquence bucolique au niveau du « Bois des Coudrières »

Au niveau de la perspective ouverte sur l'agglomération de Saintes le long du chemin de Mongré, apparaît un paysage de micro-bocage constitué par une grande prairie bordée d'une haie et de lisières boisées (« Bois des Coudrières », « Bois de Voyer »).

Cette séquence paysagère de semi-bocage est rare, au regard des grands paysages de cultures céréalières en openfield dominants sur la commune. Cette qualité paysagère peut justifier de la part du PLU une protection particulière du site, par son classement en zone « naturelle et forestière ». En outre, le PLU aurait toute vocation à protéger les haies et espaces boisés environnants par l'intermédiaire de ses outils réglementaires.



Paysage semi-bocager le long du chemin de Mongré, aux environs du « Bois des Coudrières »



Vue aérienne du site



Chemin de Mongré longeant la séquence semi-bocagère





Lisières du « Bois des Coudrières »

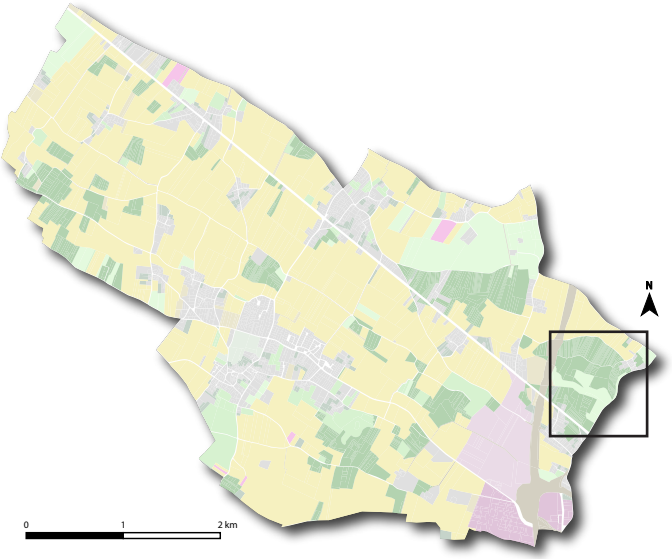
Les vallonnements du plateau à l'Est de la commune

La frange Est du territoire de la commune, autour du lieu-dit « Les Marsais », est marquée par d'importantes dépressions de relief correspondant aux cisaillements anciens du plateau Santonien par le fleuve Charente. D'importantes combes sèches sont ainsi ouvertes dans les paysages.

L'absence de voies de desserte importantes et le confinement de cette partie de la commune par l'autoroute A 10 confèrent à ces paysages un caractère secret. Les prémisses de ces vallonnements sont néanmoins facilement appréhendés depuis la RD 137 vers « Varaise ».

Ces paysages se caractérisent par l'alternance de grandes masses boisées (« Bois des Marsais », « Bois des Vacherons ») et de cultures. Ils sont remarquablement animés par ce relief vallonné, se traduisant par un dénivelé d'environ 30 mètres. Le lieu-dit ancien « Les Marsais » s'inscrit dans le creux du vallon principal, serpentant vers la Charente.

La qualité de ces paysages justifie pour le PLU leur identification en zone « naturelle et forestière », afin de garantir leur pérennité dans le contexte de la présence d'un important espace d'agglomération voisin.




Vue sur l'espace agricole surplombant l'autoroute A 10 et le « Bois des Marsais »


Vallonnement vers le « Moulin de Monrousseau » (commune de Saintes)


Vue sur la combe séparant le « Bois des Vacherons » et le « Bois des Marsais »





1. Vue sur le château de Romefort et « Le Petit Romefort » à l'Ouest de « La Redonnerie »

Le plateau de « Romefort » au Nord-Est

Cette séquence paysagère correspond aux relèvements du plateau au-dessus du val de Charente. Cette grande clairière agricole ouverte, longée au Sud par le « Bois de Mongré » et au Nord par de petites masses boisées résiduelles, est dominée par la « Butte des Charbonnières » (72 mètres) et le château de Romefort. L'existence de ce monument historique devra être prise en compte par le PLU.

Les paysages sont marqués par leur ouverture. Les franges urbaines des lieux-dits « Les Gallais » et « Le Grand Romefort » s'inscrivent discrètement dans les horizons. Ces paysages gagnent en intérêt aux abords du château de Romefort, dominant le coteau déclinant ensuite vers l'autoroute A 10 qui en constitue le point bas.

Le château est un monument discret qui agrémente les paysages. Ces derniers sont également marqués par le bourg voisin d'Ecurat, dominé par son discret clocher d'église.


2. Les hauteurs du plateau vers « Le Petit Romefort »



3. Vue en direction de la vallée de la Charente à l'Est de la commune

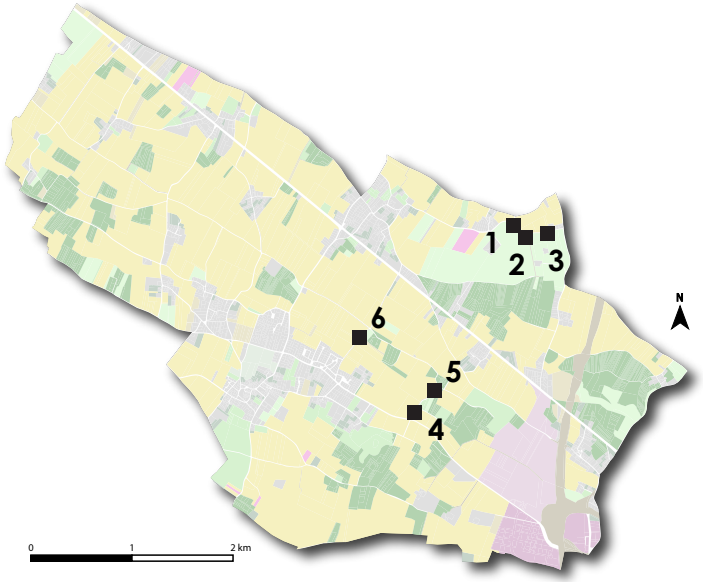
Les paysages agricoles de la « Champagne »

La « Champagne » autour du bourg

Les deux tiers Ouest du territoire sont identifiés par des paysages à dominante agricole qui s'étendent sur des ondulations modérées du plateau, contrairement aux reliefs accentués des coteaux à l'Est de la commune. Les vues sont généralement dégagées, compte-tenu de la prépondérance des grands champs cultivés. Il s'agit des paysages typiques de la « Champagne Saint-Georges », façonnant l'identité communale.

Ces paysages agricoles sont ponctués de nombreux bosquets permettant de nuancer leur ouverture dominante. Les champs ouverts laissent apparaître très régulièrement des lisières forestières plus ou moins proches, légèrement animées par le relief ondulé du plateau.

Le sentier de grande randonnée GR 4 permet de découvrir ces paysages agricoles singuliers et caractéristiques de la commune. On signalera également que des vues d'intérêt se dégagent sur le bourg. La frange Nord du bourg (« Les Barbotines ») apparaît ainsi particulièrement fragile et doit être conservée dans les limites actuelles de l'enveloppe urbaine.





4. Ouverture entre les Bois de Voyer et de Lagay, traversés par la RD 237



5. Le sentier GR 4 vers le « Bois du Merle »



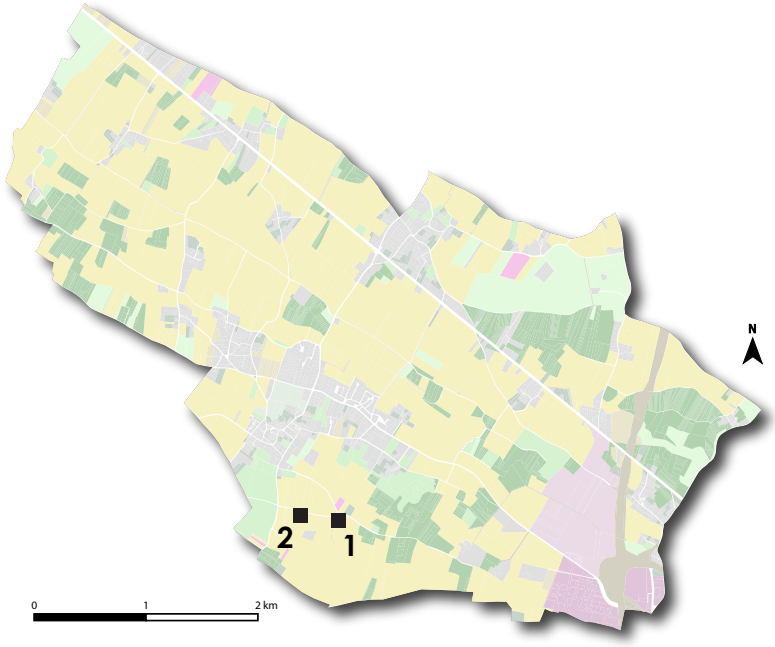


6. Vue sur le bourg de Saint-Georges-des-Coteaux, « Les Barbotines »

Au Sud du bourg, la « Champagne » conserve ses qualités paysagères. On notera l'intérêt de la vue ouverte sur la frange du bourg, son église, ainsi que sur le lieu-dit « Les Moulins de Saint-Georges », caractérisé par ses moulins anciens. Ceux-ci pourront être utilement protégés par le PLU au vu de leur intérêt paysager.

En outre, la protection par le PLU de cette perspective particulière en direction de l'église Saint-Georges semble ici parfaitement justifiée. Cette protection se traduira notamment par l'interdiction de toute construction possible à l'intérieur du cône de vue.

Par ailleurs, on remarquera la qualité des paysages appréhendés depuis les chemins agricoles, bordés de haies ou d'arbres isolés, notamment aux environs de « La Touche ». Plus à l'Est, les vues s'arrêtent sur les lisières boisées du « Bois de Courpéteau ». On remarquera dans le secteur la présence de quelques parcelles résiduelles de vignoble, motif paysager rare sur la commune.




Vue rapprochée vers « Les Moulins de Saint-Georges »


1. Vue sur l'espace agricole ouvert en direction du bourg et des « Moulins de Saint-Georges »


2. L'espace agricole au Sud du bourg



« La Champagne » à l'Ouest du bourg

L'identité des paysages de la « Champagne Saint-Georges » se renforce sur la partie Ouest de la commune, à l'Ouest du bourg, avec la présence de grandes ouvertures agricoles. Celles-ci s'inscrivent dans le contexte d'une dépression accentuée du plateau, courant sur un axe Sud-Est - Nord-Ouest en direction de la petite vallée du Bruant, ruisseau affluent de la Charente prenant naissance sur Saint-Porchaire.

Une voie communale suivant cet axe permet d'appréhender toute la singularité de ces paysages, fondée sur la grande ouverture des horizons, marqués par les relèvements du plateau. Ces derniers sont soulignés par la présence de petites masses boisées.

Les horizons révèlent ponctuellement les incidences de l'urbanisation pavillonnaire dans l'espace agricole, notamment aux lieux-dits « Saint-Lô » et « Rulon ». Le PLU ne devra pas accentuer ces pressions urbaines sur les paysage agricoles.




1. Vue en surplomb du vallon, au Nord des « Grands Maurices »


2. Le fond de vallon, s'étirant dans un contexte ouvert ponctuellement interrompu de boisements


3. Des ponctuations boisées de grand intérêt dans les paysages

Les confins vallonnés et boisés à l'Ouest de la commune

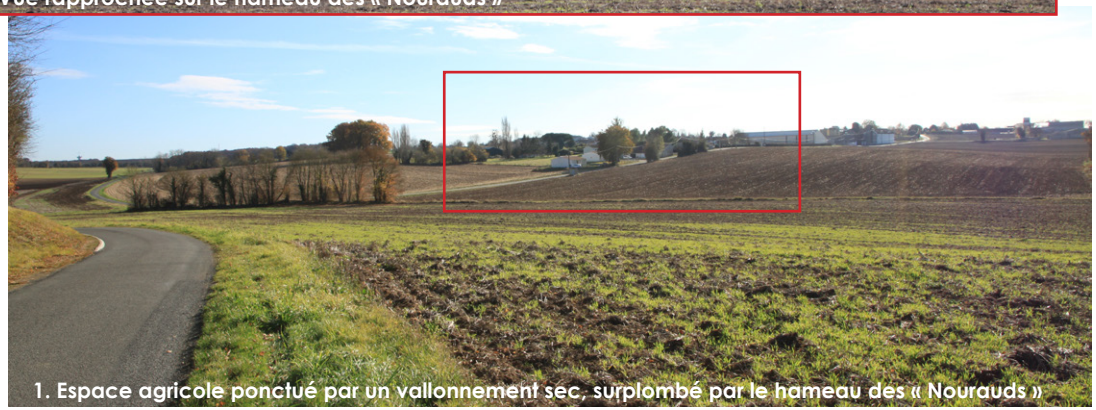
Aux environs des « Nourauds », la dépression traversant le plateau d'Est en Ouest s'accentue et met en lumière des paysages agricoles de grand intérêt, arrêtés par des lisières forestières se rapprochant progressivement. Les horizons sont marqués par le hameau des « Nourauds » et ses constructions agricoles environnantes.

A l'exception de l'existence de constructions pavillonnaires diffuses à l'entrée Nord du hameau, les paysages sont globalement préservés et équilibrés entre masses bâties et ouvertures agricoles.

Le chemin s'ouvrant entre le « Bois de Suire » et le « Bois des Brandes », bordé par une haie bocagère, laisse apparaître de belles vues sur l'environnement agricole et boisé. Les alternances forestières et de champs ouverts créent des perspectives de grande qualité.




Vue rapprochée sur le hameau des « Nourauds »


1. Espace agricole ponctué par un vallonnement sec, surplombé par le hameau des « Nourauds »


2. Alternances de lisières forestières et de champs (« Bois des Brandes »)

Aux environs de « La Braudière », et des « Réaux », les paysages agricoles deviennent plus intimistes avec le rapprochement des lisières boisées du « Bois des Brandes ». Les vues sont animées par une belle dépression vallonnée se poursuivant vers le bourg voisin de Les Essards.

Dans ce contexte particulier, le PLU veillera à proscrire tout développement de l'urbanisation diffuse, tout en opérant la protection stricte des boisements ponctuant ces paysages.




1. Vue en direction de « La Braudière »

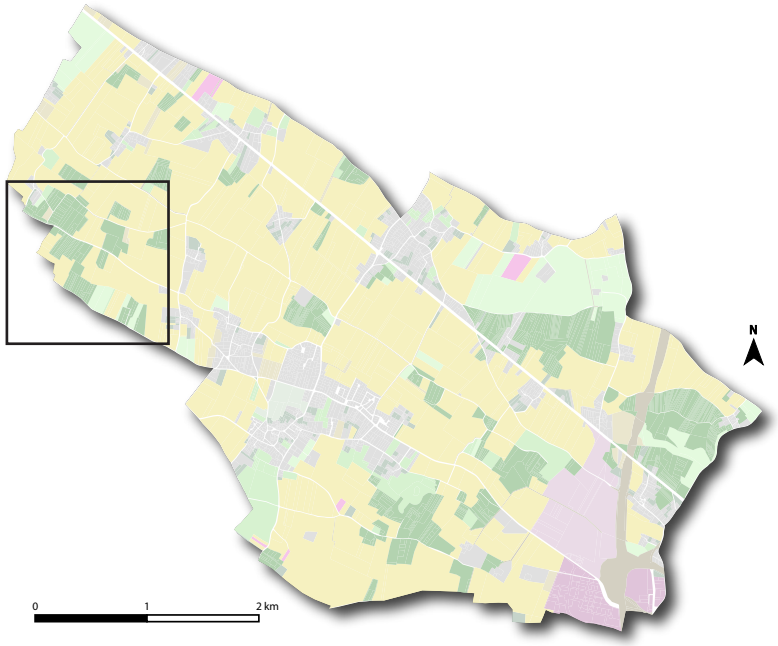

2. Vallon séparant « La Braudière » et « Les Réaux »




3. Vue en direction de « La Braudière » depuis « La Martinière »

A l'extrême-Ouest du territoire, les paysages sont très ponctuellement dominés par des boisements. Ceux-ci alternent avec des champs délimités par des lisières franches. Cette ambiance forestière est assez rare sur la commune, qui n'est au demeurant couverte que par 12 % de boisements.

On soulignera la qualité de ces paysages et leur intérêt récréatif. Le PLU veillera à combiner ses différentes dispositions réglementaires prévues au Code de l'Urbanisme (zone « naturelle et forestière », espaces boisés classés au sens de l'article L113-1) pour garantir la pérennité de ces paysages.











4.1.5 L'intégration du bâti dans le paysage

L'organisation des espaces urbanisés de la commune est marquée par l'existence de nombreux lieux-dits anciens, autour desquels se sont constitués plusieurs polarités résidentielles. La commune est également marquée par la présence de plusieurs zones d'activités économiques marquant la ceinture d'agglomération Ouest de Saintes.

Le bourg de Saint-Georges-des-Coteaux s'inscrit au sein d'un espace agricole ouvert, marqué par une importante dépression vallonnée. Celle-ci correspond aux origines de la vallée du ruisseau de la Charrière, dont la source se situe en aval, sur Nieul-Lès-Saintes. Le bourg s'implante sur le versant Sud de ce vallonnement.

On retiendra que des vues de grande qualité s'offrent sur le cœur ancien du bourg, signalé par son église, depuis les relèvements Nord du plateau.

D'importantes extensions pavillonnaires ont décuplé l'emprise du bourg depuis la fin des années 1970. Celles-ci se sont principalement développé sur le versant Nord du vallon.

Elles tendent progressivement à gagner les relèvements de ce versant. L'enjeu du PLU est donc d'identifier clairement les limites de cet espace de bourg, et d'envisager son extension dans la meilleure prise en compte possible des sensibilités paysagères de son environnement agricole.



Vue sur le bourg depuis la RD 237

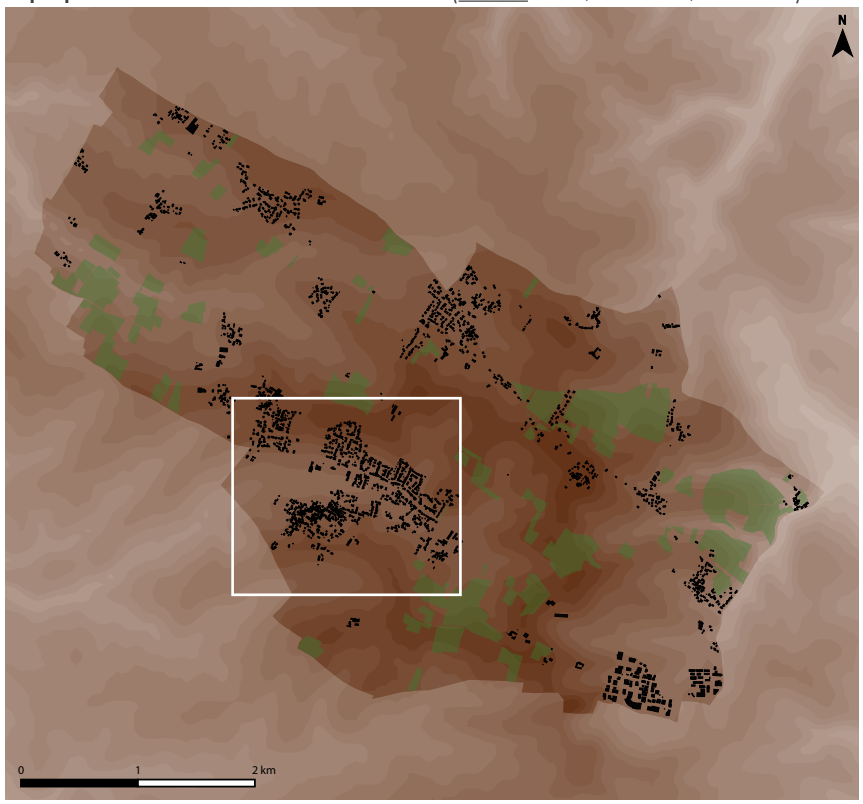


L'église dominant le bourg



Les « Moulins de Saint-Georges »

Superposition de la trame bâtie et du relief (source : IGN, BD TOPO, cadastre)





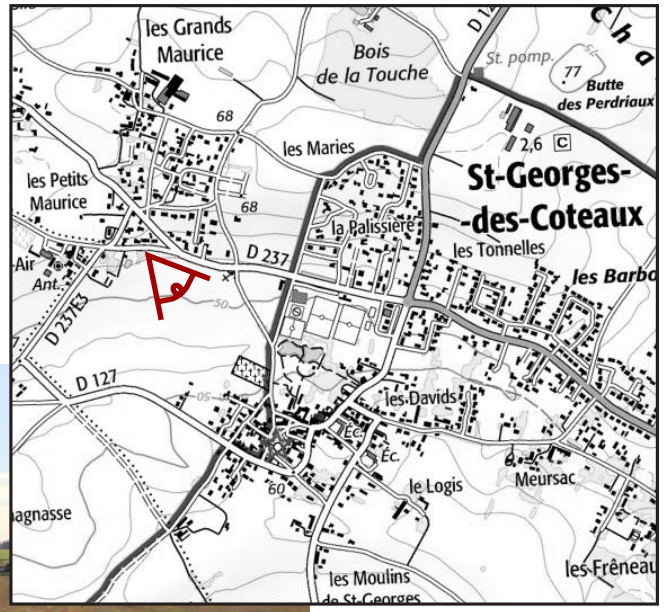
Le bourg ancien vu depuis « Les Maries »

L'intégration du bourg dans le paysage

Le bourg de Saint-Georges-des-Coteaux vu depuis la RD 237 (source : URBAN HYMNS)

Le cœur ancien du bourg est implanté sur le rebord d'un vallon traversant l'espace d'agglomération d'Est en Ouest, et est marqué par son église

Le bourg s'inscrit dans un espace agricole ouvert, rarement ponctué de motifs boisés, qu'il convient de préserver de toute forme de construction au regard de ses qualités paysagères et de son rôle dans le fonctionnement du bassin versant de la Charrière





Le bourg ancien vu depuis la RD 237

L'une des vues les plus remarquables sur le bourg est identifiée le long de la RD 237, au niveau de l'entrée Est du bourg *(direction Nieul-Lès-Saintes). L'ouverture de l'espace agricole, combinée au relief dépressionnaire, crée un panorama favorable à l'observation du cœur de bourg ancien et son église.*

Les parties contemporaines du bourg se sont développées en vis-à-vis du coeur ancien, en investissant le versant Nord du vallon. Entre ces deux versants, le thalweg traversant le bourg a conservé une physionomie semi-naturelle, et accueille un complexe de loisirs. L'enjeu du développement du bourg est de maîtriser ses limites et de favoriser sa densification.



Vue n° 2





Le bourg ancien vu depuis « Les Maries »

Une seconde vue d'intérêt apparaît depuis le secteur des « Maries ». *Il s'agit d'un point haut du plateau surplombant le bourg au Nord. Dans ce secteur, une ouverture agricole demeurant entre les zones pavillonnaires de « La Palissière » (incluant le nouveau quartier « Joly Chant ») et « Les Maurice » (« les Grands Maurice », quartier du « Clos des Maurice »...) permet d'appréhender cette vue d'intérêt.*

Cette perspective est toutefois appelée à évoluer avec les nouvelles perspectives d'urbanisation du bourg, définies par le présent PLU. En effet, l'interruption agricole en question constitue un futur espace de jonction entre les différentes parties du bourg, appelé à accueillir de nouvelles opérations d'habitat. L'enjeu de l'aménagement de cette emprise agricole sera donc de mettre en lumière les perspectives ouvertes sur le bourg.

Enfin, une troisième vue apparaît au Nord du bourg, *dans le secteur des « Barbotines ». La frange urbaine du bourg se confronte ici directement à l'espace agricole ouvert, sans toutefois générer d'impact majeur dans les paysages. Le PLU veillera cependant à ne pas exercer de pression supplémentaire sur l'espace agricole en proscrivant tout développement urbain au-delà de l'emprise urbaine actuelle.*

Vue n° 3



Le bourg et ses extensions contemporaines, secteur des « Barbotines »



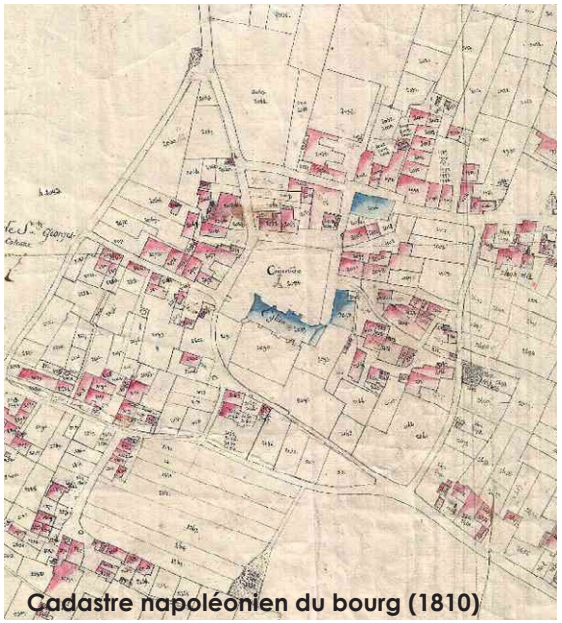
Les paysages intérieurs du bourg

Les paysages intérieurs du bourg sont marqués par les formes de l'habitat ancien dense caractérisant son cœur originel, contrastant avec les parties contemporaines à dominante pavillonnaire qui se sont développées le long de la route de Saintes (RD 237).

Le cœur de bourg, dont les espaces publics ont été réaménagés en 2011-2012, laisse apparaître des paysages de grande qualité. Celle-ci se fonde sur la densité du bâti et la composition des volumes, ainsi l'omniprésence de la pierre calcaire de pays composant les façades des constructions. Moins identitaires , les extensions pavillonnaires du bourg sont néanmoins cohérentes de par leur compacité et leur structuration autour d'espaces communs.



Vue aérienne sur le bourg ancien



Cadastre napoléonien du bourg (1810)



Le cœur de bourg est mis en valeur par le traitement cohérent et qualitatif de l'espace-rue



Le bâti traditionnel, par ses volumes et son aspect, assure la qualité paysagère du bourg



Les encadrements bâtis des rues sont à l'origine des paysages de grande qualité du bourg ancien



L'église et ses espaces publics adjacents constituent le cœur symbolique du bourg ancien


1. Le parc public, agrémenté de deux étangs


2. Terrain de football en bordure de la RD 237


3. Skate-park, terrain multisports, jeux pour enfants

Le bourg de Saint-Georges-des-Coteaux a également pour particularité de s'implanter au droit d'un vallon dont le relief particulier contribue à la construction de ses paysages.

Ce fond de vallon est occupé en amont par des fonds de jardins traversés par un fossé d'écoulement pluvial, aboutissant en aval sur une plaine de loisirs.

Celle-ci comprend la plupart des grands équipements de la commune (complexe sportif, parc public, espace culturel...). Ces équipements sont à valoriser.

Le fond de vallon est également un espace sous contraintes, de par sa fonction de transit des eaux pluviales. Ce cheminement est dessiné par un fossé prenant naissance au lieu-dit « Meursac » en amont du bourg ancien, jouxtant des jardins privatifs et aboutissant à la plaine de loisirs.

A cet égard, le PLU doit préserver la fonction hydraulique de cet espace.




4. Petit parc en contrebas de la zone commerciale


5. Passage d'eau à préserver par le PLU

Les « portes » du bourg

Le bourg de Saint-Georges-des-Coteaux est principalement traversé par la RD 237, axe accueillant un trafic soutenu de l'ordre de 5 049 véhicules/jour en 2016 selon le Conseil Départemental de Charente-Maritime.

Les principales entrées sur le bourg sont identifiées sur cette voie départementale, à l'Ouest (depuis Nieul-Lès-Saintes) et à l'Est (depuis Saintes). Les paysages appréhendés depuis ces entrées sont équilibrés et lisibles.

Dans le détail, l'entrée Est se trouve marquée par une importante frange agricole particulièrement qualitative (champs cultivé et prairie de pâture), dans laquelle s'implante une exploitation d'élevage (« Les Fresneaux »).

Le relief plan ne permet pas d'appréhender directement le bourg. En outre, un important rideau boisé marque la limite de l'espace urbain le long de l'impasse du Moulin de Razé.

La fonction agricole de ce paysage d'entrée de bourg implique la nécessité de préserver cette entrée dans son état actuel, en interdisant toute possibilité d'envisager l'extension de l'urbanisation.

A l'Ouest, l'entrée de bourg est moins bien marquée dans le paysage, de par l'urbanisation plus diffuse. Toutefois, là encore, une importante respiration agricole souligne cette entrée sur le bourg. Son relief vallonné fait apparaître une vue particulièrement intéressante sur le cœur de bourg ancien et son église.

Au regard de cette configuration, toute extension de l'urbanisation semble peu opportune dans le secteur. Le PLU préférera « sanctuariser » ce paysage d'entrée de bourg en proscrivant toute construction nouvelle, à compris à destination agricole.




1. Entrée Est du bourg, vers le cœur de bourg


2. Entrée Est du bourg, sortie vers Saintes


4. Entrée du bourg depuis Nieul-Lès-Saintes (« Les Petits Maurice »)


3. Séquence d'entrée à hauteur du pôle d'équipements

Problématiques autour de la route de Rochefort

La commune a pour particularité d'être traversée par un axe routier important, s'agissant de la RD 137, reliant Rochefort à Saintes (« route de Rochefort »). Cette route est aujourd'hui classée à grande circulation. Elle traverse plusieurs lieux-dits anciens qui ont connu un développement résidentiel parfois important. Ce dernier s'est opéré dans un certain désordre.

Le PLU doit notamment tenir compte de l'existence d'une importante polarité résidentielle formée autour des lieux-dits « La Vallée », « Le Grand Romefort » et « Les Gallais ». L'étalement résidentiel est particulièrement marqué autour de cet agglomérat urbain, notamment le long de la RD 137.

Un important étalement urbain s'est également opéré autour des lieux-dits « Mongré », « Varaize », « Rulon » et « Le Moulin de la Truie ». Ce dernier accueille par ailleurs une grande surface commerciale, dont la présence le long de la RD 137, en dehors de toute zone d'activité suscite pour le PLU l'enjeu de la maîtrise du développement opportuniste et diffus des activités économiques sur le territoire.

Des constructions isolées se sont également implantées au-delà des parties urbanisées jouxtées ou traversées par l'infrastructure. Ces différentes formes d'urbanisation, insuffisamment maîtrisées durant les décennies passées, doivent aujourd'hui appeler de la part du PLU une importante régulation au plan réglementaire. Ce dernier devra notamment :

- **Intégrer les dispositions de l'article L111-6 et ses articles suivants du Code de l'Urbanisme concernant l'inconstructibilité des abords de routes à grande circulation (75 mètres) ;**

- **Proscrire toute extension de l'urbanisation au sein des différents lieux-dits traversés par la RD 137, à l'exception d'opérations visant à optimiser le foncier intra-urbain et à combler des « dents creuses » ;**

- **Éviter toute apparition de mitage urbain et économique, et proscrire toute densification significative des hameaux ou constructions isolées le long de la voie.**





La RD 137 à la sortie de « Rulon » (vers Saintes)



Paysage appréhendé depuis la RD 137 à la sortie de « Rulon » (vers Saintes)



Aménagement d'un nouveau giratoire à hauteur de « Varaize »



Chantier du nouveau giratoire (mars 2017)

Enjeux paysagers du Parc Centre Atlantique

Présentation du contexte

Le projet de Parc Centre Atlantique est en cours de réalisation. Les espaces communs internes à cette opération d'envergure (56,7 hectares) ont été réalisés entre 2016 et 2017. Actuellement, la zone est dans l'attente de l'implantation de ses futures entreprises.

Les permis de construire afférents aux futures activités seront délivrés à partir de 2018. Il est intéressant pour le PLU de revenir sur l'analyse paysagère du site et les mesures qui ont été mises en œuvre pour garantir l'intégration de cette nouvelle zone d'activités dans les paysages de la commune et de l'agglomération saintaise.

En raison de la topographie marquée du site et de ses abords, ainsi qu'au regard des nombreux axes routiers l'encadrant (RD 137, autoroute A 10…), l'intégration paysagère a été un facteur particulièrement analysé par l'étude d'impact préalable au projet.

Les vues sur le site sont en effet assez nombreuses et dégagées. De plus, l'enjeu d'aménagement du site a été de créer une véritable continuité paysagère avec le contexte environnant (agricole et urbain) afin de valoriser au mieux le projet.

Toutefois, il convient de souligner l'aspect globalement « ordinaire » du site au regard de son état initial, se fondant sur des paysages céréaliers d'openfield demeurant peu valorisés et mis en relief au regard de l'absence d'un véritable couvert végétal naturel. L'appréhension paysagère initiale du site est très différente de sa perception actuelle, compte-tenu de l'avancement des travaux d'aménagement.

Plan de composition du Parc Centre Atlantique (source : CA Saintes, 2017)



Etat initial du site

Dans sa physionomie initiale, le site prend la forme d'un grand espace agricole cultivé, perché sur les coteaux adoucis de la rive gauche de la Charente. Une grande ligne de crête sépare ce versant d'un autre versant correspondant à la rivière Arnoult, concernant les deux tiers Ouest de la commune.

Les qualités paysagères du site sont fortement liées au relief, faisant apparaître une déclivité générale Ouest – Est, ponctué par deux lignes de crête traversant le site d'Ouest en Est, de la ligne de séparation des eaux générales à l'Ouest vers l'autoroute A 10 à l'Est. Deux thalwegs sont identifiés au Nord et au Sud. Le site est encadré par de petites ponctuations boisées au Nord. Ses paysages demeurent ordinaires, compte-tenu de son caractère d'openfield et en l'absence d'un couvert végétal naturel significatif.

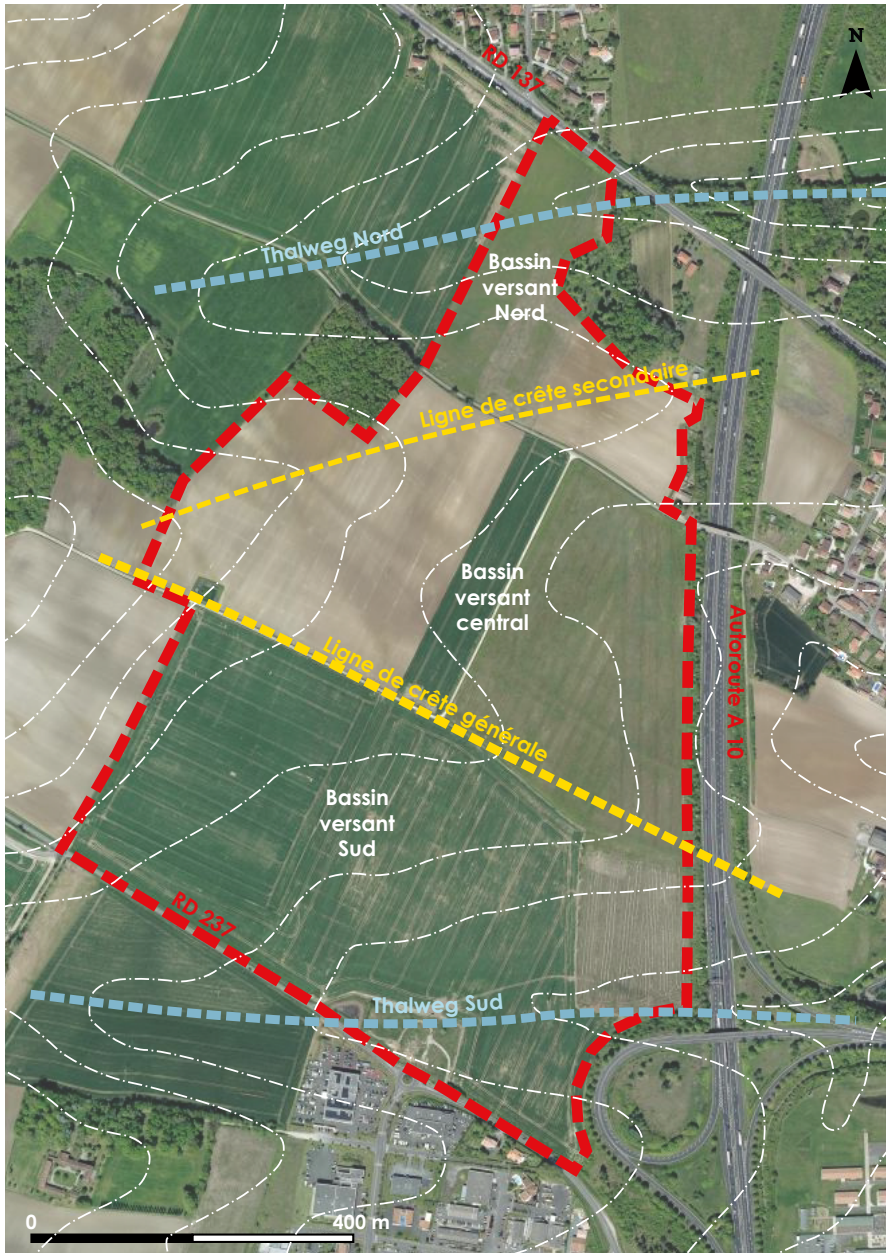
Les photographies suivantes ont été réalisées en septembre 2011 en surplomb du site et au niveau du chemin traversant le site d'Ouest en Est au niveau de la ligne de crête générale.



Vue vers l'agglomération de Saintes et le val de Charente (septembre 2011)



Vue vers la zone d'activités des Coteaux au Sud (septembre 2011)

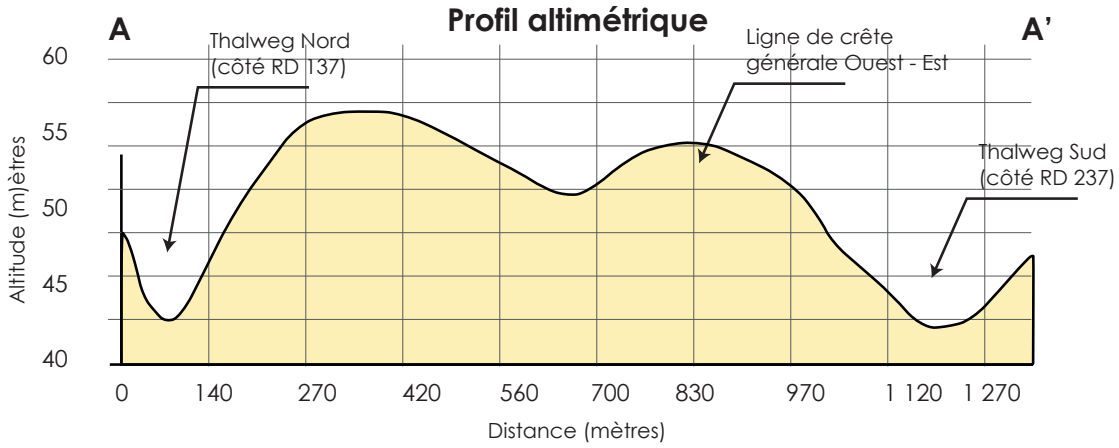


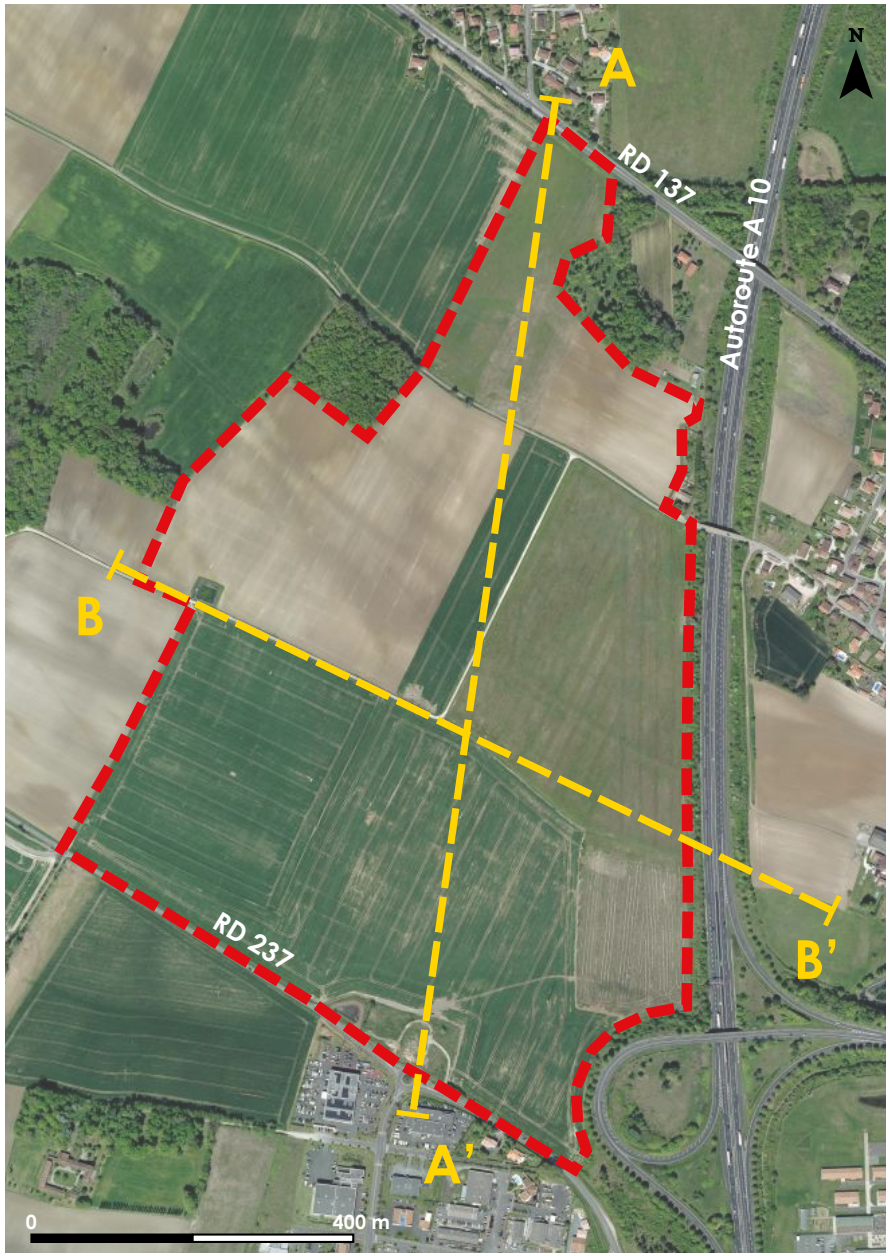
Les incidences du relief dans l'appréhension du site – Coupe Nord-Sud (A, A')

L'axe Nord-Sud du site fait apparaître un relief assez complexe. En effet, les courbes dessinant ce versant gauche de la Charente ondulent en laissant apparaître des variations assez marquées, notamment aux extrémités Nord et Sud du site.

Sur ces secteurs, deux thalwegs sont à relever. Ces derniers sont d'ores et déjà visés comme des sites de recollement des eaux pluviales. Ils sont appelés à accueillir des équipements pluviaux de type bassins et aires de rétention et d'infiltration. Le parti-pris du projet a été notamment d'aménager le thalweg Sud « en escaliers », qui seront marqués par des ouvrages de rétention pluviale. Ainsi, le projet vise à mettre en scène et en lumière le relief en combinant des réponses techniques et qualitatives aux contraintes pluviales du site, faisant des futurs ouvrages de véritables éléments de mise en valeur paysagère.

Dans les deux tiers supérieurs, la pente est rompue par une ondulation faisant apparaître une troisième dépression, beaucoup moins marquée et visible dans le paysage. Ce dernier ne reçoit pas d'aménagement particulier, à l'exception d'un boisement prévu en bordure du chemin de Mongré en vue de protéger une habitation, qui a été peu judicieusement implantée de l'autre côté du domaine autoroutier, antérieurement au présent projet.



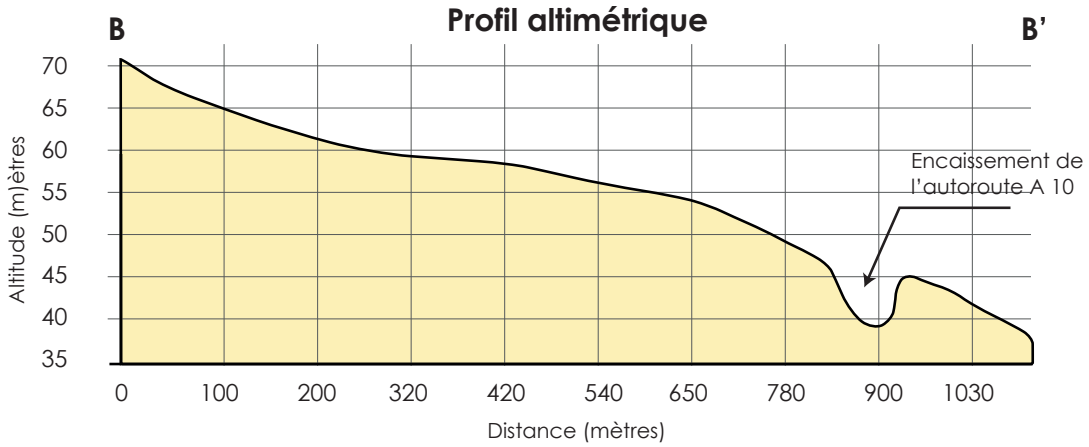


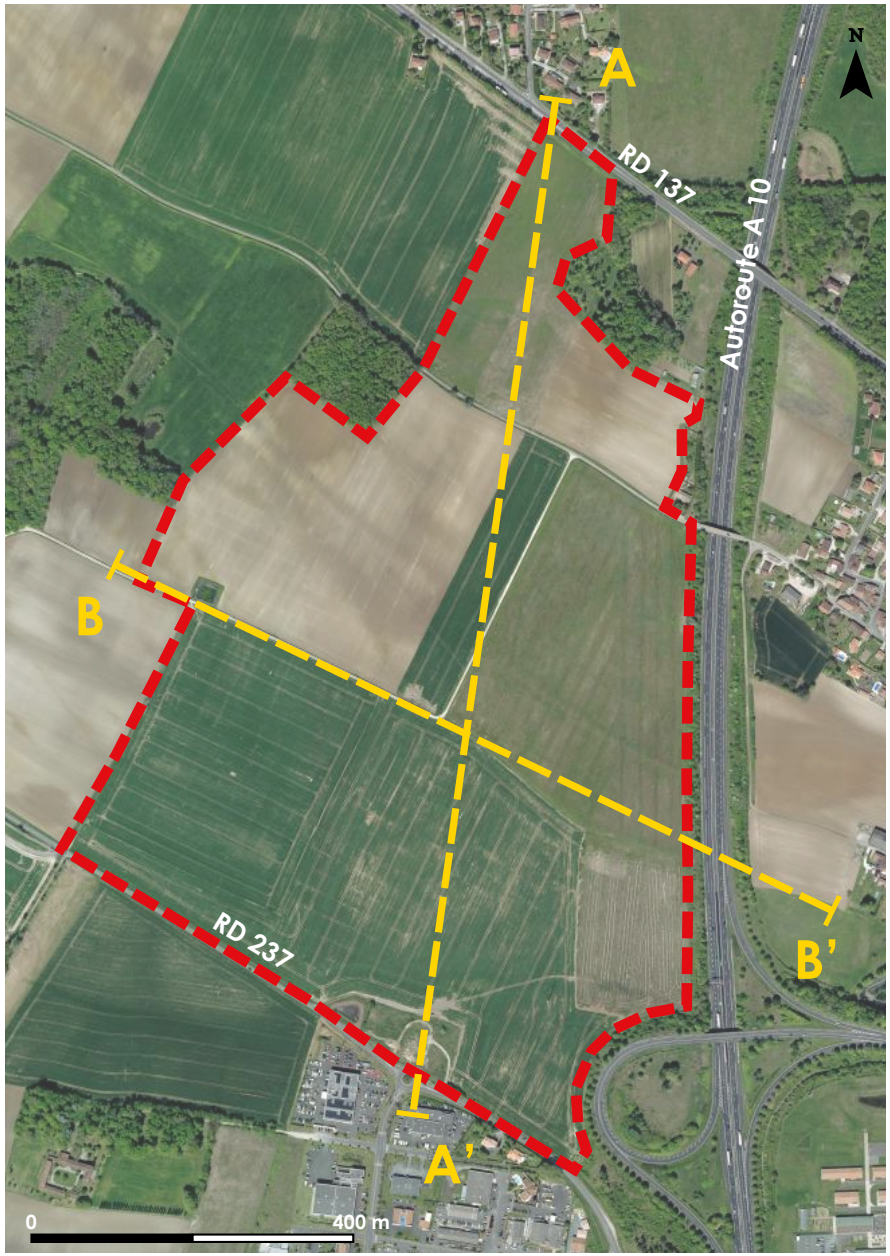
Les incidences du relief dans l'appréhension du site – Coupe Ouest-Est (B, B')

Le site observe une déclivité générale Ouest-Est, très facile à appréhender depuis les points hauts répartis globalement sur l'Ouest. Ce pendage correspond au versant adouci de la vallée de la Charente, dans laquelle s'inscrit le centre d'agglomération saintais.

Depuis les points hauts sur la partie Ouest, les paysages font apparaître les prémisses de l'agglomération et permettent de deviner la dépression du val de Charente. Les sensibilités paysagères demeurent limitées, au regard de l'absence supposée d'impact direct et significatif du futur projet sur la vallée de la Charente au stade initial du projet.

L'autoroute A 10 est encaissée et se montre absente des grandes perspectives dessinées sur le site. Globalement, les relations entre l'infrastructure et le site de projet sont peu évidentes, de par cet encaissement.





Aménagement d'un chemin d'eau naturel (thalweg Sud) par des bassins pluviaux « en cascade » vers l'autoroute A 10

Lisière végétale de l'autoroute A 10, devant être renforcée par un nouvel écran végétal



1. Vue en direction de l'autoroute A 10

Thalweg aménagé par des bassins pluviaux « en cascade » d'Ouest en Est

Tracé du « boulevard urbain » épousant la pente générale du site, en direction du Nord



2. Vue en direction de la ligne de crête traversant le site au centre

Les photographies ci-contre ont été réalisées en mars 2017. Le site était alors en cours d'aménagement. En novembre 2017, ces travaux sont terminés.





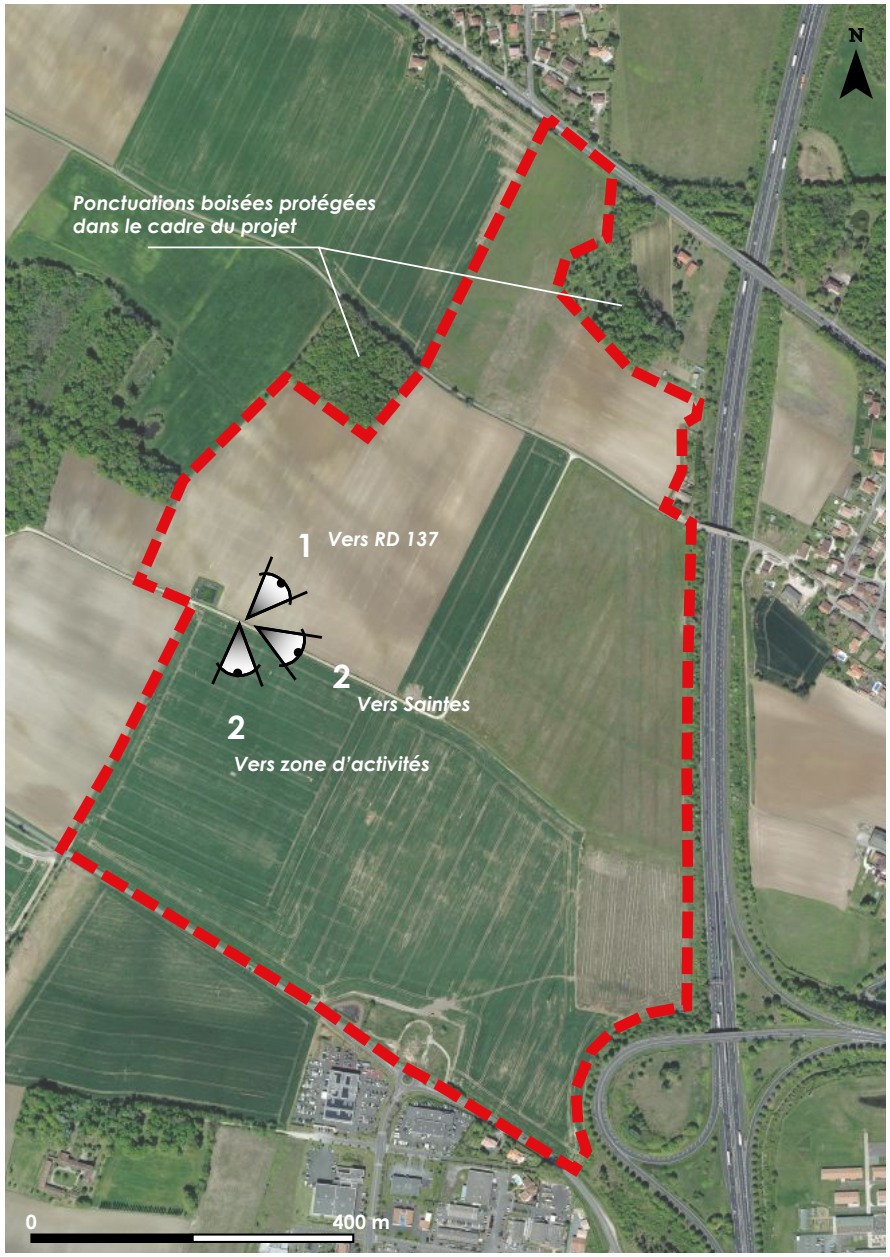
1. Vue en direction du thalweg Nord (mars 2017)



2. Vue en direction du centre d'agglomération (mars 2017)



3. Vue en direction du thalweg Sud et de la RD 237 (mars 2017)



Aménagement d'un espace de rétention pluviale au fond du thalweg Nord, devant qualifier la future entrée sur la zone d'activité

Espace boisé préservé en vue de garantir l'intégration paysagère du site



1. Vue en direction de la future zone depuis la RD 137 (giratoire aujourd'hui achevé, novembre 2017)

Thalweg aménagé en vue d'accueillir les eaux pluviales de la future zone

Implantation en cours d'un futur carrefour-giratoire devant desservir le site via la RD 137



2. Vue sur le futur espace de rétention pluviale (aujourd'hui aménagé, novembre 2017)

Les photographies ci-contre ont été réalisées en mars 2017. Le site était alors en cours d'aménagement. En novembre 2017, ces travaux sont terminés.



Le site de projet en novembre 2017

Au mois de novembre 2017, le site est à présent viabilisé, ouvert à la circulation et prêt à accueillir ses futures entreprises. Les permis de construire devraient être délivrés dans les mois à venir. En définitive, le site a reçu de nombreux aménagements qui ont considérablement modifié sa physionomie initiale. Ces aménagements reposent sur un parti-pris qui a été très argumenté en matière d'intégration paysagère.

La zone d'activité est ainsi structurée autour d'un « boulevard urbain » structurant, cheminant le long du versant entre la RD 137 au Nord et la RD 237 au Sud. Le tracé de la voie est intégré à l'environnement grâce à son implantation parallèle aux courbes de niveaux, qui a permis de limiter les besoins d'affouillements et d'exhaussements.

Par ailleurs, le tracé de l'infrastructure permet de déterminer de futures implantations bâties en cohérence avec le pendage naturel du site. On remarque ainsi d'ores et déjà l'exécution du plan de mesures de réduction et de compensation paysagère, s'agissant d'une implantation réfléchie des voies et des futurs bâtiments d'activités. Les abords de ces voies ont été pré-végétalisés par l'intermédiaire de plantations d'arbres de haut-jet.

Le nouveau PLU confirmera l'existence de ces aménagements et imposera, par le biais de son règlement, des prescriptions de nature à garantir une qualité d'aspect architectural des futures constructions à l'intérieur de cette nouvelle zone d'activité.



Le boulevard urbain traversant le site, entre la RD 137 et la RD 237



Le boulevard urbain, en direction de la zone d'activité des Coteaux



Vue sur le chantier en février 2017 (source : CA Saintes)



Chemin piéton allant vers l'autoroute A 10, peu perceptible depuis le site

Synthèse des mesures prises pour assurer l'intégration paysagère de la zone

Au vu de l'état initial du site, la préservation et la mise en valeur des équilibres paysagers a constitué un enjeu majeur pour le projet. Il s'est avéré crucial d'atténuer l'impact visuel lointain prévisible de la nouvelle zone d'activités, depuis les infrastructures de transport environnantes. En effet, l'aménagement d'une surface de 56,7 hectares constitue indéniablement une incidence directe et significative sur les paysages, et donc sur l'environnement, d'autant plus que le site présente un relief affirmé.

Compte-tenu de sa forte visibilité depuis la RD 137 et la RD 237, le projet s'est particulièrement concentrée sur la gestion des perspectives paysagères sur ces principaux points d'entrée du site. Il s'est également focalisé sur la meilleure prise en compte possible de la topographie, afin d'assurer l'intégration du projet à son site. Sur ces principes, des mesures d'évitement, de réduction et de compensation ont donc été déclinées au sein du projet.

De prime-abord, le périmètre du projet s'appuie sur des limites naturelles définies par des motifs végétaux structurants dans les environs immédiats du projet. Les aménagements paysagers découlant des mesures d'évitement, de réduction et de compensation des présomptions d'incidences viennent renforcer cette insertion du projet dans son site. Ces mesures s'inscrivent dans un plan de composition qui a été décliné au stade opérationnel du projet (phase travaux). Les dispositions suivantes ont été mises en œuvre :

- Renforcement de la bordure arborescente localisée en frange de l'autoroute A10 par la création d'un ourlet végétal arboré de plusieurs mètres d'emprise le long du domaine autoroutier. Une voie rurale y sera également maintenue afin de permettre l'entretien de cet espace.

- Plantation de linéaires arborés sur le pourtour du site, notamment le long de la RD 237 (séquence de voie longeant l'actuelle zone d'activités des Coteaux), et le long de la limite Ouest du site (depuis le bourg de Saint-Georges-des-Coteaux). Ces linéaires seront doublés de liaisons douces.

- Implantation de deux nouveaux bosquets arborés en périphérie Est du site (côté village des « Vacherons ») et en frange Ouest (côté chemin de Mongré visible depuis la RD 237, en direction du bourg de Saint-Georges-des-Coteaux).

- Création d'une première zone de collecte des eaux pluviales au Nord du site, le long de la RD 137, visant à accompagner l'entrée au sein de la zone depuis cet axe stratégique de Rochefort à Saintes, et d'une seconde zone de collecte traversant le site au Sud.

- Le site est organisé autour d'une voie primaire qualifiée de « boulevard urbain », épousant la pente du site, du Nord au Sud, et structurant un réseau de voies secondaires et tertiaires dont l'intégration s'inscrit également en cohérence avec les courbes topographiques. Une ligne de crête coupant ce pendage général, localisée en partie centrale du site sur un axe Ouest-Est, sera préservée sous la forme d'une bande boisée (de type haie bocagère) doublée de chemins piétonniers.

- A l'intérieur même du site, les paysages urbains seront agrémentés par des plantations arborées le long de la voie primaire (« boulevard urbain ») et des voies secondaires. Ces plantations seront complétées par un réseau de noues enherbées à vocation de gestion pluviale.

Ainsi définies, ces mesures permettent de bâtir un véritable parti-pris de projet, qui se déclinera en phase de pré-aménagement du site (actuellement en cours) et en phase de commercialisation des lots. Un Cahier des Charges de Cession des Terrains, contenant un volet de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales, s'imposera aux futurs occupants de cette nouvelle zone d'activités.



Vue sur le chantier en janvier 2017 (source : CA Saintes)

La gestion de l'autoroute A 10 dans les paysages

Les incidences de l'autoroute A 10 sur le PLU

L'autoroute A 10 traverse la commune du Nord au Sud, dans sa frange Est. Le bandeau autoroutier constitue une limite physique de l'espace de ville saintais, au-delà et autour de laquelle se sont implantées les zones d'activités de la ceinture Ouest de l'agglomération. Cette infrastructure constitue l'un des grands axes de l'Ouest atlantique, en reliant Bordeaux à Paris. Le tronçon Poitiers - Saint-André-de-Cubzac a été mis en service en 1981. L'infrastructure accueille près de 30 000 véhicules/jour en moyenne sur l'année 2016. Elle est exploitée par l'entreprise VINCI AUTOROUTES.

Malgré son caractère de fracture dans le territoire de la commune, l'autoroute exerce peu de pressions sur les paysages et l'environnement, de par son caractère encaissé. Le bandeau routier est imperceptible dans les grands paysages de la commune. On franchissement par la RD 137 est camouflé dans un épais couvert boisé. De même, l'échangeur n° 35 desservant Saintes, implanté sur la commune, n'est perceptible que dans ses environs immédiats.

L'autoroute A 10 est une voie classée à grande circulation selon les décrets du 31 mai 2010 et du 3 juin 2009. A cet effet, le nouveau PLU se voit contraint par les dispositions des articles L111-6 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la Voirie Routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Dérogations aux règles d'inconstructibilité aux abords de l'autoroute A 10

Le PLU peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Ces règles dérogatoires ont notamment été justifiées dans le cadre de l'aménagement du projet de Parc Centre Atlantique. Ce dernier s'est accompagné de certaines dispositions relatives au traitement des abords de l'autoroute A 10, ayant eu pour objectif d'éviter et de réduire des présomptions d'incidences sur la perception des paysages depuis cette infrastructure.

Ces dispositions ont été intégrées dans les précédents documents d'urbanisme de la commune (POS et PLU). **Elles seront conservées dans le cadre du nouveau PLU, dans la mesure où l'aménagement de la zone non définitivement achevé ne lui conférant pas la qualité d'un espace urbanisé au sens de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme.**

In fine, le PLU définira à 50 mètres la bande inconstructible le long de l'autoroute A 10 (incluant son échangeur) en dérogation de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme. Dans cette bande, un espace-tampon de 15 mètres a été aménagé en vue de créer une interface paysagère qualitative entre la nouvelle zone d'activités et le domaine autoroutier. Cette bande paysagère a été plantée et doublée d'un chemin devant permettre la circulation des véhicules d'entretien. Elle demeure propriété de la Communauté d'Agglomération de Saintes.

Au-delà de cette bande de 50 mètres, le projet impose le maintien à l'état non-bâti d'une bande de 15 mètres supplémentaires. Cette bande sera toutefois incluse dans les espaces potentiellement aménageables (pouvant donc accueillir des aires imperméables telles que manœuvre et stationnement).

Par ailleurs, **la hauteur des constructions sera limitée à 12 mètres dans la bande de 100 mètres de recul** depuis l'axe de l'autoroute A 10. Cette limitation de hauteur permet d'éviter toute incidence des futures constructions sur les paysages appréhendés aux environs du domaine autoroutier.

Cas particulier de l'échangeur 35 de l'autoroute A 10

Le parti-pris d'aménagement du projet relatif à la création du nouveau Parc Centre Atlantique a été de tirer profit de la présence de l'échangeur autoroutier 35 pour constituer un paysage-vitrine favorable à l'attrait de la nouvelle zone d'activités économiques. Les abords de l'échangeur routier doivent ainsi constituer une « tête de proue » pour cette zone. Les abords immédiats de l'échangeur demeureront végétalisés. Ils se situeront au contact d'une zone prévue pour la gestion des eaux pluviales, d'ores et déjà aménagée.

Un traitement qualitatif particulier du bâtiment le plus proche de cet échangeur, destiné à une enseigne commerciale, sera exigé. Le stationnement automobile sera réparti sur l'ensemble des abords du bâtiment en question afin de supprimer l'impact visuel d'une aire de stationnement aménagée d'un seul tenant.

Ainsi définies, ces mesures permettent d'éviter et de réduire toute présomption d'incidence majeure du projet sur les paysages depuis l'autoroute A 10. Les incidences du projet sont ainsi rendues acceptables au regard des paysages.

2.4.4 L'évolution du paysage

La comparaison des photographies aériennes du bourg de **Saint-Georges-des-Coteaux** prises en 1957, 1978 et 2014 permet de constater l'évolution importante de la commune durant ces six dernières décennies.

Le cœur de bourg ancien identifié au bord de son vallonnement est un espace originellement dense et compact, rassemblé autour du clocher de l'église. Le fond de vallon est structuré par des linéaires boisés et des éléments isolés, plus rares dans l'espace agricole environnant.

Le développement du bourg débute à la fin des années 1970. Les premières opérations d'habitat pavillonnaires sont visibles au Nord du vallon. Il s'agit notamment des lotissements de « La Palissière », des « Maries » et des « Tonnelles ». Cette implantation contemporaine est clairement disjointe du bourg et fait alors apparaître l'absence de considération de l'époque envers la protection des surfaces agricoles.

L'espace du bourg va gagner en cohérence avec la constitution d'un espace d'agglomération plus unitaire autour de la route de Saintes (RD 237). Le fond de vallon séparant le bourg ancien de ses extensions pavillonnaires contemporaines sera préservé au bénéfice des paysages.

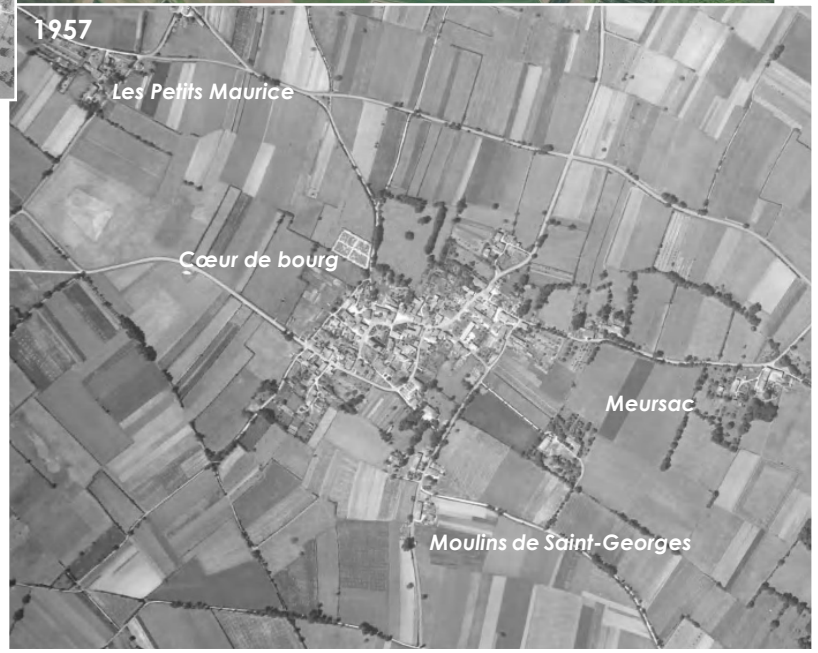
L'enjeu du PLU est de garantir un développement cohérent de cet espace d'agglomération au regard de son environnement et de son histoire.

Comparaison de photographies de 1957, 1978 et 2014 (source : IGN)









2.5 LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL, CULTUREL ET ARCHÉOLOGIQUE

2.5.1 Le patrimoine protégé

La notion de « patrimoine protégé », qu'il soit architectural, naturel, historique ou culturel, fait référence à la législation relative aux monuments et sites, introduite par la loi du 2 mai 1930. Celle-ci institue les sites classés et inscrits, et confirme l'existence des monuments historiques précédemment créés par la loi du 31 décembre 1913.

Cette législation se rapporte à la protection d'édifices remarquables, et engendre l'établissement d'un périmètre de protection au sein duquel s'impose l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France pour toute nouvelle autorisation d'occuper le sol. En outre, l'immeuble classé monument historique ne peut être détruit, déplacé ou modifié, même en partie, ni être l'objet d'un travail de restauration ou de réparation sans l'accord préalable du ministère chargé de la culture.

Le territoire de **Saint-Georges-des-Coteaux** compte trois monuments historiques :

- L'église Saint-Georges, classée parmi les monuments historiques en date du 14 octobre 1909 ;

- Le château de Romefort, inscrit au titre des monuments historiques en date du 26 septembre 1995 ;

- La chapelle et le porche du château de Romefort, constituant un ensemble classé au titre des monuments historiques en date du 21 décembre 2002.

On précisera que dans le cadre de l'élaboration du précédent PLU, les périmètres de protection de ces monuments historiques ont été modifiés au regard de leur rayon initial de 500 mètres. Ces périmètres constituent des servitudes d'utilité publique, qui auront vocation à être annexées au présent PLU.

Les monuments historiques et leurs périmètres de protection (source : IGN, BD TOPO, URBAN HYMNS)



Les qualités patrimoniales de l'église Saint-Georges

L'église paroissiale de Saint-Georges-des-Coteaux est un bâtiment emblématique du paysage du bourg. Originellement bâtie autour d'un édifice roman du XII^{ème} siècle, cette église a été remaniée à de nombreuses reprises entre le XII^{ème} et le XV^{ème} siècle. Vers le XIV^{ème} siècle, l'ancien clocher roman est remplacé par l'actuel clocher carré, court et trapu, à toit pyramidal de tuiles.

Quatre piliers de base de l'ancien clocher subsistent aujourd'hui à l'intérieur de l'église. La nef est composée de matériaux légers ; celle-ci a été couverte de deux larges voûtes sur croisées d'ogives au XV^{ème} siècle. Subsistent aujourd'hui les formerets coupés à leurs sommets par le plafond actuel.

Ces voûtes devaient être fort élégantes à en juger par la finesse des arcs et leurs portées. Ils retombaient sur de minces colonnes d'angle couronnées de chapiteaux et, au centre des murs latéraux, sur des faisceaux de trois colonnes à chapiteaux.

Un transept coupe la nef. Son carré portant le clocher est limité par quatre forts piliers saillant largement vers l'intérieur. A leurs vastes faces planes s'adossent de grosses demi-colonnes. De beaux chapiteaux romans surmontent ces colonnes ; leur ornementation d'animaux, d'entrelacs, de rubans ou de vannerie, confèrent à l'architecture intérieure de bâtiment une grande valeur. En résulte un édifice dont l'intérêt patrimonial découle finalement de ces évolutions architecturales, renvoyant aux différentes époques historiques de sa conception.

Les qualités patrimoniales du château de Romefort

L'ensemble de l'édifice est inscrit au titre des Monuments Historiques depuis le 26 septembre 1995. Par ailleurs, la chapelle et le porche du château, sur lequel cette dernière est établie, forment un ensemble classé au titre des Monument Historique depuis le 21 décembre 2002. Il s'agit d'une propriété privée.

Le corps de logis, datant du XV^{ème} siècle, est un bâtiment simple couvert d'une toiture en ardoise à deux pans. Ce dernier constitue la partie Ouest de l'édifice ; des communs sont implantés dans on prolongement immédiat en partie Sud, autour d'une cour centrale ouverte.

Les bâtiments de l'aile Nord ne sont plus visibles aujourd'hui. Il n'en subsiste que la chapelle sur porche, formant un en-semble architectural singulier et de grande valeur patrimoniale. Le porche d'entrée du logis, surmonté de sa chapelle voûtée de style gothique flamboyant, date également du XV^{ème} siècle. Il avait autrefois pour but de protéger la demeure.













2.5.2 Le patrimoine non-protégé

Le territoire communal se caractérise par la présence d'un patrimoine bâti s'accompagnant d'un « petit » patrimoine de forte dimension historique et identitaire, qu'il convient de prendre en compte et d'intégrer dans le cadre du développement urbain.

Ces divers éléments de patrimoine reflètent une identité rurale ancienne et toujours présente, à l'heure où le développement urbain de la commune progresse. Il s'avère donc particulièrement nécessaire de protéger ce patrimoine au titre de l'identité du territoire, mais il convient également de les valoriser dans une approche « active ».

Le bâti traditionnel incarné par la maison saintongeaise

Le cœur du bourg historique et les hameaux anciens sont marqués par la présence de constructions aux caractéristiques architecturales typiques de la « maisons saintongeaise ». De nombreuses dépendances associées à ces habitations anciennes (toits à bête, grange…) suscitent également un intérêt.

D'un point de vue architectural, la « maison saintongeaise » se caractérise par la grandeur et la simplicité de ses volumes. Ceux-ci sont généralement étirés à la manière de longères. Ils sont composés d'un étage, et les façades principales sont le plus souvent orientées vers le Sud. Celles-ci sont percées d'ouvertures ordonnancées en travées régulières. Les pignons demeurent aveugles.

L'architecture extérieure peut présenter des détails d'intérêt comme des corniches, des génoises, des petites ouvertures type « œil de bœuf », des pierres d'évier. Les pignons peuvent être ponctuellement prolongés d'extensions de la toiture se terminant par un mur simple, à usage de stockage (« balets »).

Les lieux-dits anciens de la commune sont généralement agrémentés d'un « petit » patrimoine, tels que des puits, timbres, moulins... Les jardins privatifs peuvent également contenir des arbres anciens remarquables.

L'un des enjeux du PLU consiste à préserver cette architecture. Le recours à l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sera utile en vue d'assurer la protection et l'évolution de ce patrimoine dans le respect des techniques de construction et des matériaux traditionnels (pierre de pays...).


Maison ancienne, lieu-dit « Les Davids »


Ancien château, lieu-dit « Le Logis »


Puits, lieu-dit « La Touche »


Logis, lieu-dit « la Grange de Bellegarde»


« Les Moulins de Saint-Georges »


Pigeonnier dans le bourg

Quelques maisons de caractère du bourg ancien de Saint-Georges des-Coteaux (source : URBAN HYMNS)

Maisons saintongeaises







Maisons de maître





Ancienne ferme et sa grange



Le patrimoine recensé sur la commune

L'inventaire du patrimoine réalisé dans le cadre du présent PLU, ayant donné lieu à l'application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, concerne les éléments remarquables suivants : logis remarquables aux lieux-dits « Le Logis », « La Grange à Bellegarde » et « Les Fresneaux », moulins au lieu-dit « Moulins de Saint-Georges », pigeonnier sur la place G. Guérineau du bourg, pilastres et portail dans le bourg, maisons anciennes dans la Grande Rue et la rue des Davids du bourg, calvaire situé le long de la route de Saintes,

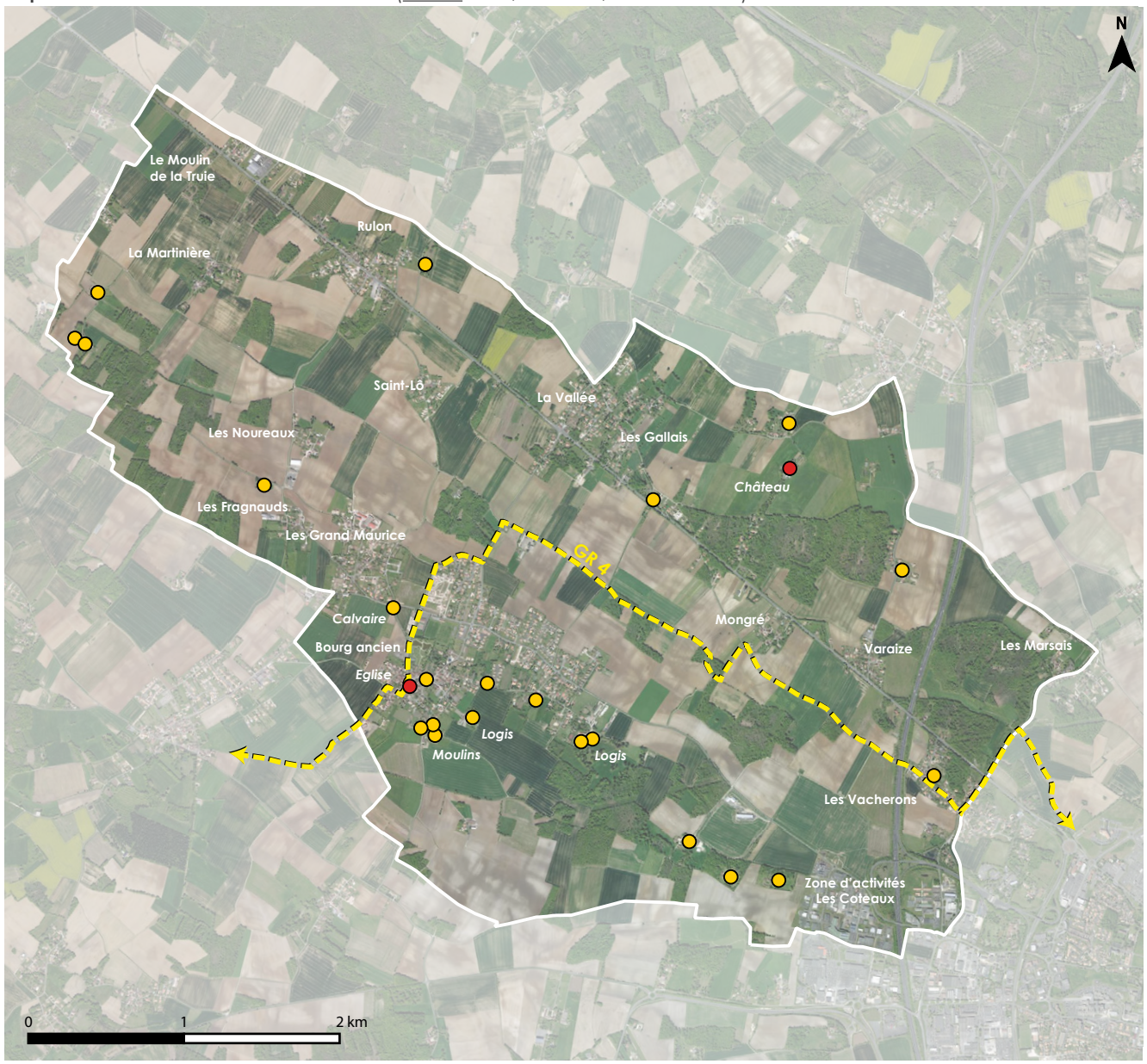
On relève plusieurs corps de fermes remarquables aux lieux-dits « Les Reaux », « La Gaillarde » et « Puyrousseau ». On relève également des puits d'intérêt dans le bourg et aux lieux-dits « Le Puydorin », « Les Vacherons », « La Redonnerie », « La Grange », « La Braudière », « La Touche », « Les Marsais » et « Le Petit Romefort ».

2.5.3 Les chemins de randonnées

La commune est traversée par l'itinéraire de Grande Randonnée GR4, offrant de belles perspectives sur le bourg et le cœur du territoire.

Ce dernier traverse notamment le cœur de bourg ancien et se poursuit en direction du secteur des « Vacherons ». Il serpente au sein du vallon situé en contrebas du « Bois des Vacherons », et se poursuit à l'intérieur de la villle de Saintes. Le PLU veillera particulièrement à la protection des perspectives paysagères appréhendées depuis cet itinéraire

Le patrimoine et les chemins de randonnée (source : IGN, BD TOPO, URBAN HYMNS)



2.5.4 L'archéologie préventive

L'archéologie préventive a pour but d'assurer la protection des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles de l'être par des travaux publics ou privés, concourant à l'aménagement du territoire.

L'archéologie préventive bénéficie d'une assise légale à travers la loi du 17 janvier 2001 et le décret du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive. L'article L531-14 du Code du Patrimoine précise actuellement les termes légaux retenus en matière d'archéologie préventive.

Les mesures édictées par la loi en matière d'archéologie doivent être prises en compte par le Plan Local d'Urbanisme dans la mesure où elles concernent les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique.

La commune de Saint-Georges-des-Coteaux est soumise aux dispositions de l'archéologie préventive, en vertu de l'arrêté préfectoral du 3 mars 2005. Ce dernier définit les zones géographiques dans les-quelles des mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde sont susceptibles d'être appliquées :

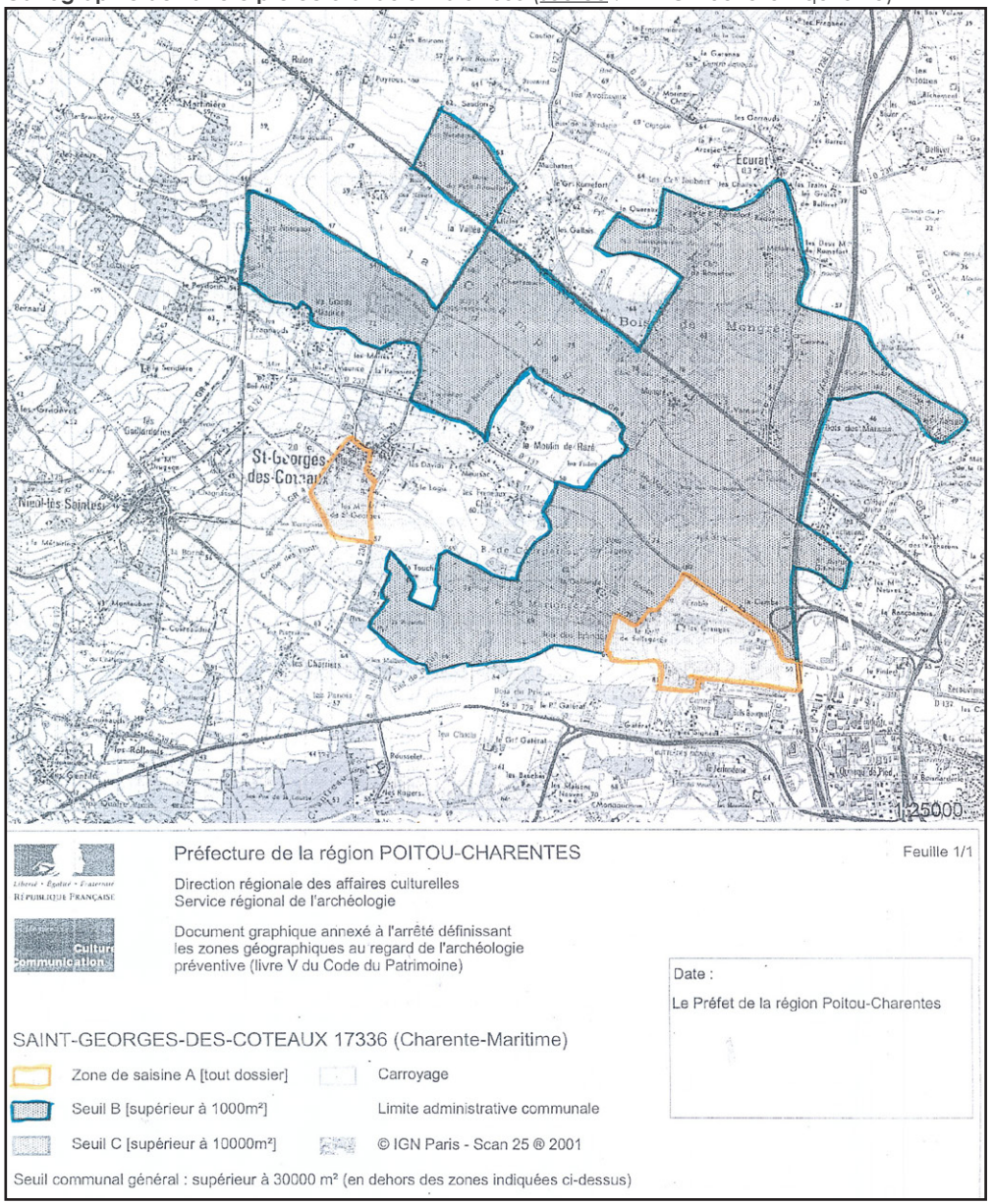
- La zone géographique « A », où toutes les demandes de permis de construire, les déclarations de travaux, les demandes de permis de démolir, les demandes d'autorisations d'installations et travaux divers, l'autorisation de lotir, de décision de réalisation de ZAC, devront être transmises au préfet de région ;

- La zone géographique « B », où les demandes de permis de construire, les déclarations de travaux, les permis de démolir, les demandes d'autorisations d'installations et travaux divers, d'autorisation de lotir, de décision de réalisation de ZAC, devront être transmises au préfet de région lorsque la surface des terrains d'assiette est supérieur à 2000 mètres².

- La zone géographique « C », où les demandes de permis de construire, les déclarations de travaux, les permis de démolir, demandes d'autorisations d'installations et travaux divers, l'autorisation de lotir, de décision de réalisation de ZAC, devront être transmises au préfet de région lorsque la surface des terrains d'assiette est supérieure à 10 000 mètres².

Par défaut, un seuil de transmission de 30 000 mètres² s'applique sur l'ensemble du territoire en l'absence des périmètres précédemment cités.

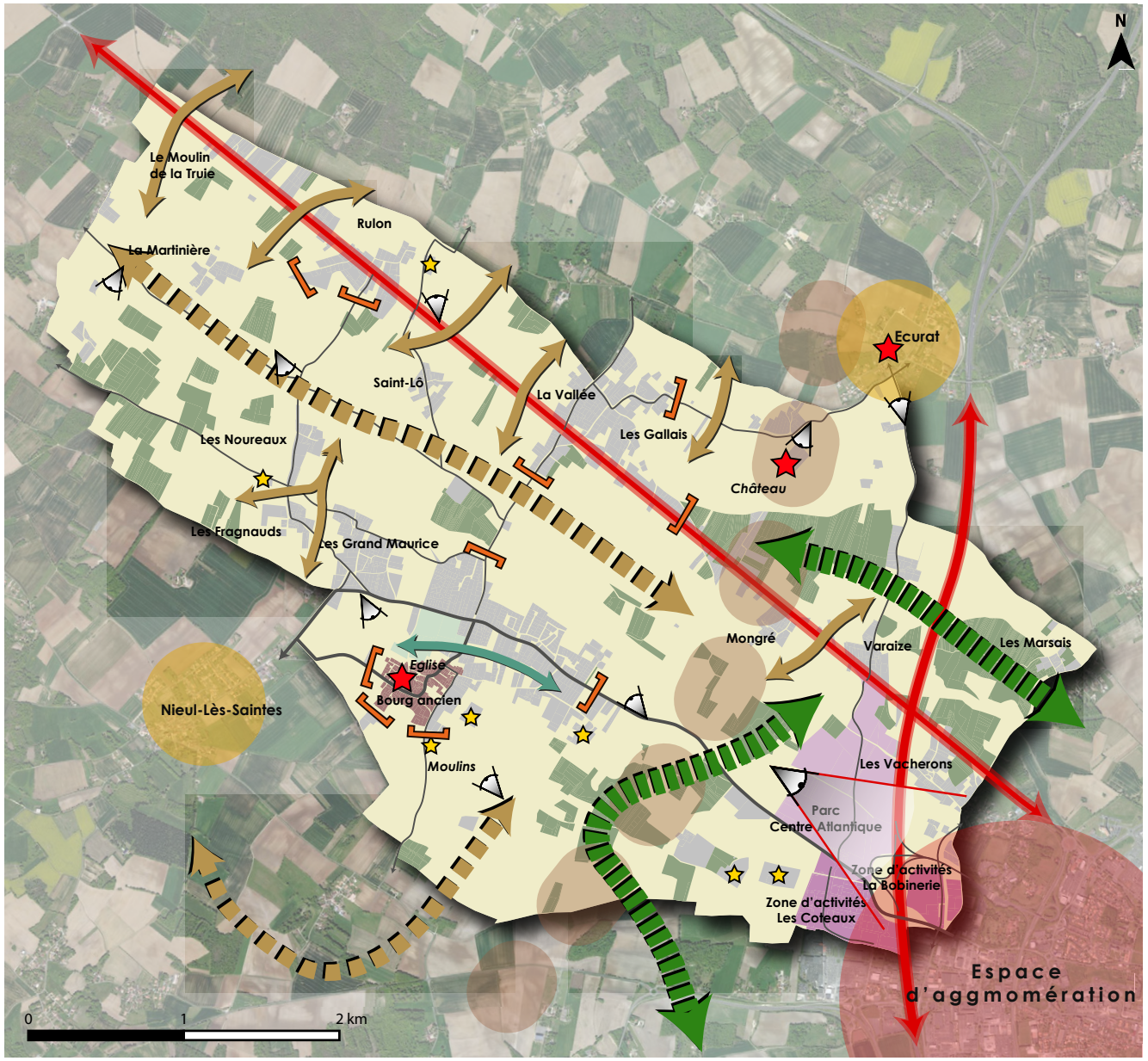
Cartographie de l'arrêté préfectoral du 3 mars 2005 (source : DRAC Nouvelle Aquitaine)



2.5.5 Synthèse des enjeux patrimoniaux

Commune de SAINT-GEORGES-DES-COTEAUX
CARTE DES ENJEUX PATRIMONIAUX

- Préserver les coteaux marquant la transition entre le coeur de territoire d'ambiance rurale (paysage de la champagne) et l'espace d'agglomération (paysage urbain) de toute altération
- Maintenir les grandes coupures vertes d'urbanisation (cantonnement boisé de l'espace d'agglomération Saintaise, élément structurant de lecture des paysages)
- Protéger la dentelle boisée constituée de boqueteaux et de bosquets ainsi que les haies et les arbres remarquables
- Traiter les abords de la RD 137 et de l'A10 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)
- Préserver la mosaïque agricole, paysage plus ouvert du coeur du territoire
- Maintenir les coupures d'urbanisation agricoles
- Protéger les Monuments Historiques
- Valoriser le bâti d'intérêt patrimonial (fermes, logis...)
- Préserver les cônes de vue identitaires
- Respecter les qualités urbaines et architecturales du bourg historique
- Valoriser la coulée verte du bourg
- Intégrer le projet de zone d'activité (Surface partiellement artificialisée en vue d'un projet d'aménagement)
- Mettre fin à la dilution de l'urbanisation (Mieux structurer le développement urbain)
- Proscrire l'étalement linéaire de l'urbanisation



2.6.1 Gestion de la ressource en eau

Introduites comme préoccupations majeures des documents d'urbanisme par la loi du 13 décembre 2000, la gestion des ressources naturelles et des énergies sont dorénavant des thématiques incontournables de la planification urbaine. Les lois du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 réaffirment ces thématiques majeures et attribuent de nouveaux objectifs d'application à l'attention des PLU. Ceux-ci doivent notamment participer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles ». Par ailleurs, l'action des collectivités territoriales en matière d'urbanisme « contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

L'eau constitue une ressource d'importance majeure, conditionnant le développement des territoires. Celle-ci fait partie du patrimoine commun de la nation, et sa protection, sa mise en valeur ont été déclarées d'intérêt général par l'article L210-1 du Code de l'Environnement, issu de la loi du 3 janvier 1992.

Les cadres légaux relatifs à la gestion de la ressource en eau rappellent la nécessité d'établir une approche globale, prenant en compte les exigences des milieux aquatiques au regard des pollutions, la mise en œuvre d'un assainissement efficient par les communes, impliquant par ailleurs un financement par les usagers. Se pose ainsi pour le PLU la nécessité d'intégrer la gestion de la ressource en eau, de l'alimentation des ménages au traitement des rejets industriels et agricoles, en intégrant également la prise en compte des effets de ruissellement induits par l'artificialisation des sols.

L'alimentation en eau potable

Selon l'article L1321-1 du Code de la Santé Publique, « Toute personne qui offre au public de l'eau en vue de l'alimentation humaine, à titre onéreux ou à titre gratuit et sous quelque forme que ce soit, y compris la glace alimentaire, est tenue de s'assurer que cette eau est propre à la consommation ». Afin d'assurer cet objectif légal, les secteurs urbanisés doivent être alimentés par une distribution publique ou privée garantissant la sécurité de l'approvisionnement en quantité et en qualité. Dans le cas de constructions non-desservies par une distribution publique, les ressources privées destinées à l'alimentation humaine doivent être de qualité et quantité suffisantes. Il convient de s'en assurer dans le cadre du PLU.

Sur **Saint-Georges-des-Coteaux**, l'alimentation en eau potable est assurée par le Syndicat des Eaux de la Charente-Maritime. La gestion du réseau est déléguée à la Régie d'Exploitation des Eaux de Charente-Maritime. La commune est alimentée par le réseau de distribution de Saint-Georges-des-Coteaux, desservant également les communes voisines de Nieul-Lès-Saintes et Ecurat.

L'alimentation de ce réseau est assurée par le biais de trois forages souterrains, situés sur les communes de Nieul-Lès-Saintes (captage de « La Métairie »), Ecurat (captage dit « Les Pelouses de Réveilloux ») et Saintes (captage de « Lucérat »).

Le traitement des eaux captées par la source de « Lucérat » est assuré par l'usine d'eau potable de Diconche, située à Saintes. Par ailleurs, la commune dispose d'un équipement de stockage d'eau potable, s'agissant du château d'eau de « Mongré », d'un volume de 750 mètres^3. Ces captages disposent d'une capacité résiduelle suffisante en vue de répondre au développement de Saint-Georges-des-Coteaux et ses communes voisines.

Sur le réseau de Saint-Georges-des-Coteaux, les relevés de novembre 2017 effectués par le ministère chargé de la santé faisaient état d'une « eau d'alimentation conforme aux limites de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés » (source : Ministère chargé de la santé - Résultats des analyses du contrôle sanitaire des eaux de consommation humaine).

A l'échelle du PLU, les enjeux relatifs à l'alimentation en eau potable s'expriment essentiellement sur le plan de la sécurisation de la desserte du territoire en eau potable. Le PLU devra notamment veiller au respect de l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme exigeant la proximité du réseau public d'alimentation en eau potable pour autoriser l'ouverture d'une nouvelle zone à urbaniser.

L'assainissement des eaux usées

L'assainissement des eaux domestiques relève d'une mission importante pour les communes et leurs groupements, et notamment pour le maire, qui est tenu d'assurer la salubrité publique dans le cadre de ses prérogatives d'officier de police judiciaire. La loi du 3 janvier 1992 oblige les communes ou leurs groupements à délimiter les zones relevant de l'assainissement collectif et non-collectif. Ces cadres légaux nationaux ont été mise à jour par la directive européenne du 21 mai 1991, qui est le cadre de référence en matière de réglementation de l'assainissement des eaux usées. Dans les zones d'assainissement collectif, les communes ont pour obligation d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et leur épuration, tandis que les dispositifs d'assainissement non-collectif devront être contrôlés par la collectivité en vue d'assurer leur efficacité. Les zonages relatifs à l'assainissement doivent être annexés au PLU.

L'assainissement collectif

Conformément à l'article L2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, la commune est dotée d'un zonage d'assainissement **dont la dernière révision a été approuvée par le conseil municipal le 30 septembre 2013.** Celle-ci a été menée consécutivement à la réalisation du précédent document d'urbanisme.

Ce zonage délimite les zones desservies ou à desservir par le réseau d'assainissement collectif. Les secteurs concernés sont les suivants : le bourg, lieux-dits « La Vallée », abords de la RD 236 au niveau de la limite communale Nord riveraine du bourg d'Ecurat, « les Vacherons », ainsi que les zones d'activités dites « La Bobinerie » et « Les Coteaux ». **La commune est desservie par deux réseaux d'assainissement distincts :**

- Le premier réseau dessert le bourg de Saint-Georges-des-Coteaux et l'agglomération de « La Vallée », au Nord du bourg. Ce réseau collecte les eaux vers une station d'épuration située au « Bois de la Touche ».

- Un second réseau dessert l'actuelle zone d'activités des « Coteaux et a été récemment étendu sur la nouvelle zone d'activités « Centre Atlantique », malgré son exclusion de la zone d'assainissement collectif du zonage approuvé en 2013. Le réseau d'assainissement concerné est celui de l'agglomération de Saintes.

Caractéristiques du réseau d'assainissement du bourg

Ce réseau d'assainissement est confié au Syndicat des Eaux de Charente-Maritime, lequel délègue son exploitation à la Régie d'Exploitation des Services d'Eau de la Charente-Maritime (RESE).

Caractéristiques de la station d'épuration du bourg en 2016

Nom de l'unité	Débit de référence	Débit entrant moy.	DBO5 *(réf/entrant)*	DCO *(réf/entrant)*
Station d'épuration de **Saint-Georges-des-Coteaux**	225 m³/jr	138 m³/jr 61 %	90 kg/jr 65 kg/jr 72 %	180 kg/jr 130 kg/jr 72 %
	MES *(réf/entrant)*	**Charges entrantes**	**Capacité totale**	**Capacité marginale**
	135 kg/jr 64 kg/jr	**1 100 à 1 460 E/H**	**1 500 E/H**	50 à 300 E/H

Source : Agence de l'Eau Adour-Garonne

La station d'épuration équipant ce réseau dispose d'une capacité de 1 500 équivalent/habitants, **pour un débit de référence de 225 mètres³/jour**. Cette station a été mise en service en 2003. Elle dessert le bourg et l'agglomération de « La Vallée ». Son fonctionnement est de type « secondaire bio ». Les eaux traitées sont infiltrées.

Dans le cadre de la révision du zonage d'assainissement de la commune, qui a été approuvé en 2013, il a été établi que la charge polluante à traiter à long terme par la station d'épuration du bourg s'élèverait à 2 200 équivalents/habitants et ne pourrait être traitée par l'infrastructure actuelle, d'une capacité de 1 500 équivalents/habitants.

Le Syndicat des Eaux de Charente-Maritime a donc missionné un bureau d'études techniques pour la réalisation d'une étude de faisabilité pour l'extension de la capacité épuratoire de la station à 2 200 équivalents/habitants. Différents scénarios ont été étudiés et ont permis à la collectivité de choisir l'option la plus avantageuse pour faire coïncider son projet de développement résidentiel avec les capacités du réseau d'assainissement des eaux usées du bourg.

Composition de l'effluent en 2014 (source : SDE 17)

Paramètre	DBO5	DCO	MES	NK	NGL	Pt
min (mg/l)	236	677	176	95	95	2
max (mg/l)	537	1166	627	123	124	13
moyenne (mg/l)	415	1045	446	105	107	10
Standard (mg/l)	150 à 500	300 à 1000	150 à 500	30 à 100	30 à 100	10 à 25

En 2014, le volume moyen entrant de la station était de 130 mètres³/jour, pour un volume de pointe de 250 mètre³/jour. Pour rappel, le débit nominal de la station est de 225 mètres³/jour. En 2016, la charge entrante était de 138 mètres³/jour, soit 61 % du volume admissible, avec toutefois d'importants écarts intra-annuels cachant des valeurs parfois très supérieures.

En 2014, le bilan de fonctionnement de la station indiquait que la composition de l'effluent de sortie était conforme aux caractéristiques habituellement rencontrées pour un effluent urbain. En 2016, l'exploitant fait part d'un fonctionnement conforme de la station

Les bilans disponibles sur les 4 années 2011-2014 montrent que la station reçoit une charge de l'ordre de 850 équivalents/habitants en moyenne, avec un maximum enregistré à 1 100 équivalents/habitants, pour une capacité théorique de 1 500 équivalents/habitants. **Néanmoins, des valeurs comprises entre 1 100 et 1 460 équivalents/habitants peuvent être rencontrées de manière ponctuelle selon l'analyse des volumes**

entrants (jusqu'à 250 mètres³/jour). L'étude de révision du zonage d'assainissement de la commune a considéré que la charge du réseau, incluant les raccordements qui demeuraient alors à réaliser, était de 1 400 équivalent/habitants en 2014, avec **une perspective d'augmentation de cette charge de l'ordre de 800 équivalent/habitants en hypothèse haute selon les perspectives de développement résidentiel du territoire.** La prévision de charge correspondante a ainsi été estimée à 2 200 équivalent/habitants à moyen/long terme.

Charges polluantes reçues entre 2011 et 2014 (source : SDE 17)

Paramètre	DBO5	DCO	MES	NK	NGL	Pt
Charge min (kg/j)	25	80	22	11	11	0
Charge max (kg/j)	67	155	72	14	14	2
Charge moyenne (kg/j)	49	122	52	13	13	1
Capacité nominale(kg/j)	81	180	90	21	21	6
Dot. Unitaire (g/EH/j)	60	150	60	15	15	1.5
Pop. Equiv. moyenne	819	815	861	838	848	772
Pop. Equiv. max	1115	1034	1202	951	962	1153

L'étude de faisabilité pour l'extension de la capacité épuratoire du réseau d'assainissement du bourg s'est donc basée sur une charge future de 2 200 équivalent/habitants, laquelle est compatible avec les prévisions de développement résidentiel du PADD.

A la lumière de cette étude, la municipalité s'engage à effectuer le plus rapidement possible les travaux nécessaires à l'adaptation du réseau d'assainissement aux perspectives de croissance résidentielle de la commune, avec le concours du Syndicat des Eaux de Charente-Maritime.

Les scénarios élaborés en vue de renforcer la capacité du réseau d'assainissement ont pris en compte les exigences suivantes :

- Il a été acté que l'actuelle station d'épuration devait conserver une dimension adaptée au caractère rural de la commune, au fonctionnement simple et fiable en proportion d'un coût d'investissement et d'entretien maîtrisé ;

- Les travaux d'extension de la station devront être assurés de façon à garantir une continuité du service aux administrés ;

- Certains équipements de la station existante sont d'origine et doivent être changés à court terme ;

- L'extension de la station doit permettre d'améliorer certains points de conception et d'assurer le maintien de l'équipement aux normes en vigueur.

La solution d'une extension de la station d'épuration est ressortie comme la plus avantageuse au plan technique comme financier. Cette solution consiste en la reconstruction des ouvrages actuels de pré-traitement ainsi qu'un nouveau bassin d'aération, en étudiant la conception de manière à pouvoir réutiliser les ouvrages aval dans leur état existant. Le bassin d'aération existant sera réemployé pour stocker les égouttures de la déshydratation mobile avant restitution à faible débit.

Charges hydrauliques futures (source : SDE 17)

	Situation actuelle		Situation future	
	Situation de pointe	Situation moyenne	Situation de pointe	Situation moyenne
Population équivalente (EH)	1400	1000	2200	1571
Volume journalier (m3/j)	250	130	400	205
Ratio (l/j/EH)	179	130	180	130
Coefficient pointe / moyenne	1.4		1.4	
Coefficient de pointe horaire théorique[1]	3.0		2.7	
Débit horaire de pointe théorique	31		44	
Coefficient de pointe horaire probable[2]	2.4		2.2	
Débit horaire de pointe probable	25		37	

1 : D'après la formule de l'Instruction Technique Cp = 1.5+2.5/racine(Qm en l/s)

2 : Guide technique de l'assainissement R. Bourrier Cp = 1.5+1.5/racine(Qm en l/s)

Dans le cadre de cette solution, le type de filière demeurera inchangé et ne modifiera pas les habitudes d'exploitation de la station. Les performances atteignables par la station après travaux permettront de répondre à une évolution éventuelle à la hausse des normes de rejet.

Les nouveaux équipements demeureront faiblement consommateurs en espace et préserveront les possibilités d'évolution ultérieure de la station. **La municipalité prévoit toutefois d'anticiper des besoins futurs en la matière par l'instauration d'un « emplacement réservé » par le règlement du PLU.** Ce dernier sera créé en référence à l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme.

Enfin, ce programme de travaux permettra de renouveler une partie des équipements épuratoires de la station, qui demeureront viables y compris en cas d'évolutions ultérieures de l'installation.

Charges hydrauliques futures (source : SDE 17)

Paramètre	DBO5	DCO	MES	NK	NGL	Pt
Dot. Unitaire (g/EH/j)	60	150	60	15	15	1.5
Flux pour 2200 EH (kg/j)	132	330	132	33	33	3.3

On précisera que l'arrêté ministériel du 21 juillet 2015 exige le respect d'une distance de réciprocité entre les stations d'épuration et l'habitat résidentiel. Une valeur de 100 mètres doit être appliquée à titre de prévention des nuisances de ce type d'équipement sur le cadre de vie. Il est donc important que le PLU préserve l'environnement agricole et naturel de la station d'épuration communale.

Caractéristiques du réseau d'assainissement de Saintes

Ce réseau d'assainissement est géré en régie par la municipalité de Saintes, laquelle délègue son exploitation à la société privée VEOLIA EAU. Il dessert principalement les écarts de l'agglomération (secteur des « Vacherons ») ainsi que les zones d'activités présentes sur la commune (zone d'activités des « Coteaux », zone d'activités de « La Bobinerie », nouveau « Parc Centre Atlantique »).

La station d'épuration de Saintes dispose d'une capacité de 40 000 équivalent/habitants, **pour un débit de référence de 6 700 mètres³/jour**. Cette station a été mise en service en 1998. Son fonctionnement est de type « secondaire bio ». Les eaux traitées sont rejetées dans la Charente.

La somme des charges entrantes au sein du réseau était d'environ 33 400 équivalent/habitants en 2016 selon le bilan de fonctionnement de la station établi par la RESE, **pour un débit entrant moyen de 4 444 mètres³/jour,** soit 65 % de la capacité de la station d'épuration.

Le réseau d'assainissement de la ville de Saintes se montre particulièrement complexe, notamment de par son ancienneté et son histoire. Ce dernier conserve des sections unitaires avec le réseau pluvial. De fait, certains épisodes de fortes pluies provoquent des déversements ponctuels des eaux usées vers la Charente par l'intermédiaire de déversoirs d'orage.

Ces réseaux unitaires sont le plus souvent les réseaux dits primaires, c'est-à-dire les collecteurs principaux localisés sous les artères importantes de la ville. Les réseaux secondaires, situés dans des rues moins fréquentées par la circulation automobile, ont pu être plus aisément transformés en réseaux séparatifs.

De fait, la charge entrante constatée en 2016 cache des variations intera-annuelles importantes qui se traduisent notamment par une forte montée en charge en entrée de la station lors d'une météo défavorable.

Caractéristiques de la station d'épuration de Saintes en 2016

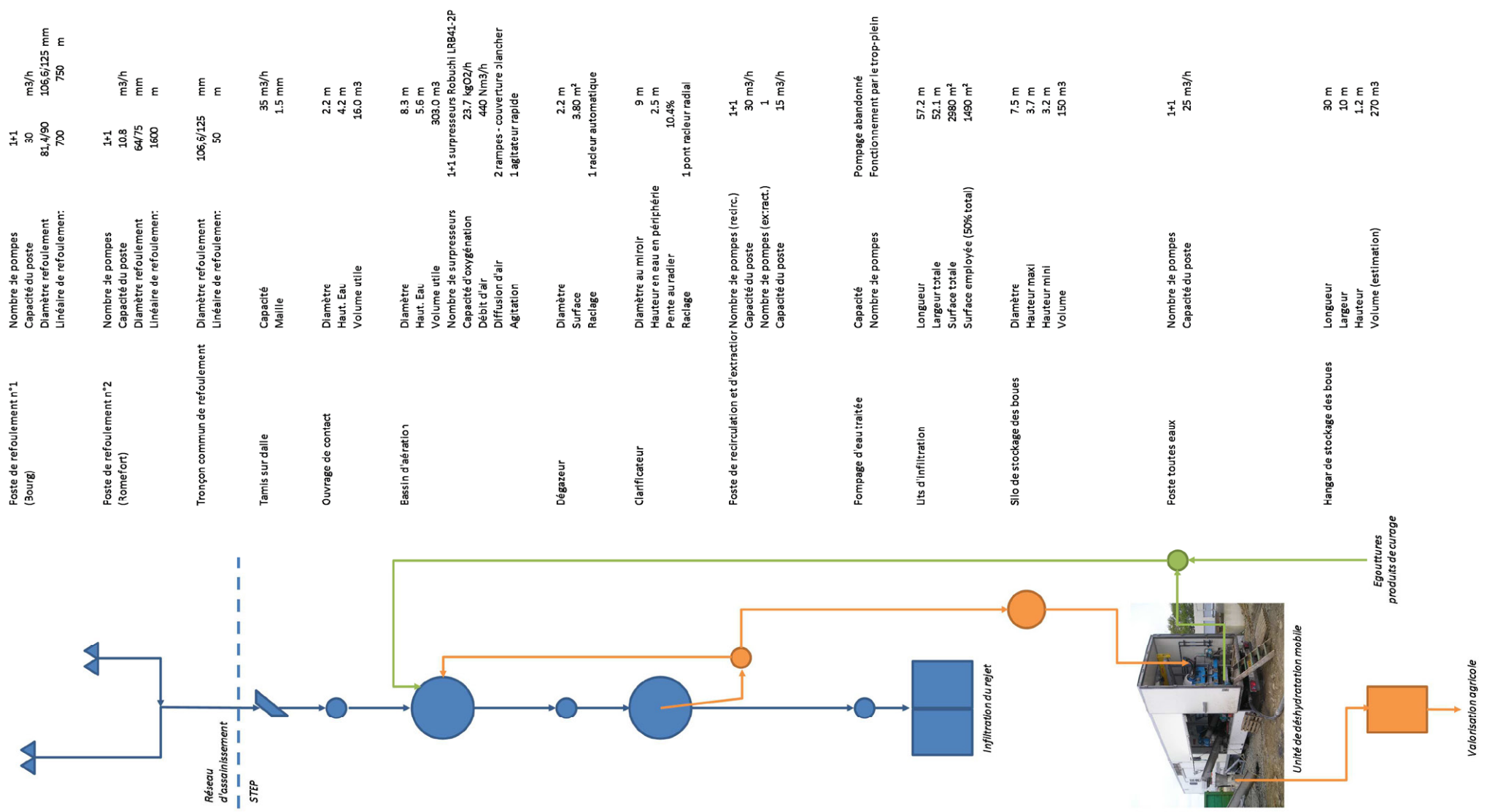
Nom de l'unité	Débit de référence	Débit entrant moy.	DBO5 *(réf/entrant)*	DCO *(réf/entrant)*
Station d'épuration de **Saintes**	6 700 m³/jr	6 700 m³/jr 4 444 m³/jr 66 %	1 078 kg/jr 953 kg/jr 40 %	4 800 kg/jr 2 752 kg/jr 57 %
	MES *(réf/entrant)*	**Charges entrantes**	**Capacité totale**	**Capacité marginale**
	3 600 kg/jr 2 752 kg/jr	**40 000 E/H**	**Environ 33 400 E/H**	Environ 6 500 E/H

Source : Agence de l'Eau Adour-Garonne

Le système d'assainissement de la ville de Saintes a bénéficié d'un renouvellement d'autorisation au titre de l'article L214-3 du Code de l'Environnement, par arrêté préfectoral du 22 juillet 2010.

Dans le cadre de cet arrêté, un programme de travaux a été précisé en vue d'accélérer le déploiement d'un réseau séparatif. En outre, des travaux de rénovation de la station d'épuration sont envisagés sur la période 2016-2019.

Schéma de fonctionnement de la station d'épuration du bourg (source : SDE 17)



Besoins d'assainissement sollicités par le Parc Centre Atlantique

Le Parc Centre Atlantique a récemment été pré-aménagé entre 2016 et 2017, et est actuellement en mesure de répondre aux projets d'installations d'entreprises sur 68 % de sa surface de projet initiale. L'aménagement de cette nouvelle zone d'activités s'est opéré en anticipation des nouveaux besoins générés en matière d'assainissement des eaux usées.

Selon les données du maître d'ouvrage du projet, il a été estimé que la nouvelle zone serait susceptible d'accueillir 2 000 visiteurs en pointe, représentant 100 équivalents-habitants, ainsi que 670 employés, soit 200 équivalents-habitants.

In fine, l'estimation de la charge polluante émise par la future zone au terme de son occupation s'élève à 300 équivalent-habitants, pour un débit attendu de 45 mètres^3/jour.

En réponse à ce besoin, un premier arrêté préfectoral du 3 août 2015 portant autorisation du rejet des eaux usées du Parc Centre Atlantique prévoyait initialement dans son article 5 la création d'une station d'épuration dédiée au traitement des eaux usées de la zone d'activités.

L'avancée des études de maîtrise d'œuvre, et la maturation des réflexions relatives à l'optimisation des coûts d'investissement et de fonctionnement de la zone d'activités, ont conduit la Communauté d'Agglomération de Saintes, en concertation avec la ville de Saintes et le Syndicat des Eaux de la Charente Maritime, à envisager **le raccordement de la future zone d'activités au réseau d'assainissement des eaux usées de la station d'épuration de Saintes.**

Par conséquent, plusieurs solutions de raccordement sur différents réseaux ont été étudiées. La solution d'un raccordement au Nord du site s'est avérée être la plus viable pour le projet, tant financièrement que techniquement. Cette solution a fait l'objet d'une nouvelle étude d'incidences, ayant donné lieu à l'adoption d'un nouvel arrêté préfectoral le 5 août 2016.

Sur le plan technique, le raccordement de la future zone d'activités sera réalisé vers le bassin versant dit « Croix Lagord », aboutissant au déversoir d'orage du même nom suivi d'un poste de relevage vers la station d'épuration de Saintes. Les études techniques ont conduit à écarter la solution d'un raccordement de la zone par le Sud vers le bassin versant des Arènes et le déversoir d'orage de « Saint-François ».

L'étude d'impact du projet a conclu qu'en l'état actuel du fonctionnement du réseau d'assainissement de la ville de Saintes, le raccordement des eaux usées de la future zone d'activités ne générerait pas d'incidence notable au regard de l'incidence de l'ensemble des rejets issus des déversoirs d'orage de la ville sur le fleuve Charente. En outre, les travaux programmés par la ville sur le réseau unitaire auquel se raccordera la nouvelle zone d'activités Centre Atlantique sont compatibles avec la temporalité la plus optimiste de commercialisation du foncier mis à disposition auprès des entreprises.

En effet, le planning des premières constructions au sein de la zone prend bien en compte le délai des travaux. Ainsi, le niveau d'incidence le plus défavorable envisagé par l'étude d'impact du projet est jugé inatteignable.

On rappellera ainsi utilement que système d'assainissement de la ville de Saintes a bénéficié d'un renouvellement d'autorisation au titre de l'article L214-3 du Code de l'Environnement, par arrêté préfectoral du 22 juillet 2010, lequel inclut un programme de travaux visant à améliorer le traitement des eaux usées sur l'agglomération. Il est notamment prévu d'accélérer le déploiement d'un réseau séparatif. Des travaux de rénovation de la station d'épuration sont envisagés sur la période 2016-2019.

L'assainissement non-collectif

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les habitations ont pour obligation d'être desservies par des dispositifs d'assainissement individuel. Le zonage d'assainissement approuvé sur la commune en 2013 précise les filières recommandées pour ces dispositifs d'assainissement individuel.

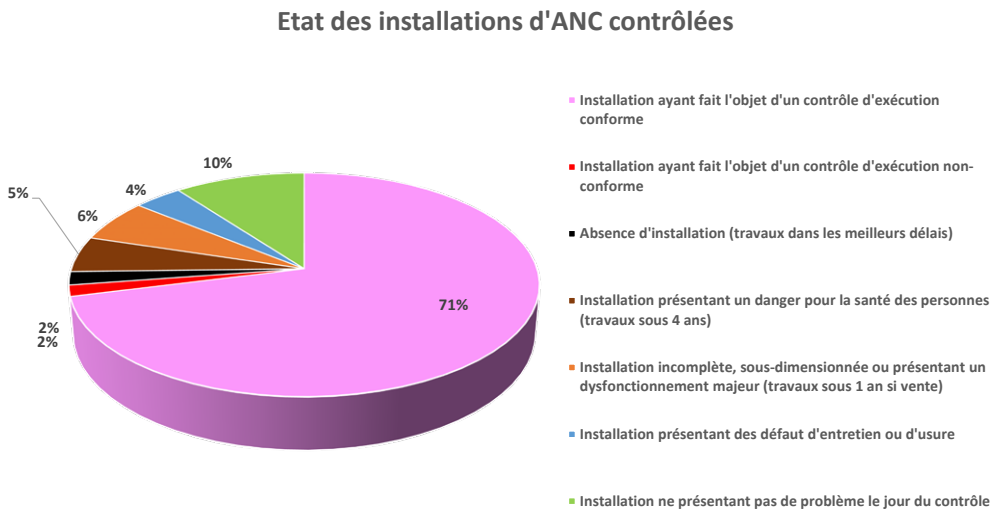
Afin d'assurer la gestion des dispositifs d'assainissement non-collectif, la commune est dotée d'un Service Publique d'Assainissement Non-Collectif (SPANC), compétence localement exercée par le Syndicat des Eaux de Charente-Maritime par délégation. Ce dernier est en charge de contrôler le bon fonctionnement et l'état réglementaire des dispositifs individuels selon les normes et réglementations en vigueur (arrêtés du 7 septembre 2009 et du 7 mars 2012) .

Le bon fonctionnement de ces dispositifs d'assainissement non-collectif est soumis à plusieurs contraintes, notamment l'aptitude des sols, qui dépend de leur bonne potentialité d'infiltration des effluents épurés. La nature de l'habitat et la configuration du parcellaire sont également des contraintes importantes, notamment dans les hameaux anciens où les dispositifs d'assainissement autonome requièrent une surface de terrain suffisante pour leur bon fonctionnement.

Selon une cartographie de reconnaissance de l'aptitude de sols réalisée conjointement avec le zonage d'assainissement, le territoire présente des sols globalement qualifiés de **moyennement aptes à l'assainissement autonome**.

Concernant le taux de conformité des dispositifs d'assainissement non-collectif, 71 % des installations contrôlées à ce jour en 2018 (soit 331 installations) sont déclarées conformes selon le Syndicat des Eaux de Charente-Maritime.

En l'absence de dispositif d'assainissement collectif dans de nombreux hameaux et compte tenu de la sensibilité ponctuelle des certains secteurs, **il est impératif que le PLU modère l'extension des parties actuellement urbanisées afin de ne pas engendrer de pressions particulières sur l'environnement.**



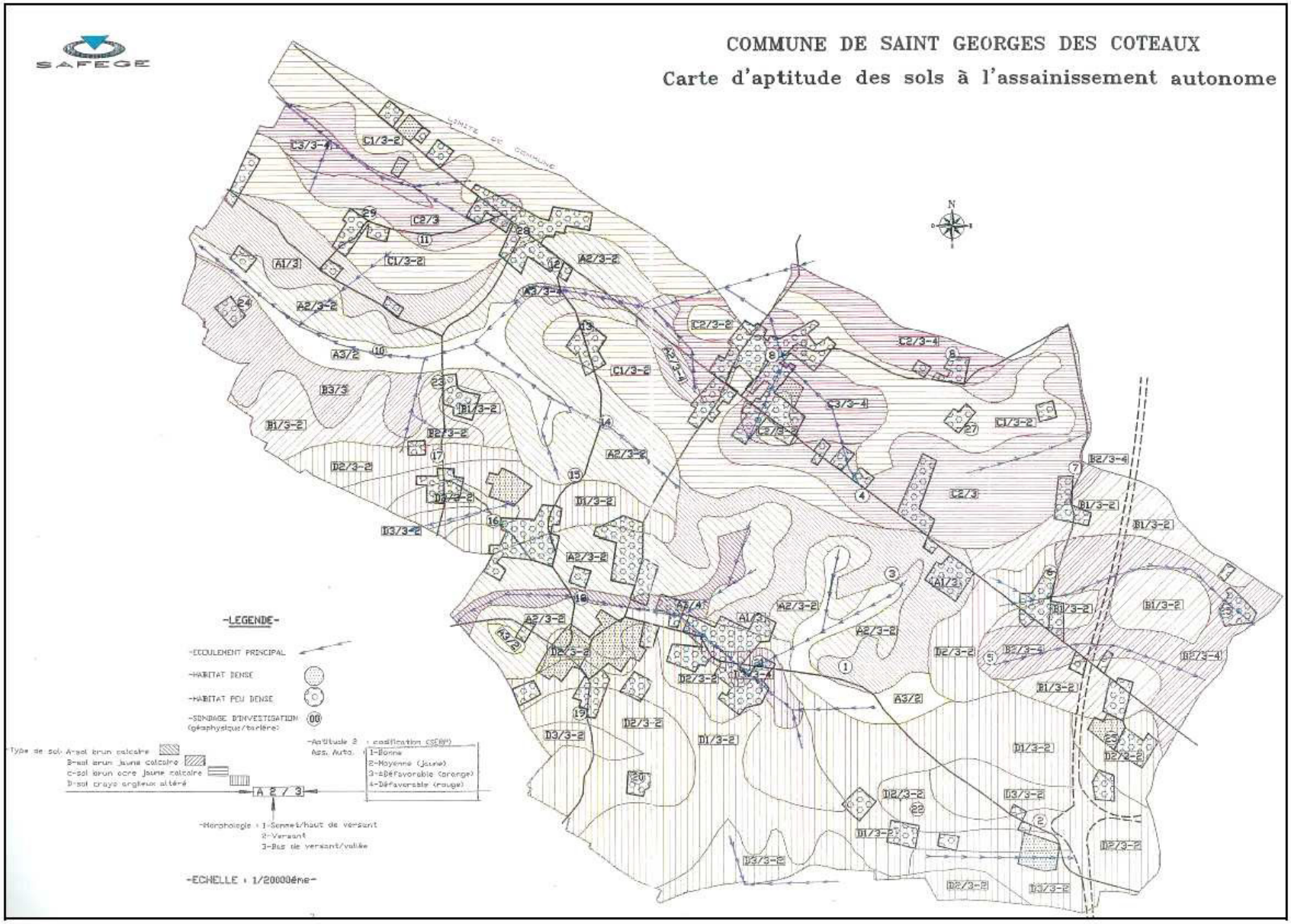
Etat des contrôles des installations d'assainissement non-collectif
ST GEORGES DES COTEAUX

Classement des installation d'assainissement non-collectif selon l'arrêté du 27 avril 2012 fixant les modalités du contrôle technique exercé par les communes sur les systèmes d'assainissement non collectif.

Installation ayant fait l'objet d'un contrôle d'exécution conforme	221	71%
Installation ayant fait l'objet d'un contrôle d'exécution non-conforme	5	2%
Absence d'installation (travaux dans les meilleurs délais)	6	2%
Installation présentant un danger pour la santé des personnes (travaux sous 4 ans)	16	5%
Installation incomplète, sous-dimensionnée ou présentant un dysfonctionnement majeur (travaux sous 1 an si vente)	19	6%
Installation présentant des défaut d'entretien ou d'usure	12	4%
Installation ne présentant pas de problème le jour du contrôle	32	10%

TOTAL des installations contrôlées	311	100%
TOTAL des installation non contrôlées	inconnu	inconnu

Aptitude des sols à l'assainissement individuel (source : SDE 17)



La gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales constitue un enjeu majeur dans le cadre de la protection de la ressource en eau et des milieux aquatiques. Ceux-ci réceptionnent les flux d'eau pluviale s'écoulant depuis les milieux urbains, qui, en l'absence de traitement, sont susceptibles de charrier des matières polluantes aux conséquences potentiellement graves sur les milieux naturels et la santé humaine. A cet effet, l'article L2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales rend obligatoire la réalisation d'un zonage d'assainissement qui concerne les eaux usées ainsi que les eaux pluviales. Les cadres légaux de la loi du 3 janvier 1992 et de la loi du 30 décembre 2006, ainsi que leurs décrets d'application, formulent également des prescriptions à l'encontre de certains projets d'aménagement. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour-Garonne a mis en valeur la problématique d'un bon assainissement des eaux pluviales en tant que condition à l'atteinte d'un « bon état » écologique et chimique des eaux, conformément aux objectifs de la directive du 21 octobre 2000.

Les eaux pluviales sont des eaux issues des précipitations susceptibles de véhiculer des pollutions (matières drainées sur les toitures et voies de circulation, particules contenues dans les fumées industrielles, gaz d'échappement...). Il s'agit des eaux drainées par les voiries essentiellement à l'aide de caniveaux, fossés,et des eaux de toitures collectées via des canalisations d'eau pluviales.

Ces eaux rejoignent le plus souvent les milieux naturels récepteurs sans traitement préalable visant à assurer leur dépollution. Le législateur pousse dorénavant les collectivités à mettre en place des dispositifs de gestion des eaux pluviales afin que les milieux récepteurs ne soient pas impactées par des pollutions diffuses. Il convient donc que le PLU s'intéresse à cette question. Le PLU peut jouer un rôle d'importance dans la gestion des eaux pluviales au titre de ses leviers réglementaires. En effet, le règlement du PLU a pour mission de déterminer les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics, dont le réseau d'eaux pluviales.

Les cadres légaux en matière de protection et de gestion des milieux aquatiques, et notamment la loi du 3 janvier 1992 accompagnée de ses décrets d'application, suggèrent au PLU d'imposer, pour toute nouvelle opération d'aménagement, une gestion des eaux de ruissellement sur le terrain d'assiette du projet supposant une absence de rejet d'eaux pluviales en aval de ce dernier.

Le respect de ce principe nécessite la mise en place d'ouvrages et dispositifs devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet, ou à défaut, le rejet maîtrisé des eaux pluviales vers un milieu récepteur de substitution, tel qu'un bassin de rétention des eaux. On précisera que, de façon indépendante du PLU, les cadres légaux de la loi du 3 janvier 1992 et leurs décrets d'application imposent que certaines opérations d'aménagement soient soumis à un régime d'autorisation ou de déclaration auprès de l'administration, selon l'article L214-1 et suivants du Code de l'Environnement. Ces deux régimes s'appliquent selon des critères définis par l'article R214-1 du Code de l'Environnement (nomenclature « eau »).

La gestion des eaux pluviales sur les parties résidentielles

Sur le territoire de la commune, trois sous-bassins versants sont à relever au regard de la configuration du relief. Un sous-bassin versant Est correspond au versant de rive gauche la vallée de la Charente, située à environ 1,5 kilomètre de la commune. Ce dernier couvre environ un tiers de la commune.

Deux sous-bassins versants partage les deux tiers Ouest, s'agissant au Sud, du bassin versant des ruisseaux de la Charrière (bassin versant de l'Arnoult) et au Nord, du bassin versant de la Charente (via le sous-bassin du Bruant). Il s'agit d'un bassin versant situé en aval du bassin versant Est.

Au regard de cet état des lieux, le bourg, qui est la principale emprise urbanisée de la commune, s'inscrit dans le bassin versant de l'Arnoult par l'intermédiaire du sous-bassin versant du ruisseau de la Charrière. Ce dernier prend naissance en aval d'une vallée sèche qui traverse le bourg d'Est en Ouest (de « Meursac » au vieux bourg). Le ruisseau s'écoule à partir du bourg voisin de Nieul-Lès-Saintes.

Plus au Nord, le village de « La Vallée », seconde entité résidentielle de la commune, se localise sur le deux bassins versant du ruisseau du Bruant (Ouest), affluent de la Charente. Le bassin versant correspond à la naissance d'une grande vallée sèche aboutissant à la formation du Bruant, sur la commune de Saint-Porchaire. Les eaux transitent à travers les parcelles bâties, et des fossés artificiels. On relève un étang dans une partie privative.

Enfin, le complexe urbain dense des zones d'activités des « Coteaux » de « La Bobinerie » et du nouveau Parc Centre Atlantique, incluant le lieu-dit « Les Vacherons », se localise sur le versant Est, côté Charente. Les eaux pluviales cheminent au sein d'un environnement très artificialisé correspondant à l'espace d'agglomération saintais. Dans ce contexte, plusieurs niveaux d'équipements pluviaux sont relevés sur la commune :

- Le bourg ancien est équipé partiellement d'un réseau de canalisations enterrées collectant les eaux pluviales, qui sont réceptionnées par un fossé aménagé au creux d'un thalweg traversant le bourg. Ce dernier correspond à la vallée sèche alimentant le ruisseau de la Charrière, au Sud.

- Les parties contemporaines du bourg, s'agissant la plupart du temps de lotissements d'habitations pavillonnaires, sont équipés de divers ouvrages pluviaux. Il peut s'agir de réseaux autonomes aux lotissements ou de réseaux partagés à l'échelle de différents quartiers. Des ouvrages non-enterrés et tronçons de réseaux enterrés collectent les eaux d'une partie des voies et de certains lotissements, et rejoignent le talweg principal.

- Les opérations plus récentes ont prévu des ouvrages subsidiaires, à l'exemple du lotissement récent dit « Joly Chant » comportant d'importants ouvrages de rétention pluviale au niveau de la route du Stade. Plusieurs secteurs d'habitat demeurent par ailleurs dénués d'équipements pluviaux, car anciens ou non-réalisés dans le cadre d'opérations d'ensemble.

- Concernant l'agglomération de « La Vallée », les eaux pluviales sont drainées par des fossés de bords de routes ainsi que des réseaux enterrés mis en place au niveau de la RD 137, sous maîtrise du Département. Un fossé d'écoulement est notamment identifié entre la RD 127 et la RD 236, vers « Le Grand Romefort ». Un étang est également identifié dans une parcelle privative au Sud du hameau ancien des « Gallais ». Les eaux pluviales, sinon résorbées naturellement, sont évacuées vers les versants Est et Ouest.

Les différents exutoires identifiés dans ces parties actuellement urbanisées sont généralement sous- dimensionnés au regard des surfaces imperméabilisées environnantes. Certains espaces, de par leur qualité d'exutoire naturel, doivent être strictement conservés en zone non-constructible (zone dite « naturelle et forestière ») afin que le PLU ne crée pas d'incidences nouvelles au regard du fonctionnement actuel des bassins versants.

Enfin des estimations d'apport de pollution établies par une étude de gestion des eaux pluviales, intégrée dans le précédent PLU, ont démontré que les eaux pluviales rejetées dans le milieu naturel ne respectaient pas toujours les objectifs de « bon état » au sens de la législation et de la réglementation en vigueur.

Afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales dans les années à venir, le PLU pourra donc utilement prévoir de nouveaux équipements pluviaux de nature à renforcer et développer les capacités épuratoires du réseau existant.

Approche synthétique des écoulements pluviaux sur le bourg (source : IGN)



Équipements de gestion pluviale à prévoir par le PLU

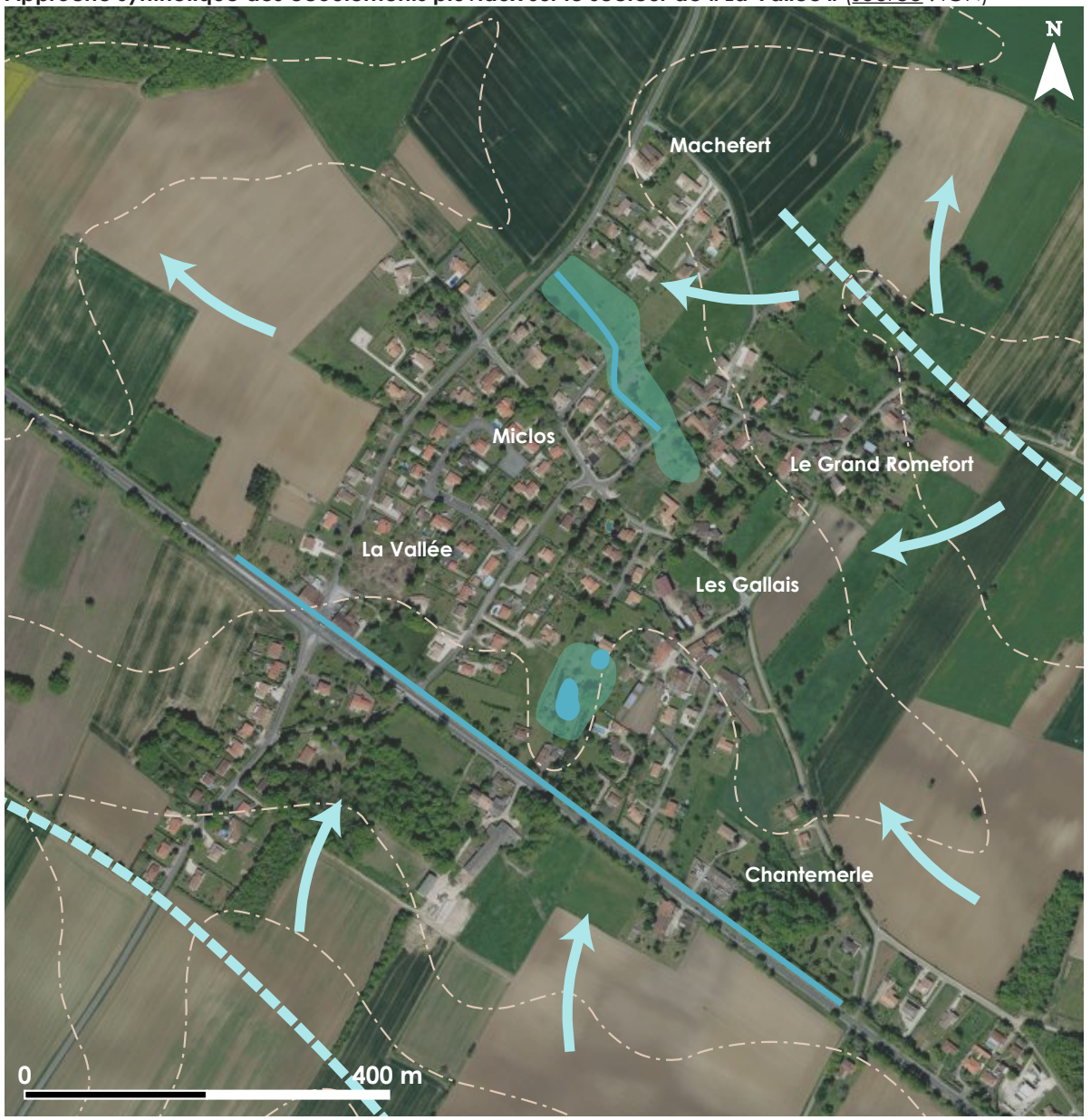
L'étude du précédent PLU s'est accompagné d'une étude de gestion des eaux pluviales ayant établi un diagnostic du fonctionnement pluvial des principales entités résidentielles de la commune (détaillé précédemment), assorti de solutions techniques visant à améliorer la situation existante.

Le précédent PLU prévoyait de soutenir cette démarche d'aménagement par la délimitation de deux « emplacements réservés » (article L151-41 du Code de l'Urbanisme) dans le bourg, en vue de créer deux équipements de rétention pluviale. L'un de ces deux équipements a effectivement été réalisé, en aval du bourg ancien. Le précédent PLU définissait également un second « emplacement réservé » en vue de préserver et entretenir un important passage d'eau au cœur du bourg (fossé enherbé).

L'objectif de cet emplacement était également d'accroître la capacité de rétention pluviale de cet exutoire naturel par l'aménagement d'un nouveau bassin de rétention sur le parcours du fossé. L'équipement en question n'a pas été réalisé à l'heure de ce nouveau PLU. Ce dernier déterminera donc un nouvel « emplacement réservé » en vue d'assurer la protection de ce thalweg naturel, ainsi que l'aménagement d'un nouveau bassin de rétention. Ces mesures réglementaires s'inscrivent dans une logique de prévention de toute nouvelle incidence environnementale de la part du PLU.

Par ailleurs, dans le secteur de « La Vallée », l'ancien PLU ne déterminait pas d'emplacement réservé destiné à la création d'un équipement pluvial. A cette fin, le nouveau PLU conservera les objectifs de l'étude de gestion des eaux pluviales réalisée au préalable de l'ancien PLU, s'agissant de renforcer et protéger les réseaux existants.

Approche synthétique des écoulements pluviaux sur le secteur de « La Vallée » (source : IGN)



Principaux éléments de réseau hydrographique naturels ou artificiels

Limite des principaux bassins versants

Zones à préserver autant que possible de toute imperméabilisation des sols

Sens d'écoulement des eaux

La gestion des eaux pluviales sur les zones d'activités

Les deux zones d'activités des « Coteaux » et de « La Bobinerie » disposent de plusieurs ouvrages pluviaux. La zone d'activités actuelle des « Coteaux » comporte notamment deux bassins de rétention pluviale, s'ajoutant à un réseau de noues enherbées aménagées notamment le long de la rue de Bellegarde. La zone d'activités de « La Bobinerie » dispose également d'ouvrages de rétention. Ces derniers s'ajoutent aux ouvrages présents le long de l'autoroute A 10. Dans ces secteurs déjà urbanisés, il n'est pas envisagé de nouveaux équipements pluviaux nécessitant un relais réglementaire de la part du PLU.

Le nouveau Parc Centre Atlantique a fait l'objet d'études et de travaux d'aménagement visant à réduire ses probabilités d'incidences matière d'imperméabilisation des sols, et donc d'écoulements pluviaux. Pour rappel, le site prend place en amont de l'autoroute A 10 et en aval d'une zone agricole relativement étendue, portant la surface totale du bassin versant du projet à 154,1 hectares.

Le site présente un relief marqué, avec l'existence de trois lignes d'écoulement des eaux dont les lignes Nord et Sud sont prolongées par des ouvrages permettant le franchissement des infrastructures périphériques (RD 137, autoroute A 10).

Le thalweg central du site de projet n'est prolongé par aucun ouvrage susceptible de permettre l'écoulement des eaux superficielles sous l'autoroute A 10. Au sein du site à son état initial, se trouve un bassin d'orage aménagé en vue de prendre en charge les eaux pluviales de la zone d'activités actuelle, au contact du site.

Dans l'état initial du site, cet ouvrage traite les eaux d'une petite partie des voies en place et de quelques parcelles privatives. Dans le cadre du projet, ce bassin d'orage a d'ores et déjà été réaménagé. In fine, les eaux des différents sous-bassins versants se rejoignent par le biais de fossés entre les lieux-dits « Les Vacherons » et « Les Marsais ». Ces eaux poursuivent leur cheminement superficiel par l'intermédiaire de canalisations ponctuelles, pour s'écouler dans un fossé rejoignant ensuite un fond de vallon sec (secteur de « Préan »). En aval, ce dernier gagne les plaines alluviales du lit majeur de la Charente.

Un document d'incidence au titre des articles L214 et L414 du Code de l'Environnement, dit « Dossier Loi sur l'Eau » (rubrique 2.1.5.0), a permis de préciser les incidences prévisibles générés par le projet au regard des écoulements pluviaux. L'étude a démontré que l'imperméabilisation des terrains liée à l'aménagement du projet, en l'absence de mesures de gestion des eaux pluviales, induirait un accroissement théorique des débits de ruissellement globaux de l'ordre de 7,6 mètres^3/seconde (méthode dite « de Caquot »).

Des flux de pollution annuels rejetés en aval du site ont également été estimés en l'absence d'ouvrages adaptés. Le « Dossier Loi sur l'Eau » a déterminé précisément les mesures d'évitement et de réduction à mettre en œuvre en vue de supprimer toute incidence liée à l'accroissement des écoulements pluviaux provoqué par l'aménagement du site. Il a donné lieu à **deux arrêtés préfectoraux du 3 août 2015 et du 5 août 2016, précisant les obligations incombant au projet en matière de gestion des eaux pluviales.**

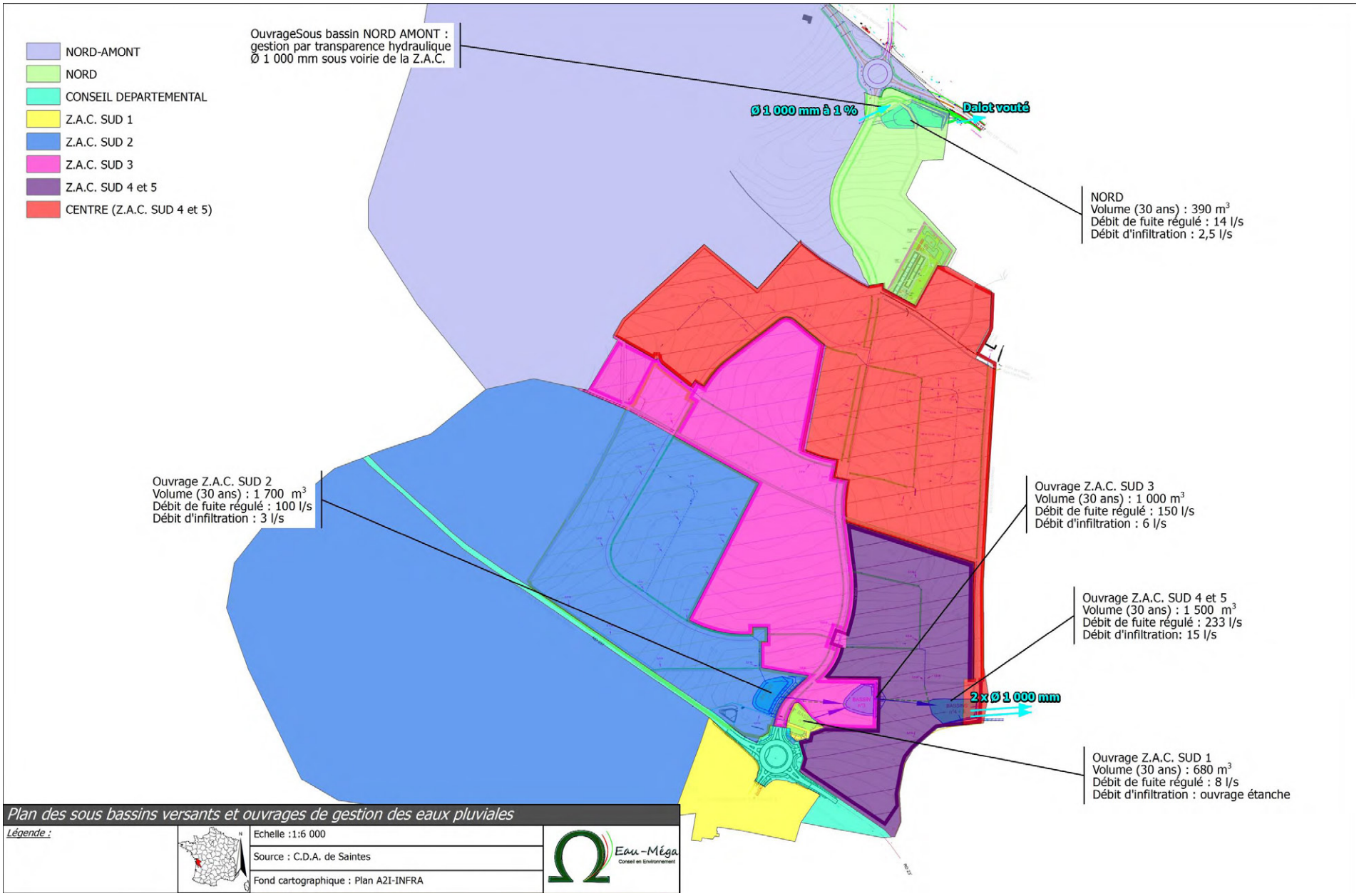
A l'intérieur du site, sur les parcelles privatives, les futurs acquéreurs seront tenus de mettre en place une gestion de leurs eaux à la parcelle par rétention et/ou infiltration avant rejet vers le réseau public avec un débit maximum de 3 litres/seconde/hectare. Les eaux de ruissellement des aires de stationnement et de stockage susceptibles d'être polluées devront impérativement être traitées au moyen d'un débourbeur séparateur à hydrocarbures avant rejet ou infiltration. Concernant les parcelles inférieures à 1 700 mètres^2, des ouvrages devront être mis en place pour assurer une gestion mutualisée à l'échelle d'un îlot.

Préalablement à la réalisation des ouvrages d'infiltration, les acquéreurs devront réaliser une étude de perméabilité au droit des futurs ouvrages afin d'en adapter le dimensionnement. L'ensemble de ces prescriptions sera repris dans le Cahier des Charges de Cessions des Terrains (CCCT) annexé à chaque acte de vente et s'imposant à chaque entreprise dans le cadre de son implantation.

Par ailleurs, les eaux de ruissellement issues des espaces publics seront collectées par des réseaux canalisés et des noues végétalisées et étanchées par un compactage d'argile issue des terrassements sur le site. Ces réseaux de collecte dirigeront les eaux vers des ouvrages de rétention/infiltration mis en place dans les points bas de chacun des sous-bassins-versants du projet. Les eaux du sous-bassin versant central sont dirigées vers le sous-bassin versant Sud, qui sera équipé des dispositifs de rétention et d'infiltration adaptés.

Concernant les travaux opérés sur les infrastructures départementales, des ouvrages spécifiques seront réalisés par le Conseil Départemental de Charente-Maritime pour la prise en charge des eaux des giratoires et des routes départementales au Nord et au Sud du projet. Il s'agira de bassins de rétention étanches. Ces aménagements font l'objet d'un « Dossier Loi sur l'Eau » spécifique.

Au regard des caractéristiques de la nappe superficielle, l'étude précise que l'incidence attendue de l'infiltration des eaux pluviales par les différents ouvrages prévus à cet effet est jugée peu significative. **Il est à noter que l'ensemble des ouvrages de gestion des eaux pluviale sont d'ores et déjà réalisés à l'échelle de la nouvelle zone d'activités, au moment de la réalisation du présent diagnostic.**


NORD-AMONT
NORD
CONSEIL DEPARTEMENTAL
Z.A.C. SUD 1
Z.A.C. SUD 2
Z.A.C. SUD 3
Z.A.C. SUD 4 et 5
CENTRE (Z.A.C. SUD 4 et 5)
OuvrageSous bassin NORD AMONT : gestion par transparence hydraulique Ø 1 000 mm sous voirie de la Z.A.C.
Ø 1 000 mm à 1 %
Dalot vouté
NORD
Volume (30 ans) : 390 m3
Débit de fuite régulé : 14 l/s
Débit d'infiltration : 2,5 l/s
Ouvrage Z.A.C. SUD 2
Volume (30 ans) : 1 700 m3
Débit de fuite régulé : 100 l/s
Débit d'infiltration : 3 l/s
Ouvrage Z.A.C. SUD 3
Volume (30 ans) : 1 000 m3
Débit de fuite régulé : 150 l/s
Débit d'infiltration : 6 l/s
Ouvrage Z.A.C. SUD 4 et 5
Volume (30 ans) : 1 500 m3
Débit de fuite régulé : 233 l/s
Débit d'infiltration: 15 l/s
2 x Ø 1 000 mm
Ouvrage Z.A.C. SUD 1
Volume (30 ans) : 680 m3
Débit de fuite régulé : 8 l/s
Débit d'infiltration : ouvrage étanche
Plan des sous bassins versants et ouvrages de gestion des eaux pluviales
Légende :
Echelle :1:6 000
Source : C.D.A. de Saintes
Fond cartographique : Plan A2I-INFRA
Eau-Méga
Conseil en Environnement

2.6.2 Cadres réglementaires et planification de l'eau

La planification et la gestion de la ressource en eau sont assurées à plusieurs niveaux, par deux documents de référence, que sont le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux, ainsi que le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux. Ceux-ci imposent une obligation de compatibilité envers le Plan Local d'Urbanisme, devant faire référence à leurs dispositions concernant directement la planification urbaine. Celles-ci relèvent en particulier de la gestion de la ressource en eau (assainissement des eaux usées et pluviales…), de la protection des milieux aquatiques (protection des ripisylves…) ainsi que de la prise en compte des risques naturels (inondations…). Divers cadres réglementaires s'appliquent également aux cours d'eau et milieux aquatiques de manière ponctuelle (Zones Vulnérables, Zones Sensibles, Zones de Répartition des Eaux…), en complément des schémas de planification.

Zonages réglementaires et protection des cours d'eau

Saint-Georges-des-Coteaux est concernée par différents zonages réglementaires soulignant la forte sensibilité des milieux aquatiques présents sur le territoire, et met également en valeur la problématique du partage de l'eau dans le contexte de fortes pressions humaines.

La commune est notamment classée en Zone Sensible à l'Eutrophisation. Celles-ci visent des bassins versants, lacs ou zones maritimes présentant une sensibilité particulière aux pollutions, alimentant le phénomène d'eutrophisation. Ce dernier correspond à une prolifération végétale au sein des milieux aquatiques, alimentée par des rejets excessifs de phosphore et d'azote. Ces derniers doivent être diminués.

La commune est également classée en Zone Vulnérable, désignant une portion du territoire où la pollution des eaux par le rejet direct ou indirect de nitrates d'origine agricole ou autres composés azotés susceptibles de se transformer en nitrates, menace à court terme la qualité des milieux aquatiques et plus particulièrement l'alimentation en eau potable. Les Zones Vulnérables sont susceptibles de connaître des teneurs en nitrates supérieures à 50 milligrammes/litre, seuil réglementaire défini par le décret du 20 décembre 200, en application de la directive du 3 novembre 1998 relative à la qualité des eaux destinées à la consommation humaine.

La commune figure en Zone de Répartition des Eaux indiquant un enjeu quant à la gestion de la ressource en eau. Celle-ci est soumise à des pressions humaines particulièrement fortes en Poitou-Charentes. Les zones de répartition des eaux sont définies par le décret du 29 avril 1994, modifié par le décret du 11 avril 2003. Elles se définissent comme des secteurs géographiques comprenant des bassins, sous-bassins, fractions de sous-bassins hydrographiques ou des systèmes aquifères, caractérisées par une insuffisance autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins. Dans ces zones, les seuils d'autorisation et de déclarations des prélèvements dans les eaux superficielles comme dans les eaux souterraines sont abaissés.

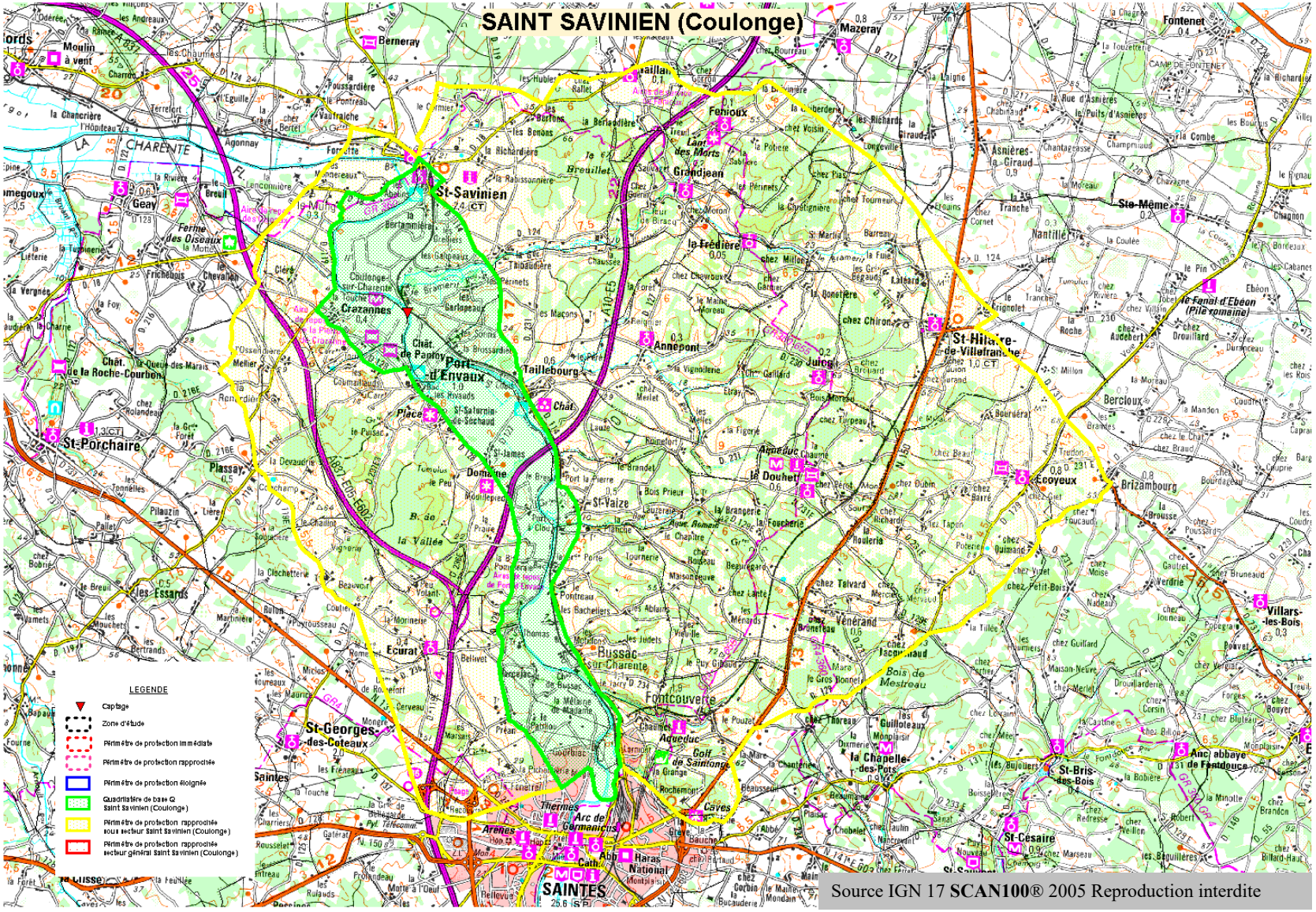
L'eau potable, une ressource protégée

Il convient de préciser que la protection et la sécurisation de l'approvisionnement en eau potable donne lieu à l'institution de servitudes d'utilité publique dont le but est de protéger les captages d'eau potable. A cet effet, **Saint-Georges-des-Coteaux** est concernée par **le périmètre de protection rapprochée du captage dit « Coulonge »,** situé à Saint-Savinien en Charente-Maritime(arrêté préfectoral du 31 décembre 1976). Ce dernier alimente l'agglomération de La Rochelle, en Charente-Maritime.

Les captages d'eau génèrent des prescriptions réglementaires s'imposant au PLU, en vertu de l'existence de servitudes d'utilité publique. Toutefois, on précisera que le périmètre de protection rapprochée du captage de Coulonge n'exerce pas d'effets réglementaires majeurs à l'encontre du PLU.

On rappellera que les captages privés destinés à l'alimentation humaine sont réglementés, et leur usage ne peut être envisagé qu'en situation exceptionnelle, lorsque l'habitation en question ne peut être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Le creusement d'un puits destiné à l'alimentation en eau potable est rigoureusement contrôlé.

Cartographie du périmètre de protection du captage de « Coulonge » (source : arrêté préfectoral du 22 novembre 1977)



Documents-cadre sur la gestion des eaux

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) constituent les principaux cadres réglementaires concourant à la protection et la gestion de la ressource en eau sur le territoire. Ces documents ont été créés par la loi du 3 janvier 1992 et renforcés par la loi du 30 décembre 2006.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour-Garonne

Le SDAGE Adour-Garonne fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau en définissant des objectifs de quantité et de qualité des eaux sur le territoire de l'Agence de l'Eau Adour-Garonne. La Carte Communale doit être compatible avec les dispositions du SDAGE Adour-Garonne applicable sur la période 2016-2021.

Pour précision, **Saint-Georges-des-Coteaux** est concernée par l'unité hydrographique de référence dite « Charente aval ». Celle-ci fait l'objet d'un Programme de Mesure qui couvre la commune, mais qui toutefois n'engendre pas de conséquences sur le PLU. Le SDAGE fait explicitement mention du rôle des documents d'urbanisme dans la gestion de la ressource en eau à travers la réglementation de l'occupation des sols. Plusieurs dispositions les concernent directement et engagent leur compatibilité avec le SDAGE :

- Les documents d'urbanisme veillent, en cas de croissance attendue de population, à ne pas accentuer les flux de pollution ni les prélèvements en eau susceptibles d'avoir un impact sur l'état qualitatif et quantitatif des masses d'eau et sur les fonctionnalités des milieux aquatiques.

- Les documents d'urbanisme doivent aborder les enjeux de préservation de la biodiversité, de préservation et de reconquête des zones humides, d'accès à la ressource et de qualité des eaux et de prévention des risques. Des mesures compensatoires seront envisagées pour améliorer le fonctionnement des écosystèmes aquatiques à l'échelle du bassin versant.

- L'atteinte ou la non-dégradation du bon état écologique des masses d'eau nécessite de préserver les différents espaces de fonctionnalité des milieux aquatiques. Les documents d'urbanisme doivent, à cet effet, protéger les zones nécessaires à la gestion des crues ainsi que les zones humides et leurs bassins d'alimentation. Les inventaires de zones humides disponibles, notamment au sein des SAGE ou du SRCE Poitou-Charentes, doivent être pris en compte par les documents d'urbanisme.

- Les documents d'urbanisme doivent également encourager la mise en place d'équipements collectifs proposant une gestion économe de la ressource, les économies d'eau, ainsi que la récupération des eaux pluviales. Les documents d'urbanisme doivent également inciter à la mise en œuvre de techniques alternatives pour la gestion des eaux pluviales afin de favoriser la recharge des nappes phréatiques.

Par ailleurs, le SDAGE rappelle l'obligation des communes de procéder à la délimitation des secteurs où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales (article L2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales).

Situation et périmètre du SDAGE Adour-Garonne





Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Charente

Le SAGE est établi à l'échelle d'un bassin hydrographique cohérent et constitue le document local de planification et de gestion de la ressource en eau. La loi du 30 décembre 2006 renforce le SAGE en le dotant d'un règlement opposable aux tiers. Son rôle est de relayer les grandes orientations définies par le SDAGE. Il est élaboré par la Commission Locale de l'Eau (CLE), constituant l'instance de décision tripartie rassemblant services de l'État, collectivités locales et usagers de l'eau. Les mesures du SAGE de la Charente, en cours d'élaboration, s'imposeront à terme au PLU au titre d'un rapport de compatibilité.

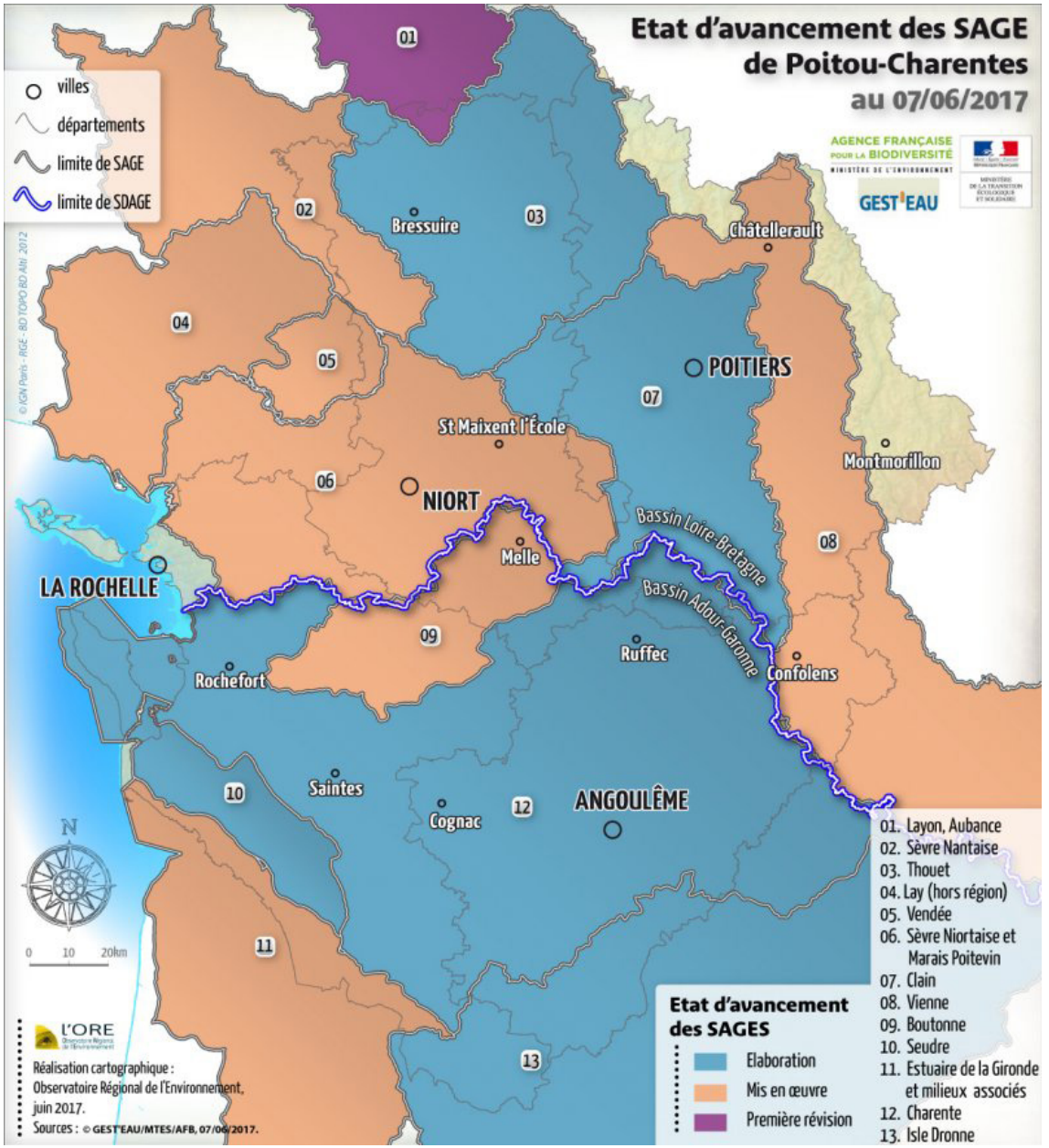
Localement, **Saint-Georges-des-Coteaux** appartient **au bassin versant de la Charente, inclus dans le périmètre de mise en œuvre du SAGE Charente.** Ce dernier est actuellement en cous d'élaboration. Toutefois, le PLU doit anticiper la mise en œuvre de ses futures dispositions. Le périmètre du SAGE Charente a été créé par arrêté le 18 avril 2011. Sa réalisation est pilotée sous la direction de l'Établissement Public Territorial du Bassin de la Charente en tant que structure animatrice. Le projet de SAGE dispose d'un état initial et d'un diagnostic faisant apparaître de grands enjeux territoriaux.

Les grandes enjeux du SAGE Charente correspondent à la réduction des pollutions diffuses des milieux aquatiques, à la restauration et la préservation de la fonctionnalité des milieux aquatiques et de leur biodiversité, à la recherche d'un équilibre quantitatif de la ressource en eau durant l'étiage, et à la lutte contre le risque d'inondation.

Certains enjeux interagissent fortement avec le PLU, qui doit contribuer à la préservation de la ressource en eau et à la protection des milieux aquatiques et des zones humides. Les documents d'état initial et de diagnostic du SAGE Charente mettent l'accent sur plusieurs enjeux, dont la gestion des étiages, la préservation de la qualité des eaux, la restauration hydromorphologique des cours d'eau...

Les objectifs de « bon état » des eaux défendus par le SDAGE et le SAGE

Le SDAGE et le SAGE ont pour objectif commun de viser à un « bon état » écologique et chimique des différentes masses d'eau identifiées sur leur territoire de mise en œuvre, conformément à l'application de la directive du 21 octobre 2000. On rappellera que **Saint-Georges-des-Coteaux** n'est pas directement concernée par les masses d'eau identifiées par le SDAGE Adour-Garonne.



Néanmoins, le PLU devra garantir l'absence d'orientations et de mesures réglementaires susceptibles d'entraver l'atteinte du « bon état » écologique et chimique de la masse d'eau dite « La Charente du confluent de la Touvre au confluent du Bramerit » (FRFR332).

Préserver les zones humides

La loi du 3 janvier 1992 introduit la notion de zone humide au sein du droit français et définit celle-ci à l'article L211-1 du Code de l'Environnement. Sont définis comme zones humides les espaces, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.

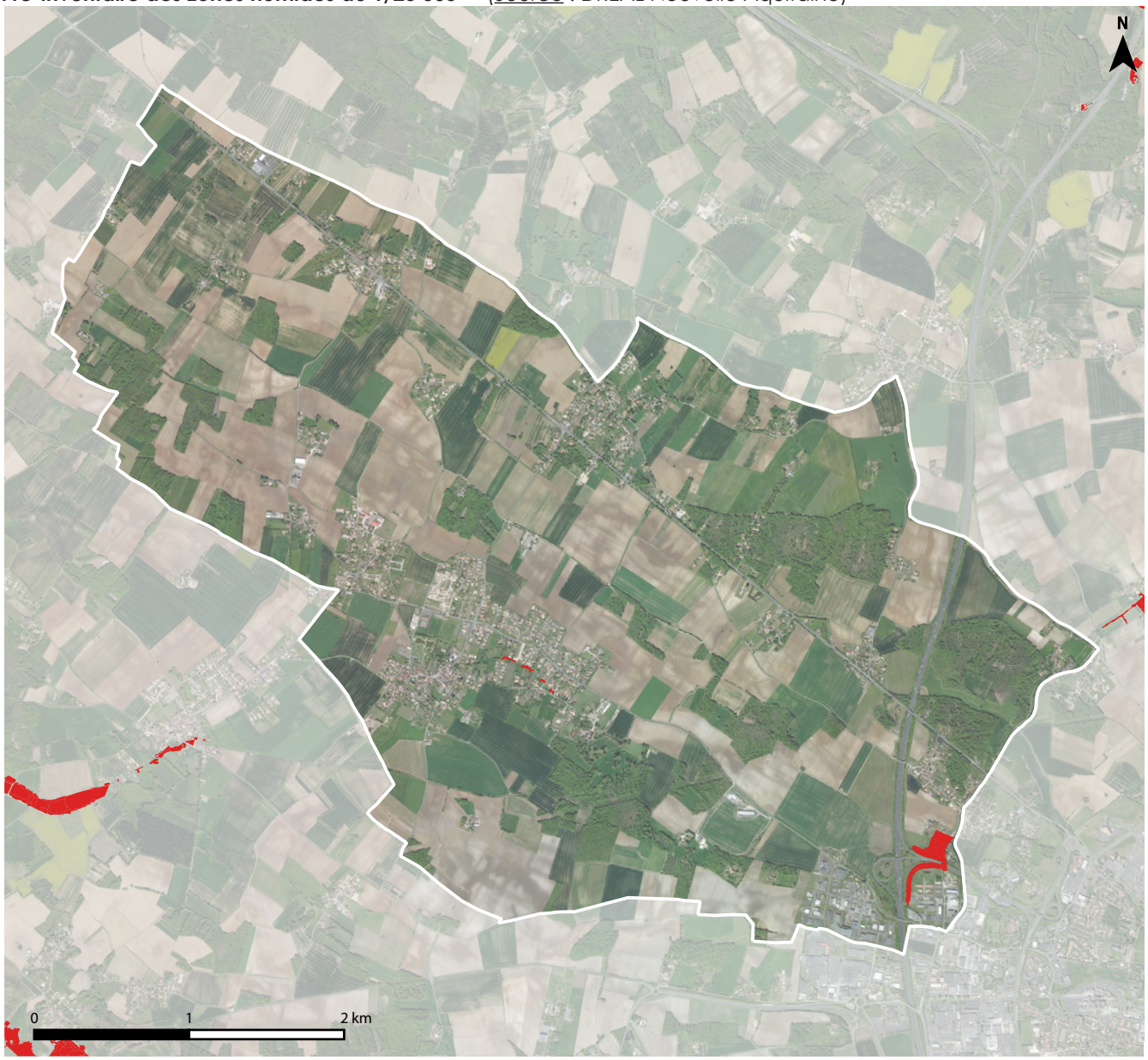
La préservation des zones humides constitue un enjeu majeur au regard de la protection des valeurs écologiques du territoire, au vu de la régression constatée de ces milieux spécifiques sur la seconde moitié du XX^{ème} siècle (rapport Bernard, 1994). L'article L211-1-1 du Code de l'Environnement stipule que la préservation et la gestion durable des zones humides sont d'intérêt général.

La préservation des zones humides est l'un des objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour-Garonne (2010-2015) et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Charente actuellement en cours d'élaboration. Le PLU doit prendre en compte les zones humides, en établissant à minima une cartographie de pré-localisation visant à déterminer les espaces présentant de fortes présomptions de sensibilité.

La carte ci-contre, établie par la DREAL Nouvelle Aquitaine au 1/25 000ème, détermine les secteurs présentant un caractère probable de zone humide. Ces derniers sont particulièrement rares sur la commune.

La carte en question permet d'envisager **l'existence d'une zone humide au cœur du bourg, au droit d'un thalweg, qu'il conviendra de protéger.**

Pré-inventaire des zones humides au 1/25 000ème (Source : DREAL Nouvelle Aquitaine)



2.6.3 Usages et gestions de la forêt

Approche forestière dans le PLU

Le PLU ne doit pas minorer les enjeux relatifs à la gestion forestière. En effet, il s'agit d'un document d'urbanisme dont les règles d'occupation et d'utilisation du sol peuvent influer sur la gestion des forêts. On rappellera que la zone « naturelle et forestière » (article R123-8 du Code de l'Urbanisme) constitue l'outil réglementaire spécifiquement prévu pour l'identification des surfaces forestières dans le PLU. Il est stipulé que les activités sylvicoles y sont explicitement autorisées.

Il est utile de préciser que le Code Forestier encadre les conditions d'exploitation et d'usage de la forêt. Les articles L122-2 et L122-3 du Code Forestier définissent les principaux documents d'orientations régionales forestières en vigueur sur le territoire, dont le Schéma Régional de Gestion Sylvicole.

A l'échelle de la propriété forestière privée, **le Plan Simple de Gestion, le Règlement Type de Gestion et le Code de Bonnes Pratiques Sylvicoles sont les principaux outils de gestion forestière.** Il convient de préciser que le Plan Simple de Gestion est obligatoire pour toute propriété égale à 25 hectares ou plus, que les boisements soient contigus ou non, selon l'article L312-1 du Code Forestier dont l'application est précisée par un arrêté Préfectoral de Charente-Maritime.

Les opérations d'aménagement forestier, de type défrichement, coupe et débroussaillement, sont encadrées par le Code Forestier. Le défrichement se distingue de la coupe rase et du débroussaillement de par sa définition apportée par le Code Forestier. Elle désigne la destruction totale ou partielle d'un peuplement forestier dans le but d'en changer la destination (article L341-1).

La coupe rase est une opération visant la récolte de l'ensemble des bois d'une parcelle. Celle-ci conserve son statut forestier. La régénération du peuplement est soit naturelle (croissance de semis issus de graine ou rejet de souche), soit artificielle (plantation de plants). La régénération doit être acquise 5 ans après coupe rase selon l'arrêté préfectoral du 18 novembre 2004.

Le Code Forestier stipule que nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir préalablement obtenu une autorisation (article L341-3), à l'exception des bois et forêts appartenant à l'État. En référence à l'article L342-1, **l'Arrêté Préfectoral de Charente-Maritime du 18 novembre 2004** précise la surface de bosquet à partir de laquelle tout défrichement, quel que soit son ampleur, est soumis à autorisation. **Ce seuil est fixé sur le département à 1 hectare, quel que soit la surface défrichée.**

La coupe rase peut également solliciter une autorisation administrative, pour les boisements placés sous le Régime d'Autorisation Administrative de Coupe. L'arrêté préfectoral de Charente-Maritime du 18 novembre 2004 fixe la surface à partir de laquelle les coupes prélevant plus de la moitié du volume des arbres de futaie sont soumises à autorisation de l'administration. Le seuil est fixé à 1 hectare, exception faite des peupleraies

Enfin, par le biais de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme définissant les « Espaces Boisés Classés », le PLU peut contribuer à la pérennité des surfaces de forêt en interdisant tout défrichement possible, et en soumettant chaque opération de coupe à une déclaration préalable. Cet outil réglementaire n'est toutefois pas à utiliser de façon systématique. A cet effet, **il apparaît prioritaire de protéger dans les PLU les boisements relevant d'un intérêt patrimonial ou économique avéré et justifié** (désignation au titre de Natura 2000, ZNIEFF...).

Carte d'identité forestière de Saint-Georges-des-Coteaux

Selon une analyse d'occupation des sols réalisée sur la commune sur la base du cadastre et de photographies aériennes, 12,6 % du territoire de la commune est recouvert d'espaces forestiers, soit 232,8 hectares. La commune appartient à la région forestière des « Groies » selon l'IFN.

Selon le Centre National de la Propriété Forestière, la commune compte **241,5 hectares de boisements. Le taux de boisement de la commune est donc de 12,5 %.** Ces surfaces boisées sont réparties en 398 propriétaires, pour une surface moyenne de 0,6 hectare par propriétaire. 1 039 parcelles forestières sont identifiées sur la commune.

La surface de boisements sous statut privé est de 239 hectares, contre 2,4 hectares appartenant soit à l'État, soit à la commune. Le nombre total de propriétaires de boisements inférieurs à 1 hectare est de 337, pour 92,7 hectares. 53 propriétaires se répartissent 93,6 hectares, tandis que 6 propriétaires se répartissent 32,3 hectares. Seulement deux propriétaires possèdent une surface comprise entre 10 et 25 hectares (soit 20,4 hectares de boisements), tandis que l'on ne recense aucune propriété de plus de 25 hectares.

Le CNPF ne relève aucune activité forestière sur la commune, à l'exception des activités entrant dans un cadre domestique. La propriété forestière est particulièrement morcelée. La plupart des boisements, à dominante de taillis et de taillis-futaie, demeure non-exploitée à ce jour, et évolue naturellement. Les équipements forestiers se limitent à des chemins d'exploitation, généralement non-adaptés au passage d'engins importants. Les enjeux forestiers demeurent donc limités au regard du PLU.

2.6.4 Usages et gestions du sous-sol

L'article L515-3 du Code de l'Environnement prévoit que chaque département soit couvert par un Schéma Départemental des Carrières définissant les conditions générales de leur implantation dans le territoire départemental. Il doit prochainement être remplacé par un Schéma Régional des Carrières dans le cadre de la récente loi du 24 mars 2014.

A l'échelle du département de la Charente-Maritime, le Schéma Départemental des Carrières approuvé le 7 février 2005 identifie les ressources géologiques du territoire. Il formule également des orientations de développement et de requalification des sites ultérieurement à leur exploitation.

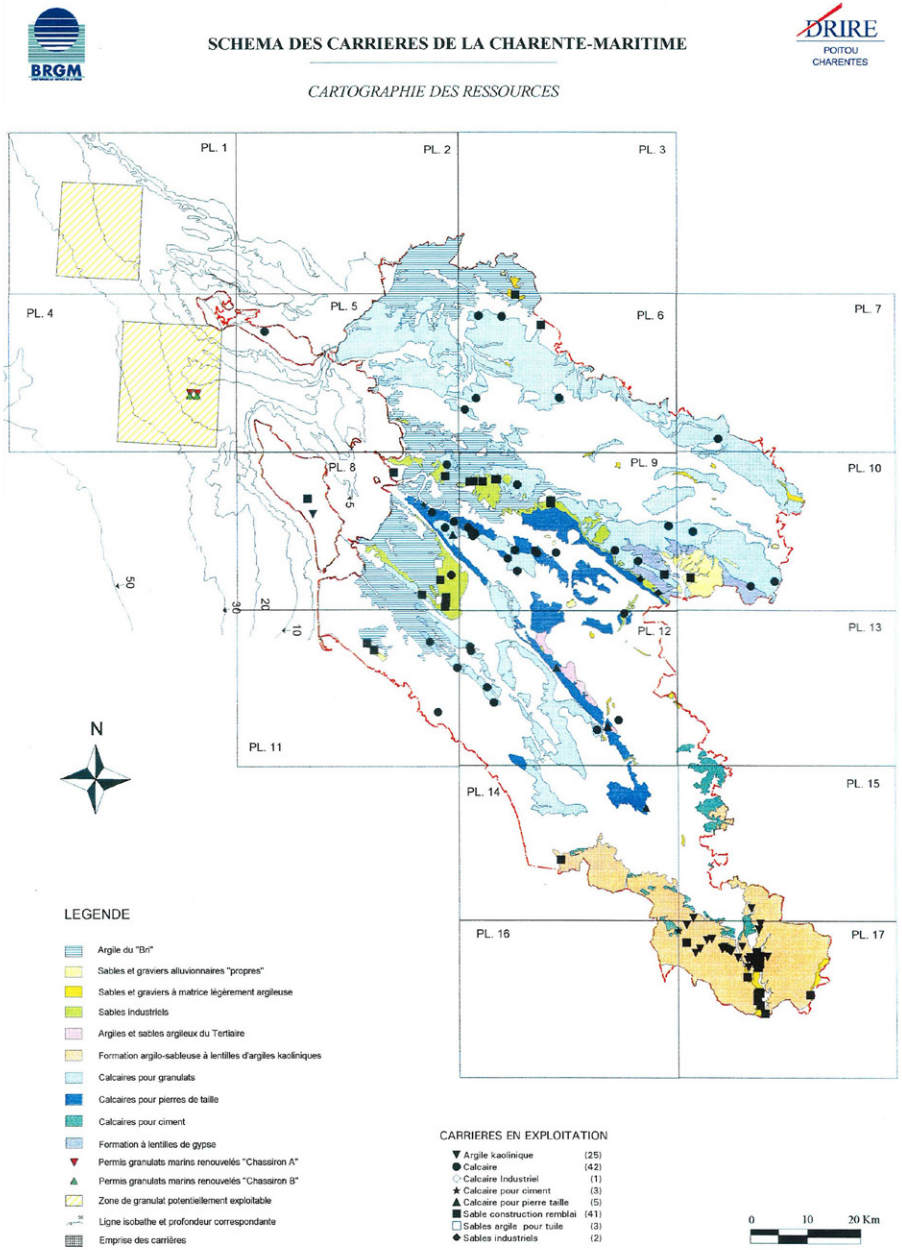
Sur la commune de Saint-Georges-des-Coteaux, plusieurs anciens sites d'exploitation de carrière sont identifiés par le BRGM aux lieux-dits « Mongré », « Moulins de Saint-Georges », « Le Logis » et « Les Marsais ». Ces sites anciennement exploités sont aujourd'hui considérés comme des cavités sujettes à un risque d'effondrement, et doivent donc faire l'objet de prescriptions particulières par le règlement du PLU. Ces sites ont exploité les roches calcaires dures du Santonien, essentiellement pour alimenter l'agglomération saintaise et ses alentours en pierres de construction.

Le Schéma Départemental des Carrières de Charente-Maritime confirme le grand intérêt des ressources calcaires de la commune, notamment pour la pierre de taille. Le niveau géologique concerné est plus particulièrement le Santonien supérieur.

Ces ressources ne font toutefois plus l'objet d'une exploitation ou de projets connus à ce jour. Le territoire de la commune n'est plus vraiment favorable à l'ouverture de nouvelles carrières, compte-tenu de l'existence de nombreuses zones résidentielles au droit ou à proximité des gisements favorables à une exploitation.

La compatibilité juridique entre le PLU et le projet d'une carrière s'opère essentiellement par le biais de l'article R151-34 du Code de l'Urbanisme qui stipule que le règlement du PLU peut identifier des secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.

Dans le cadre du PLU, il ne semble pas opportun de mettre en application l'article R151-34 du Code de l'Urbanisme compte-tenu de l'absence d'exploitation de carrière et de l'absence de projets connus sur la commune. Toutefois, il convient de préciser qu'à l'appui des études nécessaires, le PLU peut être révisé ou mis en compatibilité dans le cadre d'une déclaration de projet afin d'autoriser ce type de projet.



2.6.5 Gestion des énergies et du climat dans le PLU

Des cadres légaux et réglementaires exigeants

Les consommations d'énergie d'un territoire sont définies comme la somme des consommations nécessaires à la construction, l'aménagement, l'utilisation et l'entretien des bâtiments (résidentiels, activités, équipements), au fonctionnement des espaces publics (éclairage, entretien...), des transports, des activités économiques ou encore des filières de production et de transport d'énergie.

Les consommations d'énergie finale dans les bâtiments représentent 43 % de la consommation française totale, pour 32 % concernant les transports. Leur réduction nécessite l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments, mais aussi des choix de planification judicieux et la recherche de formes urbaines qualitatives. Une politique d'aménagement du territoire peut également aider au développement de la production d'énergies renouvelables en valorisant les ressources locales (bois-énergie, méthane...) ainsi que les phénomènes climatiques (apports solaires, vents...).

L'enjeu d'une meilleure gestion des énergies (en termes de production et de consommation) est d'autant plus important que les dernières décennies ont été marquées par une forte croissance des émissions de gaz à effet de serre, essentiellement due à la combustion d'énergies fossiles ayant impacté la composition de l'atmosphère.

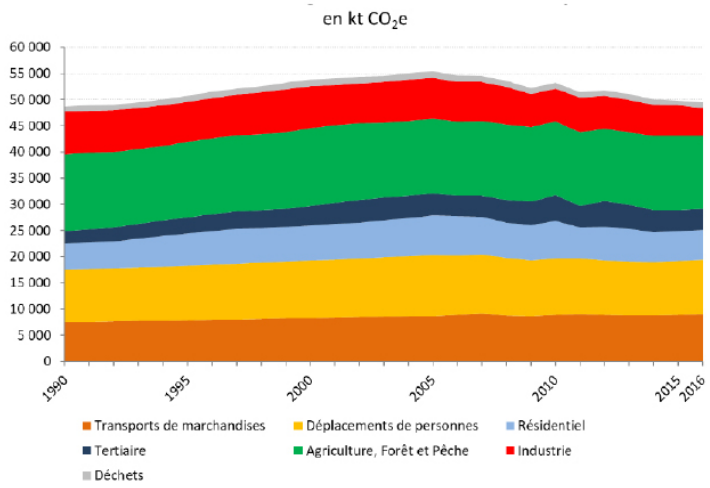
Les diverses avancées législatives surtout la loi ENE du 12 juillet 2010 dite « Grenelle 2 » ont donc enrichi les objectifs animant les documents d'urbanisme. L'article L101-2 du Code de l'Urbanisme renforce les missions du PLU pour « *la lutte contre le changement climatique [...], La réduction des 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* ».

Les énergies renouvelables

Fournies par le soleil, le vent, la chaleur de la terre, les chutes d'eau, les marées ou encore la croissance des végétaux, les énergies renouvelables n'engendrent pas ou peu de déchets ou d'émissions polluantes. Elles participent à la lutte contre l'effet de serre et les rejets de CO2 dans l'atmosphère, facilitent la gestion des ressources locales...

Cinq sources principales de production d'énergies renouvelables sont à identifier, dont l'énergie solaire (énergie photovoltaïque, énergie thermique), l'énergie éolienne, l'énergie hydraulique (hydro-électricité), la biomasse (bois-énergie, biogaz, biocarburants), la géothermie. Ces énergies renouvelables sont des énergies inépuisables par rapport aux « énergies stock » tirées des gisements de combustibles fossiles.

Évolution des émissions de gaz à effet de serre en Nouvelle Aquitaine (source : AREC, 2016)



Des émissions de GES en baisse depuis 2005 et revenues au niveau de celles du début des années 1990.

Mais une diminution à intensifier pour s'inscrire dans la trajectoire de réduction fixée par la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte (TECV) et la stratégie nationale bas-carbone.

Précisions sur la notion de vulnérabilité énergétique *(source : INSEE, 2015)*

En Poitou-Charentes, plus de 27 % des ménages sont potentiellement en situation de vulnérabilité énergétique du fait du chauffage de leur logement ou des dépenses liées aux déplacements contraints. Le risque lié au logement concerne près de 17 % des ménages quand 14,5 % sont exposés du fait des déplacements contraints en voiture individuelle. 4 % des ménages cumulent les deux types de vulnérabilité. Globalement, la vulnérabilité énergétique est plus prégnante en Poitou-Charentes qu'en France métropolitaine, mais comparable à la France de province.

Les zones rurales sont les plus affectées. Concernant le logement, les ménages ayant de faibles revenus, chauffés au fioul et habitant un logement sous-occupé sont les plus exposés. C'est aussi le cas des retraités, surtout après 75 ans, et des étudiants. Pour les déplacements, c'est logiquement la fréquence et la longueur des trajets contraints qui pèsent le plus : les ménages dont la personne de référence est ouvrier ou agriculteur sont les plus touchés, contrairement aux retraités qui sont davantage épargnés.

Les enjeux du PLU en matière de lutte contre les émissions de gaz à effet de serre

Agir par la planification des fonctions urbaines

A l'échelle régionale, le secteur résidentiel figure parmi les premiers secteurs contributeurs en gaz à effet de serre. Les migrations péri-urbaines participent notamment à accroître davantage le volume de circulations domicile-travail, domicile-services avec pour corollaire une consommation d'énergie et des émissions de GES supplémentaires. La mixité des fonctions urbaines, à travers le rapprochement des activités, des commerces et services et des zones résidentielles, tout comme le déploiement des transports collectifs et le développement privilégié des zones géographiques les mieux desservis sont donc devenus des objectifs majeurs. Le PLU doit ainsi définir une localisation optimale des fonctions urbaines de façon à diminuer la demande énergétique, essentiellement par le rapprochement des usagers et des lieux d'usage (équipements, zones de consommation et/ou d'emplois...).

Agir par l'amélioration de la qualité des formes urbaines

Le PLU doit favoriser une optimisation énergétique des futures opérations d'habitat afin de réduire la demande énergétique. Pour cela, les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU peuvent directement contribuer à cet objectif en favorisant les principes d'un habitat économe en énergie. Cette sobriété énergétique doit être recherchée par une forte densité bâtie, un encouragement à la mitoyenneté et une bonne exposition par rapport aux vents dominants ainsi qu'aux apports solaires. Les économies d'énergie peuvent également se traduire par des matériaux au fort pouvoir isolant.

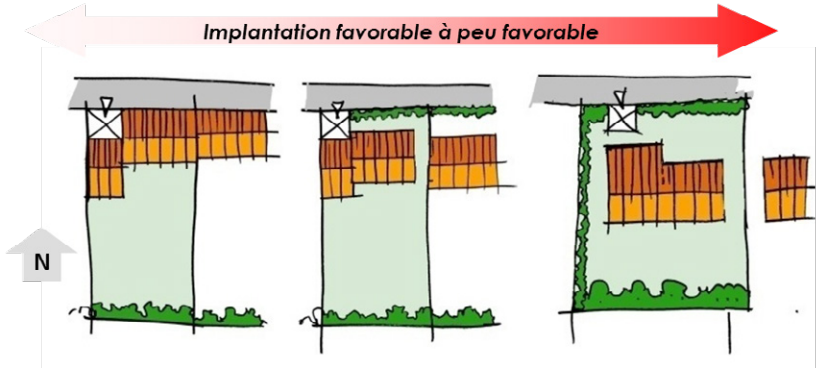
Agir en faveur du parcours résidentiel et des rénovations

Les ménages âgés et généralement réduits (1 ou 2 personnes) occupant un logement de type familial (T4 et au-delà) souvent équipé de mode de chauffage ancien, sur-consomment de l'énergie et de facto sur-émettent des GES. La mobilisation de ces logements pour les familles est donc un enjeu fort qui nécessite de relancer les aides à la rénovation (réfection de façade, changement des ouvertures...). En outre, la libération de ces logements, grâce à un réel parcours résidentiel, réduirait le volume de nouvelles emprises foncières pour la construction de nouveaux logements.

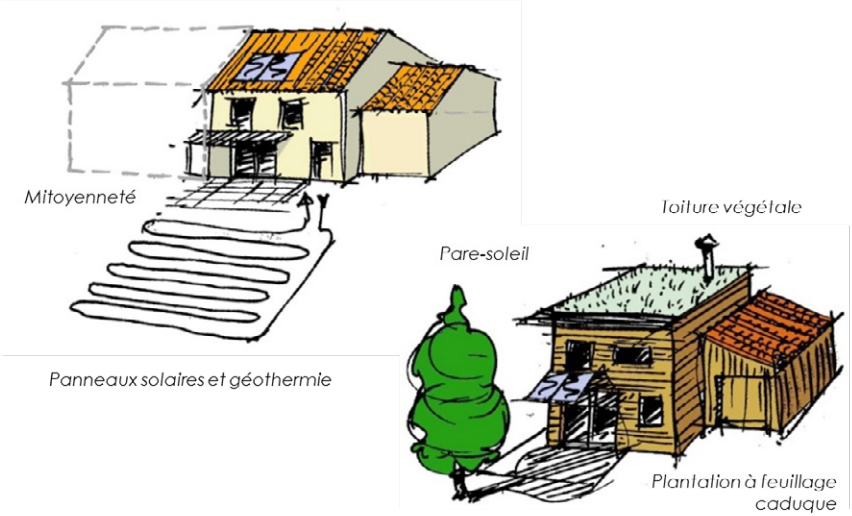
Favoriser les économies d'énergie et le déploiement des énergies renouvelables

Le règlement du PLU doit permettre des constructions économes en énergie en autorisant de nouveaux types de constructions, dotées de toitures terrasses avec toit végétalisé, de toitures de faible pente, de débords de toit ou ombrières pour limiter les surchauffes estivales... Il ne doit pas non plus faire obstacles aux dispositifs de production d'énergies renouvelables pour les particuliers (panneaux solaires, éoliennes...).

Recommandations sur une implantation bâtie favorisant les économies d'énergie
(source : URBAN HYMNS)



L'habitat « bioclimatique » : quelques schémas de principe



L'habitat bioclimatique repose sur le principe d'autosuffisance énergétique, par le biais des énergies naturelles ainsi que l'optimisation énergétique des bâtiments.

Source : URBAN HYMNS

Politiques locales et déclinaison territoriale du SRCAE

Principes de mise en œuvre du Schéma Régional Climat, Air, Energie

Le Schéma Régional Climat, Air, Energie (SRCAE), créé la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, est un outil de planification élaboré conjointement par l'État et la Région. A terme, il sera remplacé par un Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires, créé par la loi du 7 août 2015.

L'actuel SRCAE définit de grandes orientations et objectifs régionaux relatifs à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, à la maitrise de la demande en énergie, au développement des énergies renouvelables, à la qualité de l'air ainsi qu'à l'adaptation au changement climatique. Il dresse des objectifs quantifiés en traduction de ces orientations majeures. En Poitou-Charentes, Le SRCAE a été approuvé le 17 juin 2013.

Le PLU doit être compatible avec le SRCAE au titre de la loi. Le SRCAE rappelle que la politique d'urbanisme détient de nombreuses clefs en matière de lutte contre les émissions de gaz à effet de serre et d'économie d'énergie. On retiendra que le SRCAE ne formule pas de prescriptions envers le PLU, mais privilégie de grandes orientations et réflexions que les documents d'urbanisme se doivent d'aborder.

Parmi ces orientations à retenir, les stratégies d'aménagement doivent favoriser les proximités géographiques et concourir à la réduction des déplacements « imposés ». Les documents d'urbanisme doivent également rechercher la « neutralité carbone » de leur territoire de mise en œuvre. En outre, le SRCAE rappelle l'enjeu de maîtrise de l'étalement urbain par la recherche de formes urbaines moins consommatrices en espace, par la limitation de la consommation foncière et par la mise en place d'indicateurs de consommation d'espace par l'urbanisation.

Le développement du grand éolien

La loi du 12 juillet 2010, qui prévoit l'élaboration du Schéma Régional Air, Climat, Energie, intègre un volet dédié à l'éolien constituant le Schéma Régional Éolien. Ce dernier a été approuvé le 29 septembre 2012 en Poitou-Charentes, **mais a toutefois été annulé par décision du 4 avril 2017.**

En cohérence avec les objectifs issus de la législation européenne relative à l'énergie et au climat, ce volet éolien avait initialement pour vocation d'identifier les potentialités de contribution du Poitou-Charentes à l'effort national en matière d'énergie renouvelable d'origine éolienne terrestre.

Le schéma annulé avait pour objet de définir les parties du territoire régional favorables au développement de l'énergie éolienne en s'assurant que l'objectif quantitatif régional puisse être effectivement atteint. En outre, il définissait les zones favorables à l'éolien en Poitou-Charentes, au vu des grands enjeux environnementaux (Natura 2000, sites classés...) et des opportunités de production éolienne.

Selon ce schéma à présent caduc, **Saint-Georges-des-Coteaux était considérée comme un territoire favorable au développement de l'éolien.** Toutefois, les possibilités réelles de développement de cette filière sur le territoire sont limitées par la présence de certaines contraintes réglementaires, telle que l'existence de monuments historiques ainsi que la proximité de deux sites Natura 2000.

Il convient par ailleurs de préciser qu'en application des règles de sécurité publique prévues à l'article L553-1 du Code de l'Environnement, les éoliennes de grande hauteur (plus de 50 mètres) doivent être implantées à plus de 500 mètres des habitations les plus proches. Cette disposition légale compromet particulièrement le développement éolien sur la commune.

Les projets de la Communauté d'Agglomération de Saintes

Retenue parmi 35 territoires candidats, **la Communauté d'Agglomération de Saintes est lauréate de l'appel à projet TEPOS, dits « Territoire à Énergie Positive ».** Cette distinction lui permet de bénéficier d'une aide financière de la Région et de l'ADEME, pour mettre en place un plan d'actions visant à réduire de façon significative la facture énergétique du territoire.

Qu'est-ce qu'un « Territoire a Énergie Positive » ?

Un « TEPOS » est un territoire qui vise l'objectif de réduire ses besoins d'énergie au maximum en activant deux leviers : la baisse de la consommation énergétique d'une part, et la couverture par les énergies renouvelables locales d'autres part.

Les collectivités et territoires engagés dans une démarche de territoire à énergie positive partagent notamment l'idée que les territoires ruraux peuvent jouer un rôle majeur dans la réappropriation des questions d'énergie par l'ensemble des citoyens, et dans la mise en œuvre d'actions concrètes pour réduire la facture énergétique et pour produire des énergies renouvelables.

Devenir « Territoire à Energie Positive » offre l'opportunité de bénéficier d'un soutien financier de la Région et de l'ADEME de 180 000 euros sur trois ans. Ces financements permettent la mise en place d'un plan d'actions visant à répondre aux objectifs du programme TEPOS.

La Communauté d'Agglomération de Saintes s'engage dans un scénario volontariste à 2030 sur tous les secteurs d'activité hors agriculture. Elle souhaite ainsi **atteindre la projection d'une réduction de la consommation énergétique globale de son territoire de -26 % et aspire à l'augmentation de la production d'énergie renouvelable.**

La Communauté d'Agglomération de Saintes concentre son programme d'actions sur :

- Les trois types de consommateurs que sont les particuliers, les collectivités et les entreprises ;

- Les secteurs économiques les plus consommateurs que sont les transports et le résidentiel-tertiaire ;

- Les énergies renouvelables mobilisables que sont le bois-énergie et le photovoltaïque, en n'excluant pas le potentiel éolien.

Trois actions ont été identifiées pour mener à bien les objectifs TEPOS :

- Action n°1 : engager les entreprises du territoire dans une démarche « Énergie Positive » ;

- Action n°2 : soutenir la rénovation énergétique des constructions, accompagner la maîtrise de la consommation dans le résidentiel et réduire la précarité énergétique des ménages ;

- Action n°3 : engager le territoire dans une mobilité alternative à l'usage de l'automobile individuelle, laquelle constitue le principal mode de déplacement sur le territoire.

Parmi les actions opérationnelles que la Communauté d'Agglomération de Saintes entend mener, figurent notamment le développement de la filière bois, l'intégration de la transition énergétique dans les politiques d'urbanisme, le soutien de la méthanisation et le déploiement des financements participatifs et innovants en matière de production d'énergies renouvelables.

Les projets de production énergétique en cours sur la commune

Les objectifs de performance énergétique du Parc Centre Atlantique

Il convient de signaler que les cahiers des Charges du parc centre atlantique comme celui de la zone des Coteaux, rédigé par la Communauté d'Agglomération de Saintes mettent l'accent sur les énergies renouvelables et l'environnement de manière générale. L'agglomération a élaboré des préconisations dans le but d'implanter les entreprises de manière bioclimatiques, de conserver leur potentiel photovoltaïque et de développer leurs énergies renouvelables. Un réseau de réinjection de la production d'électricité a été mis en place.

Sur l'ensemble du parc d'activités, l'agglomération a fait le choix d'installer des éclairages basse consommation et un éclairage à détection. Les éclairages sont donc adaptés en fonction des usages sur chaque secteur et répondent à plusieurs enjeux : environnementaux, sécuritaires, économiques, énergétiques et esthétiques.

Autres projets en cours sur la commune

A ce jour, il n'existe pas de projet de méthanisation, de centrale photovoltaïque au sol ou autres projets de production d'énergies renouvelables sur le territoire de la commune. La commune n'a pas connaissance de tels projets. Néanmoins, on précisera que plusieurs bâtiments agricoles ont été équipés de panneaux photovoltaïques par leurs exploitants.

2.6.6 Gestion et mise en valeur des déchets

La gestion des déchets constitue l'une des nombreuses problématiques associées au développement urbain, et tient une place de plus en plus importante au sein de la planification locale au titre de la protection de l'environnement, préoccupation dorénavant majeure.

Le développement urbain entraîne naturellement une augmentation des besoins relatifs au traitement des déchets, notamment d'origine ménagère, nécessitant une anticipation particulière de la collectivité au vu de la mise en œuvre de techniques appropriées. Les fondements légaux de la gestion des déchets sont notamment posés par les lois du 15 juillet 1975 et du 13 juillet 1992, désignant notamment les communes comme responsables de l'élimination des déchets.

Plus récemment, la directive européenne du 19 novembre 2008 dite « directive cadre sur les déchets » émet des objectifs chiffrés de recyclage et de valorisation des déchets. Au niveau national, les cadres légaux issus du « Grenelle de l'Environnement » renouvellent les objectifs associés à la gestion des déchets. La loi du 3 août 2009 prévoit notamment une réduction à la source de la production de déchets et une augmentation de la part du recyclage matière et organique. Egalement, elle dresse un objectif de diminution des déchets incinérés ou stockés de 15 % d'ici 2012.

La loi fait ainsi évoluer le statut des déchets en tant que ressource pour la collectivité, à travers le tri et le recyclage des déchets. Certains d'entre eux deviennent notamment de nouvelles ressources énergétiques. La loi 12 juillet 2010 dite « Engagement National pour l'Environnement » réaffirme et renforce les objectifs fixés par la loi du 3 août 2009, en déterminant un objectif de limitation du traitement des installations de stockage et d'incinération à 60 % des déchets produits sur le territoire, afin de favoriser la prévention, le recyclage et la valorisation.

La gestion des déchets sur Saint-Georges-des-Coteaux

Les obligations du PLU vis-à-vis de la prise en compte de la gestion des déchets sont limitées. Cependant, il convient de signaler l'existence du **Plan de Prévention et de Gestion des Déchets Non-Dangereux de la Charente-Maritime** (ordonnance du 17 décembre 2010), approuvé le 27 septembre 2013, qui fixe les objectifs et moyens en matière de gestion des déchets ménagers dans le respect de l'environnement.

Il convient de préciser qu'il existe un **Plan Régional de Réduction et d'Élimination des Déchets Dangereux à l'échelle de l'ancienne région Poitou-Charentes,** en cours d'élaboration. Ce document n'interagit pas directement avec le PLU. On soulignera également l'existence d'un **Plan Départemental d'Élimination des Déchets du secteur du Bâtiment et Travaux Publics.** Ce document n'exerce aucun impact sur le PLU.

Localement, **Saint-Georges-des-Coteaux adhère à la Communauté d'Agglomération de Saintes,** créée le 1er janvier 2013 en remplacement de la Communauté de Communes du Pays Santon. Cet organisme intercommunal exerce les compétences de collecte et de traitement des déchets à l'échelle des 36 communes membres.

L'agglomération de Saintes exerce les compétences « collecte » des déchets et de gestion des déchetteries, au nombre de 6. La collecte s'effectue au porte-à-porte sur une fréquence bimensuelle concernant les déchets ménagers non-recyclables et les déchets recyclables. La compétence « traitement » des déchets est déléguée au syndicat mixte CYCLAD.

En 2015, la Communauté d'Agglomération de Saintes a collecté 226,4 kilogrammes d'ordures ménagères résiduelles par habitant (contre 268 kilogrammes sur le département), auxquels s'ajoutent 22,8 kilogrammes de déchets recyclables, 31,4 kilogrammes de papier et 33,4 kilogrammes de verre, pour un total de 331,5 kilogrammes de déchets de sources diverses par habitant. L'évolution de ce ratio entre 2012 et 2015 est de -8,3 %. La collecte d'ordures ménagères résiduelles diminue (-11,2 %) au profit d'une augmentation de la collecte de déchets recyclables (+35,3 %) sur cette période.

Le traitement des ordures ménagères résiduelles est assuré par le SMICTOM Vals Aunis. Les Ordures Ménagères résiduelles sont traitées sur l'Installation de Stockage des Déchets Non Dangereux (ISDND) située à Lapouyade en Gironde. Toutefois, en raison de la distance, les ordures ménagères résiduelles transitent par le centre de transfert situé à Chermignac.

Le syndicat mixte CYCLAD est en charge d'assurer le traitement des ordures ménagères résiduelles. Ses installations sont exploitées par l'entreprise VEOLIA ENVIRONNEMENT dans le cadre d'une délégation de service public. Le traitement des emballages est également géré par CYCLAD. Ces déchets sont dirigés vers le centre de tri ALTRIANE près de la Rochelle, exploité par l'entreprise SITA. En outre, les déchets industriels banals sont traités par une unité de traitement située à Lapouyade, en Gironde.

On retiendra que la Communauté d'Agglomération de Saintes mène une politique active en matière de prévention contre la production excessive de déchets, notamment par l'incitation au compostage individuel et au recyclage. Globalement, les services fournis par la Communauté d'Agglomération de Saintes satisfont aux besoins des habitants de la commune. Les perspectives de développement démographique et économique du PLU seront compatibles avec les capacités actuelles du service.

2.7 GESTION DES RISQUES, DES POLLUTIONS ET DES NUISANCES

2.7.1 Prise en compte des risques

Quelques cadres légaux et réglementaires s'imposant au PLU

La gestion des risques naturels et technologiques constitue une thématique d'importance majeure au sein du PLU. Celle-ci relève de la protection des biens et des personnes, constituant un enjeu essentiel du développement du territoire. De nombreux cadres légaux se réfèrent à la gestion des risques naturels et technologiques, tel que la loi du 22 juillet 1987, relative à l'organisation de la sécurité civile, et posant les fondements de la prévention des risques majeurs. La loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, institue notamment les Plans de Prévention des Risques Naturels en place de dispositifs antérieurs. La loi du 30 juillet 2003 complète ce corpus légal en créant le Plan de Prévention des Risques Technologiques.

La probabilité d'occurrence de risques sur le territoire communal, de type naturel ou technologique, nécessite l'identification des secteurs d'aléa en vue d'établir des règles encadrant les possibilités d'occupation des sols au sein du PLU. Cependant, la présence d'aléas n'engage l'impossibilité de construire sur les espaces y étant soumis. L'identification des aléas sur le territoire communal doit relever d'une réflexion approfondie sur leurs enjeux associés, au plan humain, économique ou financier.

Cette identification doit prendre en compte trois facteurs principaux, et en premier lieu la nature des risques, leur probabilité d'occurrence et leur dangerosité. Doivent également être prises en compte les conséquences de l'urbanisation au regard de la localisation des secteurs bâtis dans des zones soumises à aléa, l'impact potentiel des risques sur les populations au regard de l'atteinte à l'intégrité physique des personnes et à aux biens immobiliers ainsi que sur les infrastructures et équipements publics.

Le Document Départemental des Risques Majeurs (DDRM) organise la gestion des risques au niveau départemental. En outre, les commune sont dans l'obligation d'établir le Dossier d'Information sur les Risques majeurs (DICRIM), tandis que le Plan Communal de Sauvegarde est obligatoire pour les communes concernées par un Plan de Prévention des Risques.

Recensement des risques naturels et technologiques sur la commune

Le territoire de **Saint-Georges-des-Coteaux** est exposé à plusieurs types de risques naturels et technologiques, dont principalement **le risque de transport de matières dangereuses, le risque de retrait-gonflement des sols argileux et le risque d'effondrement de cavités souterraines.** La diversité et l'occurrence des risques est modérée sur le territoire.

Toutefois, 11 arrêtés de catastrophe naturelle ayant été pris ces trois dernières décennies sur la commune. Il s'agit essentiellement de la manifestation du risque de mouvement de terrain (retrait-gonflement des sols argileux).

On précisera que le Code de l'Urbanisme prévoit que les PLU déterminent les conditions permettant de prévoir ou de prendre en compte l'existence des risques naturels en édictant des règles spécifiques qui doivent être traduites sur le plan réglementaire.

Arrêtés de catastrophe naturelle sur Saint-Georges-des-Coteaux depuis 1982

Type de catastrophe	Début	Fin	Arrêté
Inondations et coulées de boue	08-12-1982	31-12-1982	13-01-1983
Mouvements de terrain (retrait-gonflement)	01-06-1989	31-12-1990	14-05-1991
Mouvements de terrain (retrait-gonflement)	01-01-1991	31-12-1996	09-04-1998
Inondations, coulées de boue, mouvements de terrain	25-12-1999	29-12-1999	30-12-1999
Mouvements de terrain (retrait-gonflement)	01-07-2003	30-09-2003	25-08-2004
Mouvements de terrain (retrait-gonflement)	01-01-2005	31-03-2005	20-02-2008
Mouvements de terrain (retrait-gonflement)	01-07-2005	30-09-2005	20-02-2008
Inondations, coulées de boue, mouvements de terrain	27-02-2010	01-03-2010	01-03-2010
Mouvements de terrain (retrait-gonflement)	01-04-2011	31-05-2011	11-07-2012
Mouvements de terrain (retrait-gonflement)	01-04-2011	31-05-2011	11-07-2012

Source : Ministère de l'Environnement et du Développement Durable

Risques majeurs identifiés sur Saint-Georges-des-Coteaux

Nature du risque	Risque naturel	Risque technologique	Enjeu territorial
Effondrement de cavités souterraines	X		Modéré
Retrait et gonflement des argiles	X		Faible
Risque sismique	X		Faible
Remontée de nappes phréatiques	X		Faible
Risque météorologique	X		Faible
Transport de marchandises dangereuses		X	Modéré

Source : Ministère de l'Environnement et du Développement Durable

2.7.2 Les risques naturels

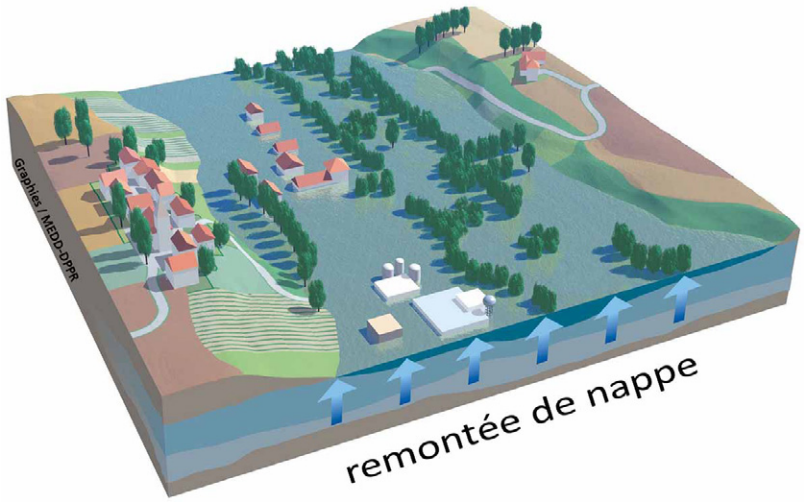
Les remontées de nappes phréatiques

Le risque de remontée de nappe phréatique est susceptible d'engendrer des dégâts importants sur les bâtiments dont les fondations sont établies sur des sites à forte sensibilité. Ce dernier est la conséquence du débordement des nappes souterraines dont le toit est situé à proximité de la surface.

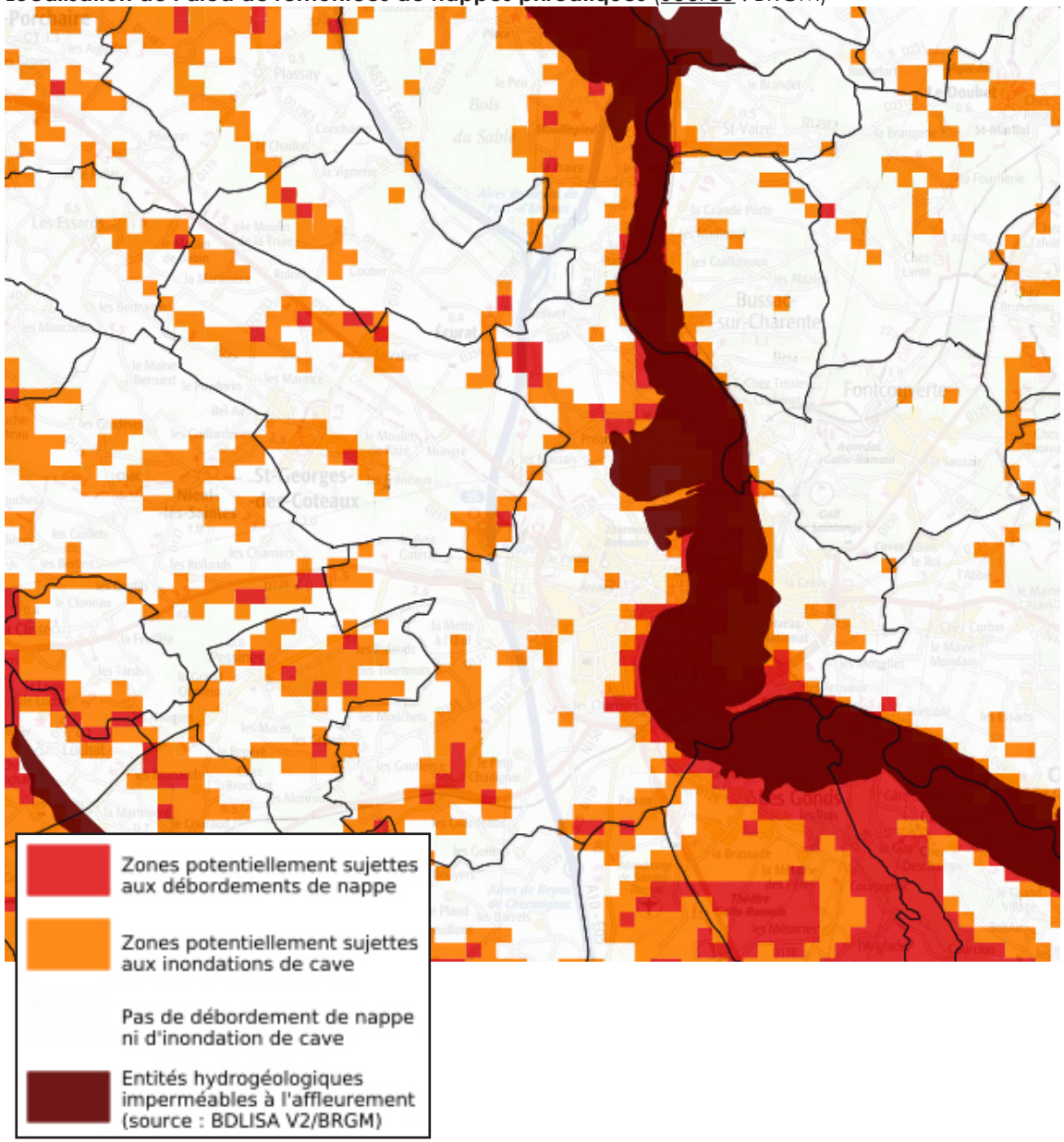
La nature du substrat géologique influence fortement la localisation et l'intensité de l'aléa. Les périodes de pluie intense, notamment en hiver, sont particulièrement propices aux remontées de nappes phréatiques (nappes sub-affleurantes). Sur **Saint-Georges-des-Coteaux**, l'aléa de remontée de nappes phréatiques ne concerne qu'une infirme partie du territoire. Il confirme la présence d'une zone humide potentielle au cœur du bourg.

On soulignera que la cartographie du BRGM, établie au 1/25 000ème, rend difficile l'appréhension correcte du phénomène souffre d'un défaut de précision important. **On insistera donc sur la nécessité de protéger les vallées et zones humides compte-tenu de leur sensibilité vis-à-vis de l'aléa de remontées de nappes phréatiques.**

Schéma de principe de l'aléa de remontées de nappes (source : BRGM)



Localisation de l'aléa de remontées de nappes phréatiques (Source : BRGM)



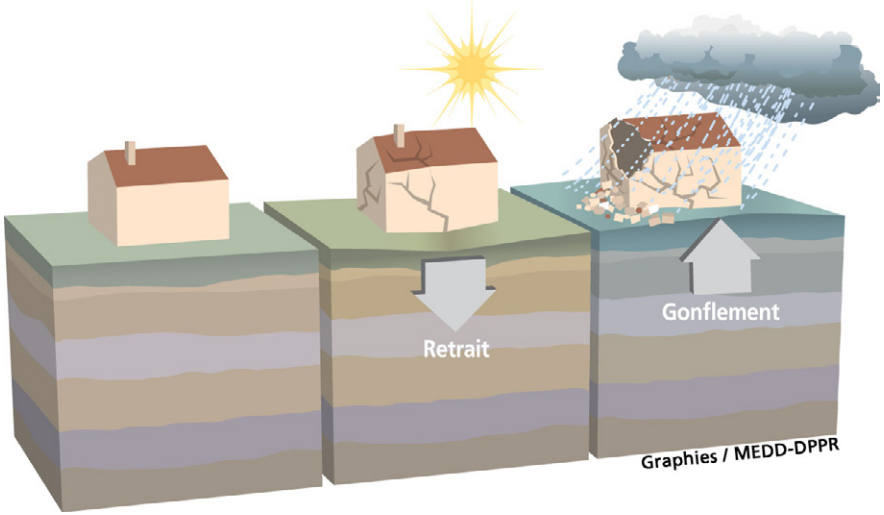
Le retrait-gonflement des sols argileux

Le phénomène de retrait-gonflement des argiles, qui appartient aux aléas de type mouvements de terrain, engendre chaque année sur le territoire français des dégâts considérables aux bâtiments, et est à ce titre considéré comme un risque naturel majeur. En raison de leurs fondations superficielles, les maisons individuelles sont particulièrement vulnérables face au risque de retrait-gonflement des argiles.

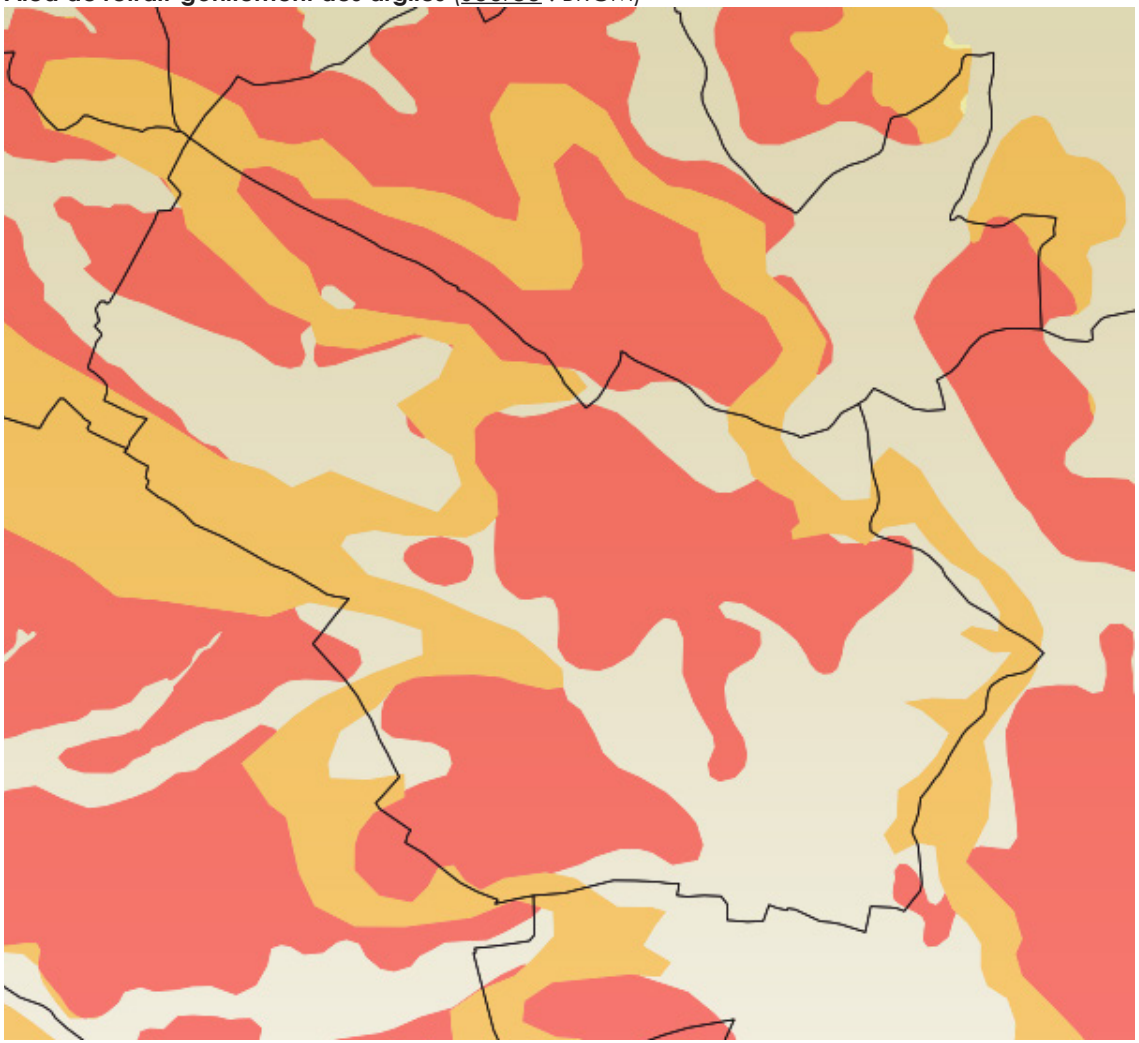
La présence d'un aléa de retrait-gonflement des argiles ne doit pas nécessairement imposer l'inconstructibilité des secteurs concernés, mais doit conduire à imposer, au titre du Code de la Construction et de l'Habitation, des prescriptions techniques adaptées pour éviter toute incidence sur les constructions.

Selon le BRGM, le territoire de **Saint-Georges-des-Coteaux** est fortement affecté par cet aléa. Ce dernier concerne notamment le bourg et le village de « La Vallée », constituant les deux principales entités résidentielles de la commune. On précisera cependant que la cartographie de l'aléa au 1/25 000ème rend difficile l'appréhension correcte du phénomène sur la commune ainsi que ses limites géographiques formelles.

Principe de l'aléa de retrait-gonflement des argiles (source : BRGM)



Aléa de retrait-gonflement des argiles (Source : BRGM)



Le risque d'effondrement de cavités souterraines

Description générale du risque

La commune de Saint-Georges-des-Coteaux est concernée par un risque d'effondrement de cavités souterraines, identifié au niveau de plusieurs sites de carrières extractives de pierre de construction autrefois exploitées sur le territoire.

Les phénomènes liés à la présence de cavités souterraines peuvent se manifester soit par des effondrements subits, soit par des tassements différentiels. La connaissance de ces aléas constitue la meilleure garantie de prévention. Le risque d'effondrement de carrières souterraines a fait l'objet d'une pré-localisation par les services du BRGM sur la commune. Toutefois, aucune étude précise n'a été réalisée, permettant de dresser les contours des anciennes salles d'extraction de calcaire.

A travers le PLU, il convient donc d'éviter toute aggravation du risque et de contribuer à la diminution de la vulnérabilité des personnes et des biens le cas échéant. L'article L563-6 du Code de l'Environnement attribue aux communes et leurs groupements la responsabilité de cartographier tant que besoin et le plus précisément possible les cavités souterraines susceptibles de provoquer des effondrements. **L'intégralité des sites faisant l'objet d'une présomption d'aléa d'effondrement de cavités souterraines sera visé par les documents graphiques du PLU au titre de l'article R151-34 du Code de l'Urbanisme.**

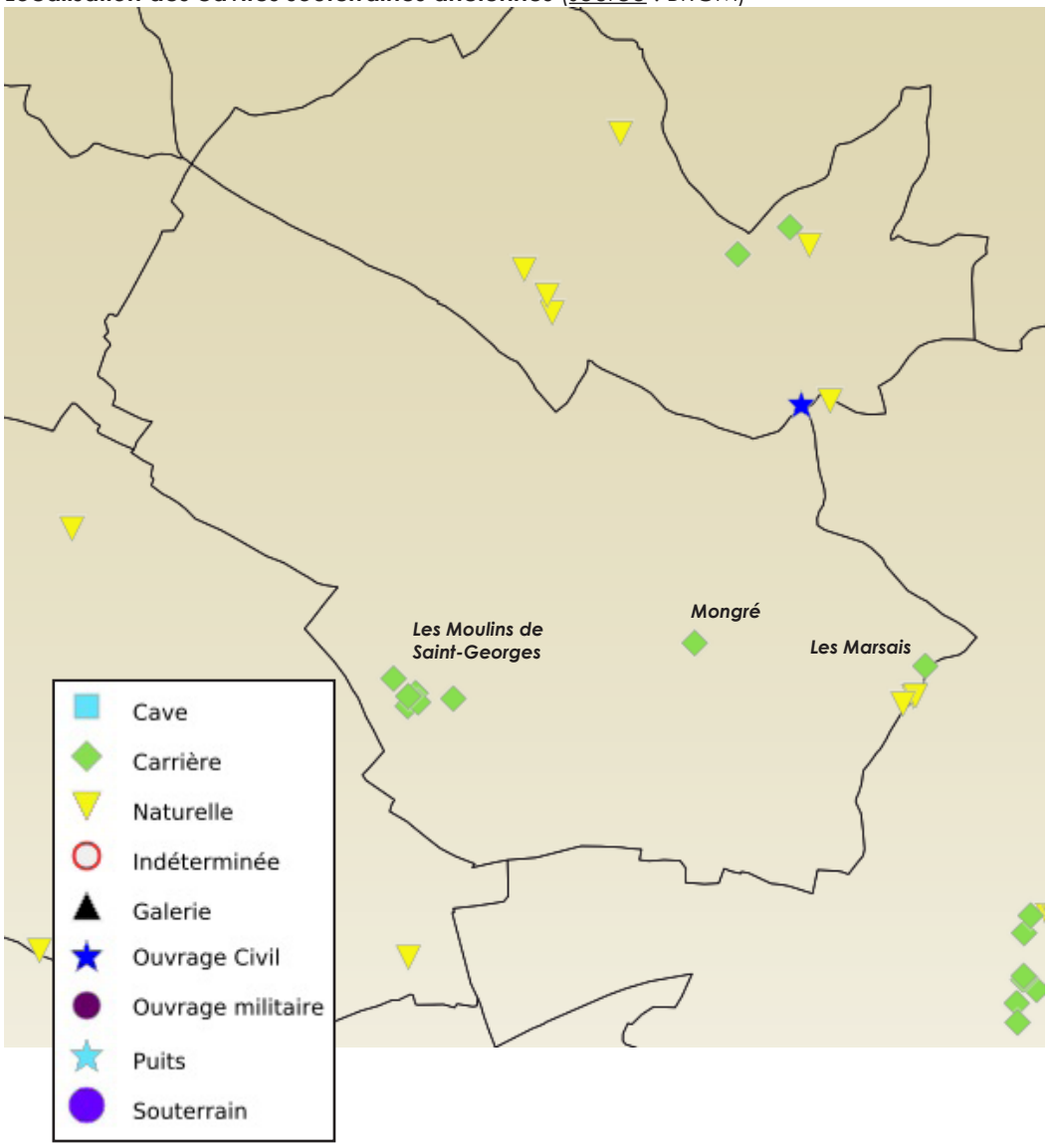
Reconnaissance du risque sur la commune

Sur la commune, le risque d'effondrement de cavités souterraines a donné lieu à une étude approfondie réalisée par le BRGM sous maîtrise d'ouvrage du Conseil départemental de Charente-Maritime (rapports n° R40632 et n° R40815 datés de 1999, rapport n° RP 54346 FR de 2005, rapport n° RP 60519 FR de 2011). Ces différents rapports sont disponibles auprès du BRGM.

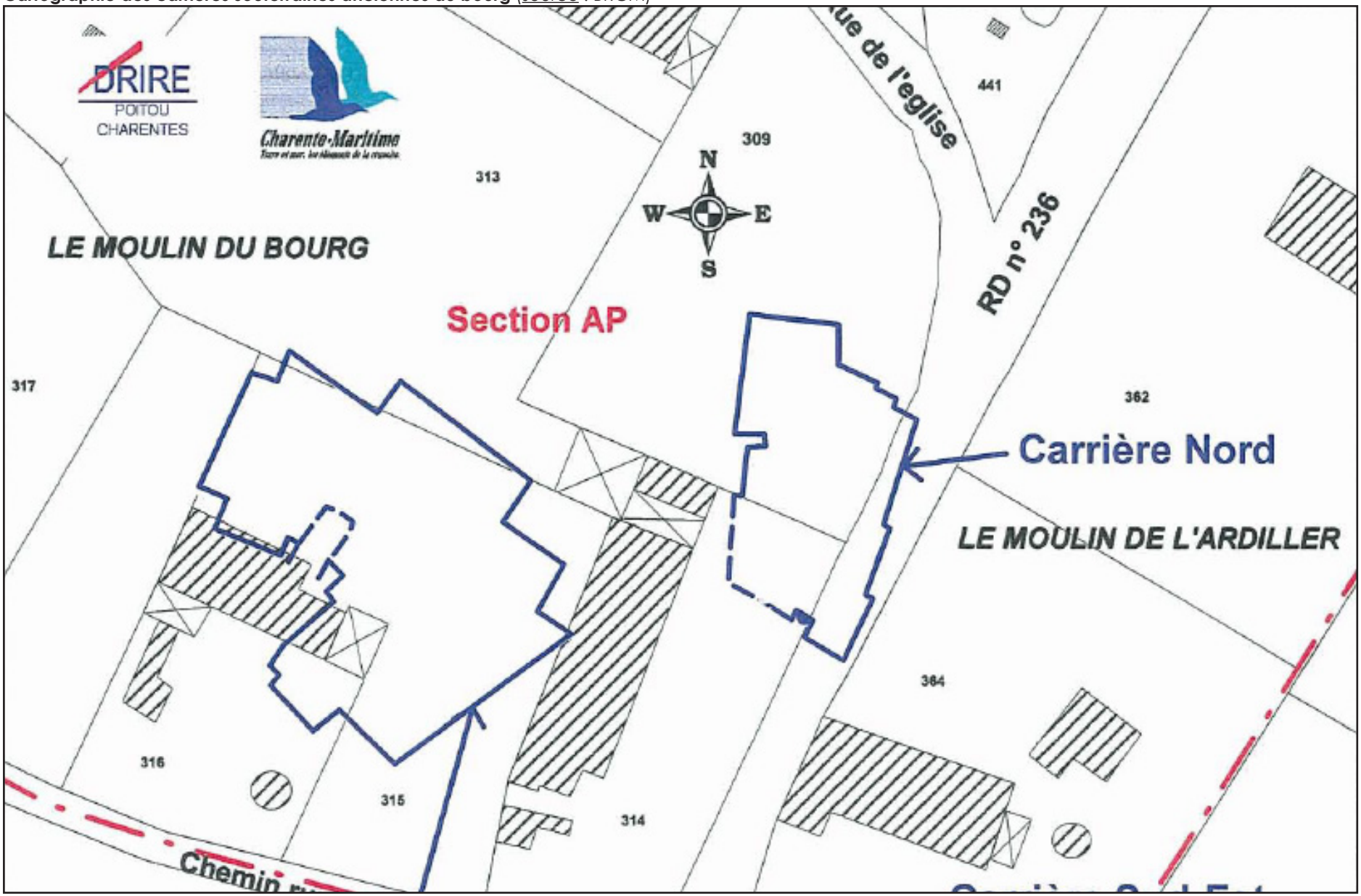
Quatre carrières souterraines abandonnées situées de part et d'autre du carrefour entre la RD 236 et le chemin de Courpéteau, ont ainsi été étudiées (lieu-dit « Les Moulins de Saint-Georges »). Une cinquième carrière située au Sud du bourg, à proximité de l'impasse de la Fontaine, a également été inventoriée sans étude approfondie. En page suivante, le rapport de présentation expose les cartographies issues des études du BRGM, délimitant précisément les contours de ces carrières.

On précisera que les cavités présentes aux environs du lieu-dit « Les Marsais » n'ont pas été étudiées particulièrement. Le PLU tiendra cependant compte de l'existence de ces deux cavités en classant celles-ci dans une zone non-constructible.

Localisation des cavités souterraines anciennes (source : BRGM)



Cartographie des carrières souterraines anciennes du bourg (source : BRGM)



Le risque sismique

Saint-Georges-des-Coteaux est localisée en zone de sismicité de niveau 3 selon la lecture du décret du 22 octobre 2010, qualifiant le niveau de risque de modéré. Ce niveau de risque sous-entend des prescriptions particulières en matière de solidité des constructions incombant aux porteurs de projet. **Il n'engage toutefois pas d'enjeu particulier au regard du PLU.** Ce dernier doit cependant assurer un rôle d'information auprès des porteurs de projet.

Les zones réglementaires en application du décret du 22 octobre 2010 (source : MEDD)

Zone de sismicité	Niveau d'aléa	a_{gr}(m/s²)
Zone 1	Très faible	0,4
Zone 2	Faible	0,7
Zone 3	Modéré	1,1
Zone 4	Moyen	1,6
Zone 5	Fort	3

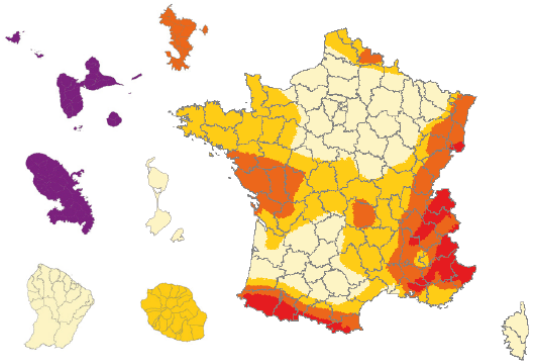
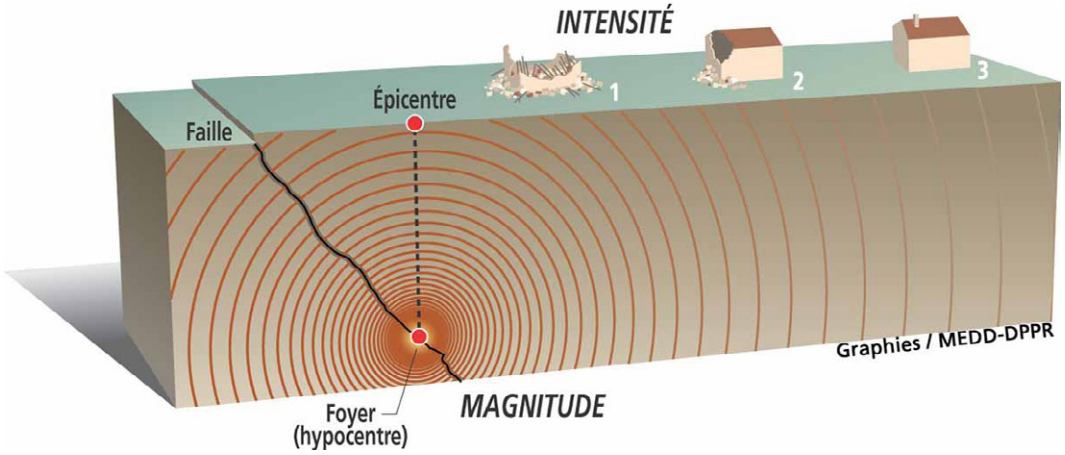
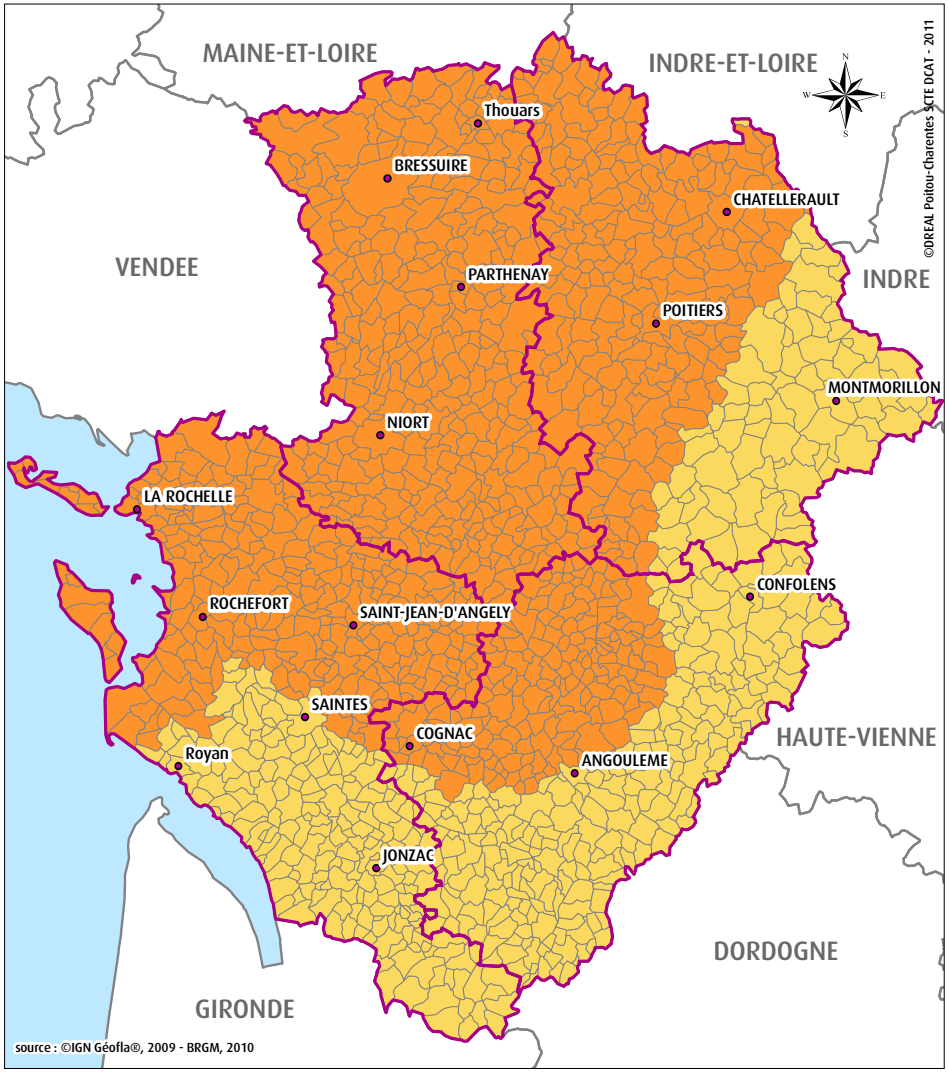


Schéma de principe du risque sismique (source : MEDD)





2.7.3 Les risques industriels et technologiques

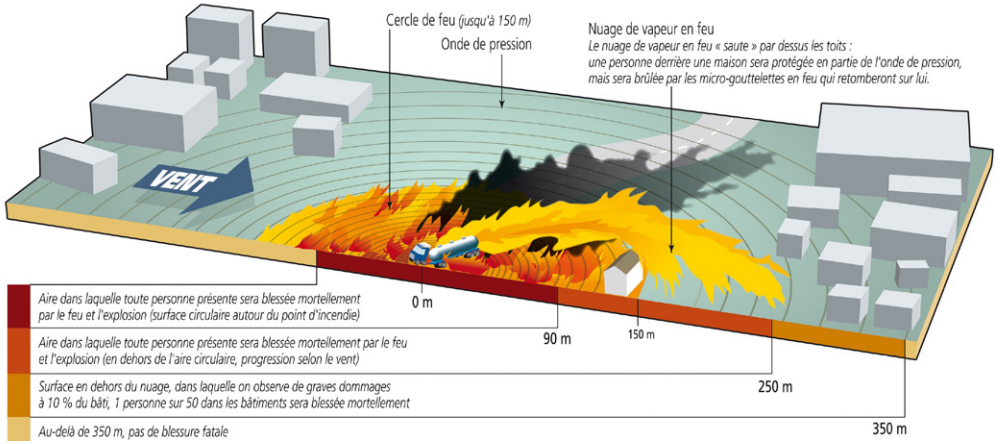
Le risque de transport de marchandises dangereuses

Le risque de transport de matières dangereuses est consécutif à un accident se produisant lors du transport, par voie routière, ferroviaire, aérienne, fluviale ou par canalisation, de matières dangereuses. Par définition, le transport de matières dangereuses est itinérant, et donc impossible à cartographier.

Saint-Georges-des-Coteaux est concernée par un risque de transport de marchandises dangereuses, qui se localise au niveau des principales routes départementales (RD 137, RD 237) et de l'autoroute A 10. Le risque est jugé important compte-tenu du trafic important observé sur ces infrastructures.

L'exploitant de l'autoroute A 10, VINCI AUTOROUTES, relevait ainsi 29 968 véhicules/jour sur le domaine autoroutier entre Saintes et Bordeaux en 2016. Quant au Conseil Départemental de Charente-Maritime, ce dernier relevait 12 239 véhicules/jour sur la RD 137 (dont 4,2 % de poids-lourds) et 5 049 véhicules/jour sur la RD 237 en 2016.

Risque de transport de marchandises dangereuses (source : MEDD)



Les dispositions de l'article L111-6 et ses articles suivants du Code de l'Urbanisme s'appliqueront envers les routes classées à grande circulation sur la commune, s'agissant de l'autoroute A 10 et de la RD 137. A cet effet, des limites d'inconstructibilité respectivement fixées à 100 et 725 mètres de part et d'autre de ces infrastructures seront appliquées, sous réserve de dérogations ouvertes par le PLU.

En outre, conformément aux prescriptions du Conseil Départemental de Charente-Maritime, gestionnaire du réseau départemental, il convient que le PLU prenne en compte ce risque potentiel en proscrivant toute urbanisation diffuse autour des routes départementales, classées ou non à grande circulation.

Les installations affiliées au risque industriel et technologique

Les activités dangereuses pour l'environnement sont soumises à la législation relative aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (article L511-1 et suivants du Code de l'Environnement). Selon la base nationale des ICPE, **aucun établissement n'est concerné par la réglementation afférant aux ICPE sur la commune.**

On peut toutefois signaler la présence de plusieurs établissements concernés par les ICPE dans les environs de la commune (rayon d'un kilomètre), notamment présents sur la commune de Saintes (SAS COUPRIE CHARPENTE, SNC SAINTONGE ENROBES, SCA OCEALIA CHARENTES ALLIANCE, CENTRE HOSPITALIER DE SAINTONGE). Néanmoins, ces sites ne font pas peser de risque majeur sur le territoire de la commune.

On retiendra que des distances réglementaires de réciprocité peuvent s'imposer entre certaines installations économiques classées ICPE et l'habitat, si à l'avenir, une ICPE venait à s'installer et/ou se développer sur la commune. De manière générale, il apparaît souhaitable de ne pas accroître le risque industriel généré par ce type d'établissement en proscrivant le développement de l'habitat dans leur environnement proche. Concernant les activités agricoles, il convient de respecter une distance de réciprocité de 100 mètres entre l'habitat et tout bâtiment d'élevage affilié à une ICPE.

Par ailleurs, on signalera que la Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités (BASIAS) du BRGM recense 7 sites susceptibles de générer un danger pour l'environnement ou pour le cadre de vie. 6 d'entre eux sont en activité. Ces sites correspondent à des établissements présents au sein de la zone d'activités des « Coteaux ».

Enfin, on précisera que la commune ne compte aucun site ou établissement répertorié au sein de la base de données BASOL, dressant l'inventaire des sites et des sols pollués. De même, aucun établissement de la commune n'est inscrit au sein du Registre Français des Émissions Polluantes.

Le cas des activités agricoles

A propos des activités agricoles, il conviendra de préciser que plusieurs établissements agricoles situés sur la commune sont répertoriés au sein du Règlement Sanitaire Départemental de Charente-Maritime.

Une règle de réciprocité (article L111-1-3 du Code Rural) impose le respect de distances d'éloignement à mettre en œuvre entre bâtiments agricoles d'élevage et habitations.

La réciprocité implique que tout bâtiment agricole doit s'écarter d'un bâtiment résidentiel, et inversement, ceci afin de prévenir les conflits d'usage susceptibles d'être générés par les besoins de développement des exploitations agricoles. La distance de réciprocité adoptée par le Règlement Sanitaire Départemental est de 50 mètres. Elle peut être supprimée dans le cas de bâtiments de stockage agricole qui ne génèrent à-priori pas de nuisances pour l'environnement.

Toutefois, **la distance qui sera appliquée sera portée à 100 mètres,** conformément aux préconisations données par la Charte Agriculture, Urbanisme et Territoires adoptée en 2012 en Charente-Maritime consécutivement à la loi du 27 juillet 2010.

En effet, il convient d'anticiper le changement d'usage des bâtiments agricoles, à l'exemple de bâtiments de stockage pouvant devenir des bâtiments d'élevage, pouvant ainsi générer une probabilité de nuisance sur l'environnement et le voisinage. Cette règle de réciprocité peut se cumuler aux obligations relatives aux ICPE. Par précaution, elle sera étendue à l'ensemble des bâtiments agricoles et pourra être adaptée au cas-par-cas.

2.7.4 Les pollutions et nuisances

Les pollutions et nuisances, engendrées par certaines activités humaines ainsi que certains types d'aménagements, sont susceptibles d'affecter considérablement le cadre de vie d'un territoire, créant de multiples inconforts pour les populations, pouvant également engendrer des conséquences sur leur santé physique.

Les nuisances, de différents types (sonore, odorante, lumineuse, visuelle…), sont appréhendées par les sens, influençant la perception de l'environnement et générant divers sentiments de gêne et d'incommodité. Celles-ci se transforment en pollution dès lors qu'elles affectent directement ou indirectement la santé humaine ainsi que les écosystèmes. En résulte alors un véritable enjeu de santé publique, mais également de préservation de l'environnement, que le PLU a pour devoir d'intégrer à ses objectifs.

Pollutions et nuisances d'origine atmosphérique

La bonne qualité de l'air constitue un critère majeur pour le cadre de vie offert sur le territoire, alors que le développement des activités humaines est source de pollution atmosphérique. La qualité de l'air est également synonyme d'enjeu au regard de la lutte contre les gaz à effet de serre, contribuant à l'accélération du changement climatique. Plusieurs textes législatifs se réfèrent aux problématiques liées à la qualité de l'air et à la lutte contre les gaz à effet de serre, tel que la loi du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie.

Les lois du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 font également référence à l'enjeu d'une bonne qualité de l'air. Elles poursuivent notamment l'objectif de limiter l'étalement urbain, source d'utilisation intensive des voitures particulières générant des émissions polluantes, et de densification des centres urbains principaux et secondaires desservis par les transports en commun. Elles encouragent également la densification urbaine à proximité des infrastructures de transport afin de créer les conditions d'une moindre utilisation de la voiture, source importante d'impact sur la qualité de l'air.

Les pollutions et nuisances atmosphériques sont susceptibles de porter atteinte au cadre de vie. Toutefois en la matière, **Saint-Georges-des-Coteaux s'inscrit toutefois dans un contexte à dominante rurale, peu affecté par les nuisances atmosphériques.**

Inventaire des émissions polluantes (%) en Nouvelle Aquitaine en 2012

Polluant	Industrie, déchets, construct.	Extraction, distribut. énergie	Résidentiel, tertiaire, commerc.	Agricult. sylviculture	Transport routier	Autres transports
SO_2	52	19	17	3	1	8
NOx	10	2	10	8	67	3
CO	8	2	63	2	25	0
NH_3	6	0	0	93	1	0
COVNM	27	3	59	2	9	0
Benzène	2	1	91	1	5	0
TSP	15	0	14	54	13	1
PM10	14	0	29	35	18	1
PM2,5	9	0	48	21	22	1
PRG (CO_2eq)	11	5	24	20	39	1

Source : ATMO Nouvelle Aquitaine

Le territoire n'accueille pas d'activité susceptible de générer des pollutions et/ou des nuisances atmosphériques significatives. Toutefois, les nuisances générées par les infrastructures routières ne sont pas à négliger. La commune accueille ainsi trois infrastructures dont le trafic journalier dépassait les 5 000 véhicules/jour en 2016. Au regard de sont haut-niveau de trafic routier, l'autoroute A 10 est particulièrement source de nuisances atmosphériques (29 968 véhicules/jour comptés entre Saintes et Bordeaux en 2016).

Au niveau régional, l'association ATMO Nouvelle Aquitaine réalise régulièrement des inventaires d'émissions polluantes et analyses de la qualité de l'air. L'agglomération de Saintes fait partie des territoires placés sous surveillance par ATMO. Sur ce territoire, les principales sources de pollutions et nuisances atmosphériques sont l'agriculture (émissions de NH3), l'industrie (émissions de CO2TOT, SO2) et les transports routiers (émissions de NOX, CO). Aucune problématique particulière n'a toutefois été soulevée à Saint-Georges-des-Coteaux par l'association.

Pollutions et nuisances sonores

Le bruit constitue une forme de nuisance pouvant avoir des conséquences majeures sur le cadre de vie, affectant le confort de vie des habitants ainsi que leur santé. Ce critère de nuisance est désigné l'une des premières préoccupations des ménages urbains (INSEE, 2002). La mixité des fonctions urbaines, promues par les principes fondateurs du Code de l'Urbanisme à travers les articles L110 et L121-1, peut engendrer des conflits majeurs entre aménagements et activités sources de nuisances sonores et espaces sensibles au bruit (secteurs résidentiels, espaces publics, milieux naturels…), soulignant l'enjeu d'une prise en compte de cette nuisance majeure dans le cadre de l'aménagement. Le Plan Local d'Urbanisme, en tant qu'outil d'aménagement à portée réglementaire, peut être un levier d'action pour prévenir les nuisances sonores présentes sur le territoire, et lutter contre celles-ci. En France, la législation sur le bruit repose principalement sur la loi du 31 décembre 1992.

Certaines parties du territoire de **Saint-Georges-des-Coteaux** sont significativement affectées par le bruit, compte-tenu de l'existence de plusieurs infrastructures de transport à forte densité de trafic routier. Il s'agit de l'autoroute A 10 (Paris - Bordeaux) et de la RD 137 (Saintes - Rochefort).

Ces deux infrastructures sont classées à grande circulation au titre de l'article L571-10 du Code de l'Environnement. La commune se trouve donc concernée par les dispositions légales et réglementaires relatives aux secteurs affectés par le bruit, précisées par l'arrêté préfectoral du 17 septembre 1999 en Charente-Maritime. Des secteurs affectés par le bruit des infrastructures classées à grande circulation sont donc applicables sur la commune. Ces derniers entraînent le renforcement des exigences acoustiques pour les nouvelles constructions et pour les réhabilitations et extensions de constructions existantes. Ils sont respectivement définis à 300 mètres de part et d'autre de l'autoroute A 10, et 250 mètres de part et d'autre de la RD 137, à l'exception du l'agglomération bâtie de « Rulon » où s'appliquent une distance de 100 mètres de part et d'autre de l'infrastructure.

Cette distance est définie à partir des panneaux de signalisation du lieu-dit, situées respectivement aux entrées Est (depuis Saintes) et Ouest (depuis Rochefort) de l'agglomération. Ces secteurs seront identifiés au sein d'une carte annexée au PLU, selon les termes de l'article R151-53 du Code de l'Urbanisme.

On précisera qu'un Plan de Préventions du Bruit dans l'Environnement (PPBE) est actuellement en cours d'élaboration sur le département de la Charente-Maritime. Des « cartes de bruit stratégiques » ont par ailleurs été réalisées en vue de mieux représenter les espaces affectés par le bruit des infrastructures de transport. Ces documents peuvent utilement compléter le présent diagnostic du PLU.

Par ailleurs, on rappellera que la présence de l'autoroute A 10 et la RD 137 sur la commune entraîne l'application de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme dans le PLU. Ce dernier limite la constructibilité des terrains riverains des autoroutes et voies expresses sur 100 mètres, et des autres routes sur 75 mètres. Ces distances s'appliquent donc aux abords de l'autoroute A 10 et de la RD 137.

Secteurs affectés par le bruit des infrastructures classées à grande circulation (source : IGN)



2.8 RECAPITULATIF DES ENJEUX

Thématiques	Nature des enjeux identifiés sur le territoire	Valeur d'enjeu
Milieu physique, risques, pollutions et nuisances	- Un territoire ne disposant d'aucun réseau hydrographique, n'étant donc pas directement concerné par les objectifs communautaire de reconquête du « bon état » des eaux de surface en référence au SDAGE Adour-Garonne - Le fleuve Charente, un cours d'eau d'importance majeur s'écoulant à environ 1,5 kilomètres de la commune, nécessitant d'être pris en compte par le PLU - Un territoire disposant d'une très faible couverture en zones humides - Des sources de nuisances : les infrastructures routières comme l'A10 et la RD 137 - Des risques ponctuels : le territoire est ponctué d'anciennes carrières, ces dernières ne font pas l'objet d'un inventaire exhaustif et de valeur réglementaire mais doivent être prises en compte dans la mesure où elles peuvent induire un risque de mouvement de terrain et d'effondrement. Ces cavités concernent notamment la frange sud ouest du bourg ancien - Il existe aussi ponctuellement des terrains exposés au risque d'inondation par ruissellement. En période de fortes précipitations, il existe deux passages d'eau importants dans le bourg et à la Vallée. Ces derniers méritent une attention particulière. - Le territoire est également concerné par le risque sécheresse de retrait et gonflement des argiles. - La commune accueille encore de nombreuses exploitations agricoles, quelques unes pratiquent l'élevage et sont classées, elle accueille aussi une coopérative agricole importante	Moyen
Milieu naturel, fonctionnement écologique	- Un territoire situé en marge des grands réservoirs biologiques régionaux (Charente, Arnoult, massifs forestiers d'envergure départementale...) - Une nécessaire prise en compte des interactions possibles entre le territoire et la vallée de la Charente, située à environ 1,5 kilomètre à l'Est : des garanties à apporter par le PLU au regard des incidences potentielles de l'urbanisation sur ce complexe écologique majeur - Une couverture forestière à ne pas négliger (12 %) constituant l'enjeu essentiel de la trame verte et bleue locale - Un maillage de haies plus ou moins dense mais particulièrement important	Moyen
Patrimoine paysager, architectural et archéologique	- Un paysage de Champagne composé d'une mosaïque complexe de champs, bois et linéaires de haies plus ou moins denses en fonction des secteurs le tout sur un territoire légèrement vallonné - De grandes fenêtres sur l'agglomération de Saintes qui constituent des repères au delà du passage des coteaux boisés vers l'Est - Une urbanisation diffuse le long de la RD 137 et un effet vitrine qui peut être convoité par des activités - Un projet de parc d'activité amorcé - Deux Monuments Historiques, l'église Saint-Georges au coeur du bourg ancien, le château de Romefort plus isolé en direction d'Ecurat. - Du patrimoine bâti traditionnel notamment avec de belles maisons de bourg charentaises dans le bourg et quelques édifices plus isolés (fermes, maisons de maîtres à l'image de Puyrousseau, Les Granges, La Grange de Bellegarde... - Du petit patrimoine en héritage et servant de repères (arbres isolées, puits, pigeonniers...) - Un chemin de grande randonnée traverse toute la commune (GR4) et d'autres boucles locales permettent de découvrir le bourg ancien. - En revanche peu de liaison inter-villages et surtout pas de liaison douce entre le bourg et les zones d'activités du coté de Saintes. - Du patrimoine archéologique avec un zonage	Fort
Gestion des ressources naturelles et des énergies	- Un réseau d'assainissement collectif qui dessert le bourg de Saint-Georges des Coteaux ainsi que le village regroupant la Vallée, le Grand Romefort et les Gallais mais un réseau qui arrivera très prochainement à saturation (capacité d'une trentaine de raccordements au minimum). Des travaux prévoyant la mise en place d'un nouveau bassin sont prévues à court terme (moins de 2 ans) et couvriront les besoins d'un projet aux abords de 250 nouvelles habitations, mais au delà, le syndicat des eaux alerte sur la nécessité d'envisager des travaux plus conséquents qui nécessiteront d'ailleurs de nouvelles emprises autour de l'actuelle STEP. - Un talweg, exutoire naturel des eaux pluviales d'une grande partie de la zone urbanisée du bourg et un chemin d'eau au coeur de la Vallée. Des écoulements à bien prendre en compte au regard du risque d'inondation par ruissellement et du risque de pollution diffuse que cela peut induire. - Un parc de logements relativement récent - Une très forte mobilité et un recours à l'automobile quasi systématique pour les actifs occupés induisant de forts déplacements routiers	Moyen

3. ANALYSE DE LA POPULATION, DE L'ÉCONOMIE ET DU LOGEMENT

3.1 PRÉAMBULE DE L'ÉTUDE

Le présent diagnostic s'inscrit dans l'élaboration du PLU de la commune de **Saint-Georges-des-Coteaux.** Le territoire compte 2 650 habitants en 2014 selon la population légale entrée en vigueur le 1er janvier 2017. La densité moyenne sur la commune est de 137,8 habitants au kilomètre².

Population de Saint-Georges-des-Coteaux en 2014 selon l'INSEE

Commune	EPCI Saintes	Charente-Maritime
2 650	59 179	637 089

Sources : Insee, populations légales 2017

Grandes caractéristiques socio-économiques du territoire

Au sens de la typologie des aires urbaines 2010 établie par l'INSEE, **Saint-Georges-des-Coteaux** est une commune périurbaine, classée par l'INSEE parmi les communes appartenant au pôle urbain de Saintes. Ce dernier constitue le cœur économique du territoire de l'aire urbaine de Saintes. Saint-Georges-des-Coteaux, Fontcouverte et Les Gonds sont les trois communes de première couronne d'agglomération, constituant ce pôle avec la commune-centre de Saintes.

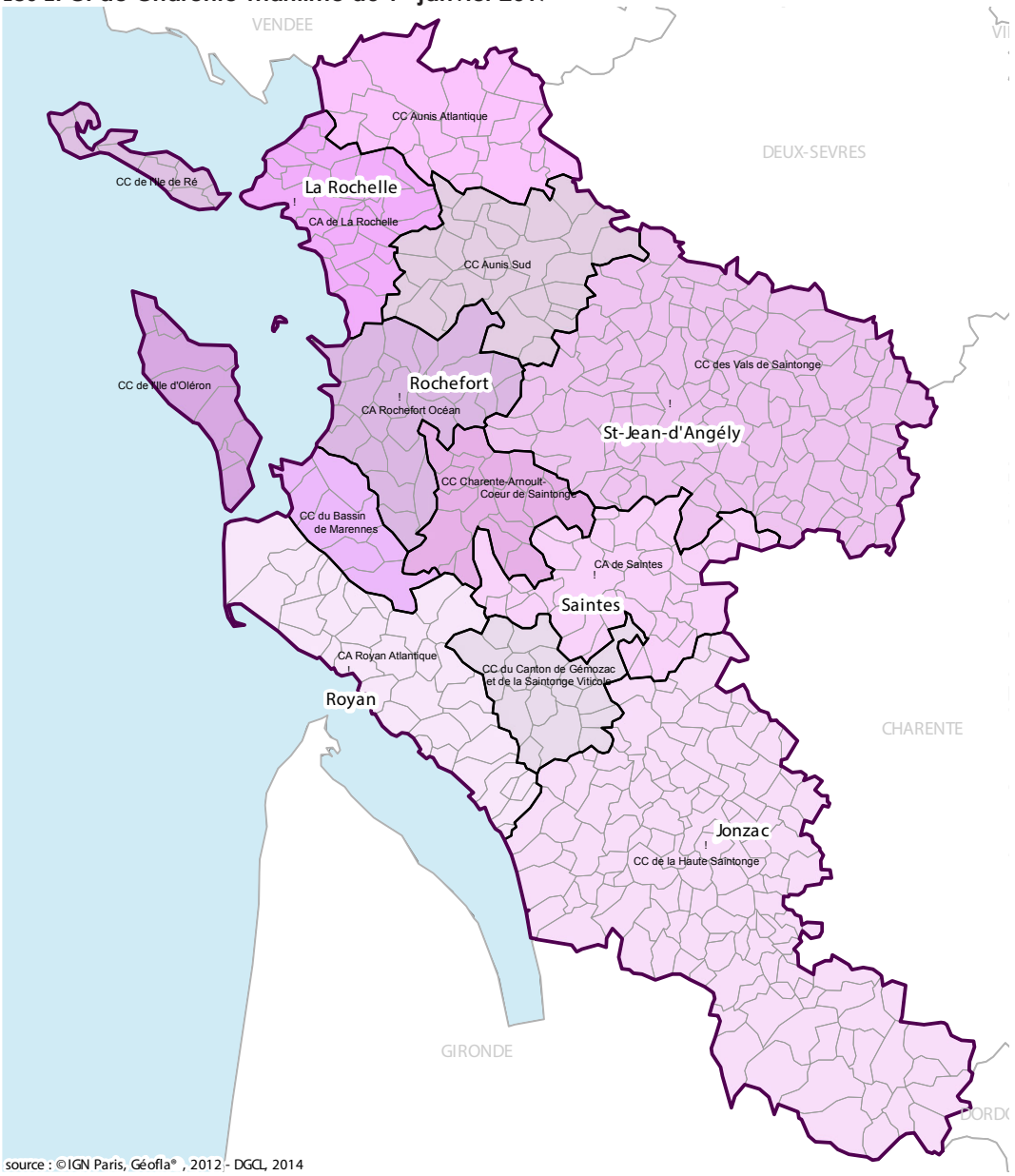
Les grands pôles sont définis comme offrant au moins 10 000 emplois par l'INSEE. Ils polarisent un certain nombre de communes périphériques dont 40 % viennent y travailler. L'aire urbaine de Saintes, au sens de l'INSEE en 2010, est constituée de 40 communes et s'étend sur 532,6 km².

La population active résidant sur la commune est essentiellement captée par le centre d'agglomération saintais. Néanmoins, la présence de deux importantes zones d'activités d'envergure d'agglomération (« Les Coteaux » et « La Bobinerie ») assurent à la commune sa qualité de pôle économique à l'échelle du territoire saintais et sa grande couronne.

Cette qualité de pôle se verra confirmée et renforcée par l'aménagement de la nouvelle zone d'activités « Centre-Atlantique », en continuité de l'actuelle zone d'activités des « Coteaux ».

Les perspectives de développement démographique et économique de la commune lui sont particulièrement favorables. En effet, le territoire profite de sa position géographique privilégiée aux portes de Saintes, sur la route de Rochefort (RD 137). En outre, la commune accueille l'un des trois échangeurs routiers de l'autoroute A 10 (Bordeaux - Paris, via Poitiers) présents sur le département de Charente-Maritime.

Les EPCI de Charente-Maritime au 1er janvier 2017



source : ©IGN Paris, Géofla® , 2012 - DGCL, 2014

L'environnement administratif de la commune

Sur le plan administratif, **Saint-Georges-des-Coteaux** fait partie de la **Communauté d'Agglomération de Saintes**, intercommunalité créé le 1er janvier 2013 et regroupant 36 communes.

Cette intercommunalité a pour principales missions le développement de l'économie et l'aménagement de l'espace communautaire. Ses champs d'intervention s'étendent aussi à la gestion des déchets, la prise en compte de l'environnement, la politique en matière d'enfance et de solidarité.

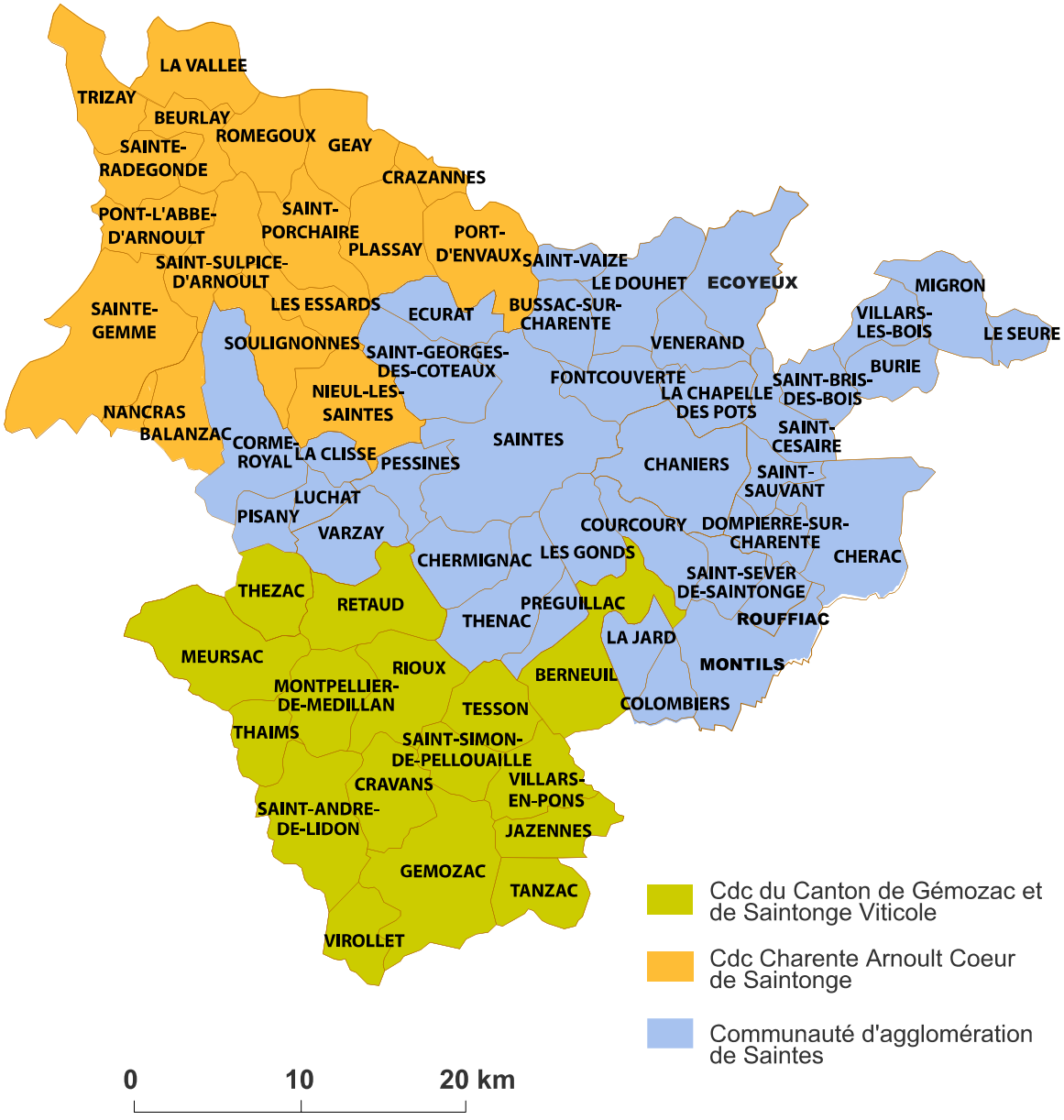
Un **Programme Local de l'Habitat** est actuellement en vigueur sur le territoire de l'intercommunalité, il a été approuvé le 18 janvier 2018 pour la période 2017-2022.

La commune intègre également le **Pays de Saintonge Romane**, qui est doté d'un Schéma de Cohérence Territoriale exécutoire depuis le 6 août 2017. Ce dernier s'impose au PLU dans un rapport de compatibilité. Le SCOT du Pays de Saintonge Romane définit des perspectives importantes concernant l'évolution de la population et de l'économie locale dans les décennies à venir.

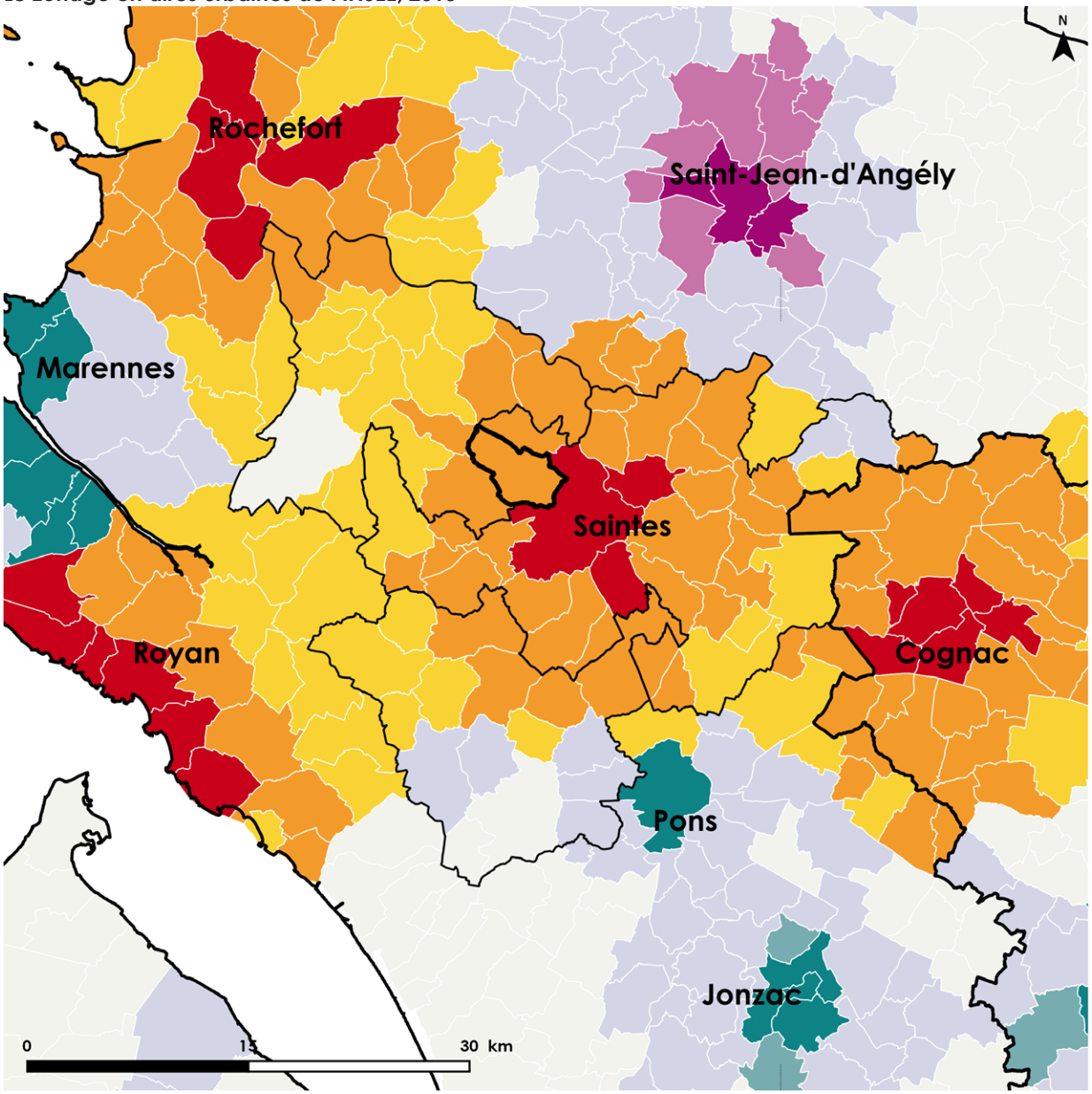
La présente analyse de la population, de l'économie et du logement s'appuiera sur une analyse des données INSEE (recensement légal 2014) et de la DREAL Nouvelle Aquitaine (SITADEL).

Des comparaisons seront effectuées avec la Communauté d'Agglomération de Saintes, territoire de référence le plus pertinent, mais également avec le département de la Charente-Maritime afin de situer la commune au sein des grandes dynamiques du territoire.

Le Pays de Saintonge Romane et ses intercommunalités au 1er janvier 2015



Le zonage en aires urbaines de l'INSEE, 2010



Limites administratives

- Régions, départements
- EPCI du SCOT PSR
- Saint-Georges-des-Coteaux

Libellé des zones

- 111 - Grand pôle
- 112 - Couronne d'un grand pôle
- 120 - Multipolarisé des grands pôles
- 211 - Pôle moyen
- 212 - Couronne d'un pôle moyen
- 221 - Petit pôle
- 222 - Couronne d'un petit pôle
- 300 - Autre multipolarisé
- 400 - Hors influence des pôles

Saint-Georges-des-Coteaux se situe au contact du cœur d'agglomération saintais. La commune intègre la première couronne de cet espace d'agglomération. Elle bénéficie à cet égard de la zone d'influence de Saintes, en profitant notamment d'un important vivier d'activités économiques.

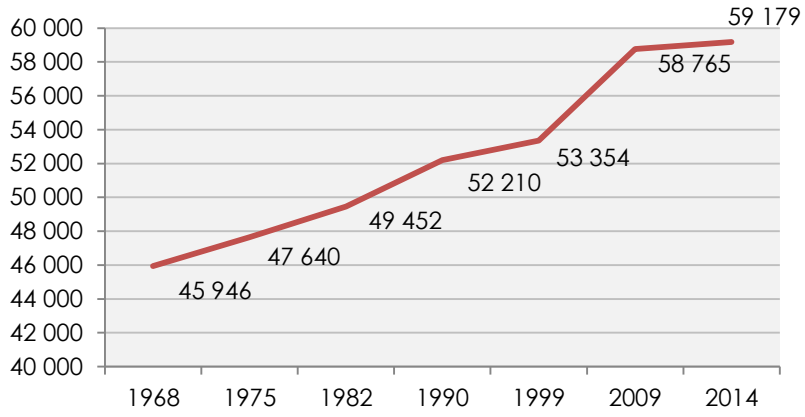
3.2 ÉVOLUTION DE LA POPULATION

3.2.1 Démographie communale

A l'échelle de la **Communauté d'Agglomération de Saintes**, l'évolution de la population est constante depuis 1968. Durant les années 2000, l'espace intercommunal enregistre une croissance particulièrement importante.

Ainsi entre 1999 et 2009, la variation annuelle moyenne de la population a été de +1 %, pour redescendre ensuite à +0,1 % pour la période allant de 2008 à 2014. Depuis 1999, la Communauté d'Agglomération de Saintes est passée de 53 354 à 59 179 habitants, soit une hausse globale de plus de 11 % en 13 ans.

Evolution de la population du territoire de l'agglomération de Saintes selon l'INSEE

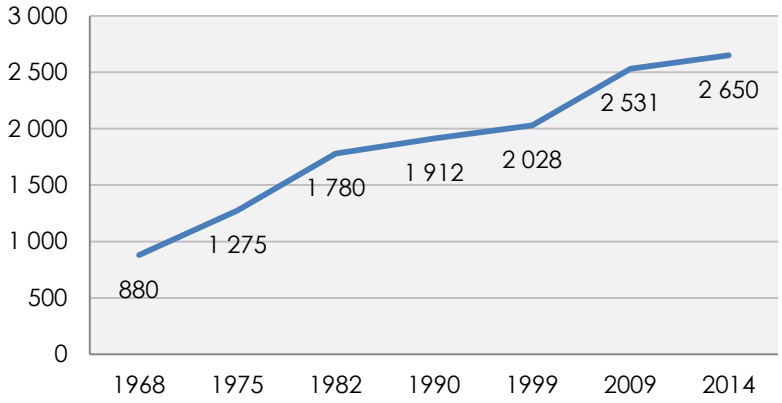


Cet accroissement démographique global s'explique par la combinaison d'un solde naturel et d'un solde migratoire positif sur la période étudiée, excepté le solde naturel pour la période 2008 à 2014 qui est passé à un taux de -0,1 %. Cet accroissement constant a particulièrement bénéficié aux communes intégrant la première couronne périurbaine de Saintes, telle que Saint-Georges-des-Coteaux.

Entre 1999 et 2009, la commune a connu une variation annuelle moyenne de sa population de +2,2 %, pour se stabiliser ensuite à +0,9 % sur la période de 2009 à 2014. Depuis 2009, la commune est passée de 2 531 à 2 650 habitants, soit une hausse globale de 4,7 % en 14 ans. Cette croissance est la combinaison de bons soldes migratoires et naturels pour la commune.

Saint-Georges-des-Coteaux bénéficie d'une situation géographique particulièrement favorable à son développement, aux portes de l'agglomération de Saintes et au croisement de plusieurs grandes voies de desserte routière (RD 137 de Saintes à Rochefort, autoroute A 10 et son échangeur...).

Evolution de la population sur Saint-Georges-des-Coteaux selon l'INSEE



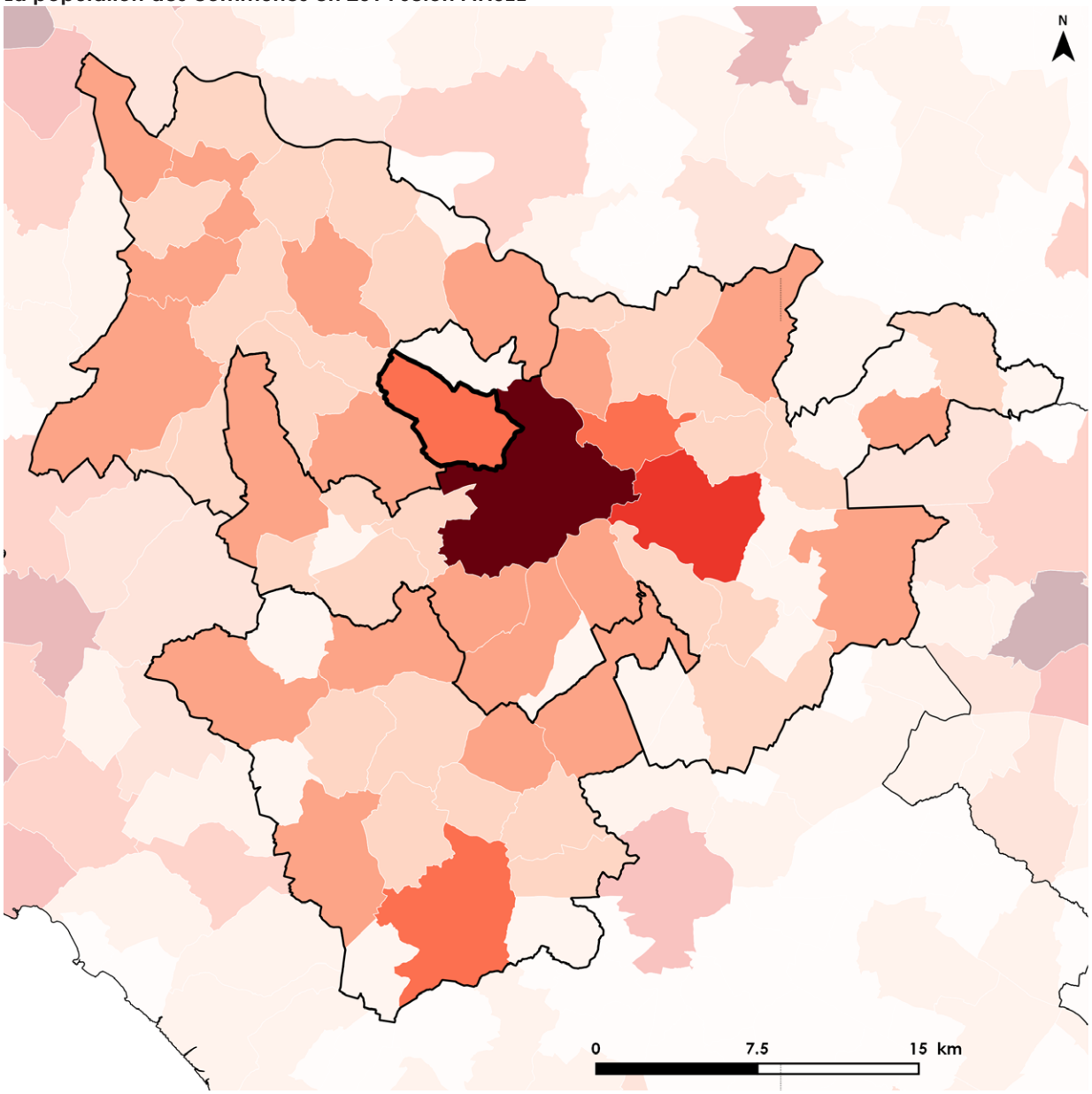
Recensements de la population entre 1968 et 2014

	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014
Population	880	1 275	1 780	1 912	2 028	2 531	**2 650**
Densité (hab/km²)	45,8	66,3	92,6	99,4	105,5	131,6	**137,8**

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2009 et RP2014

Le processus de croissance démographique de ces dernières années est également à corréler avec la forte progression de la construction sur le territoire. La période récente est ainsi marquée par d'importantes migrations entre Saintes et sa couronne périurbaine.

La population des communes en 2014 selon l'INSEE



Limites administratives

- Saint-Georges-des-Coteaux
- EPCI du SCOT Pays de Saintonge Romane
- Régions, départements

Analyse statistique

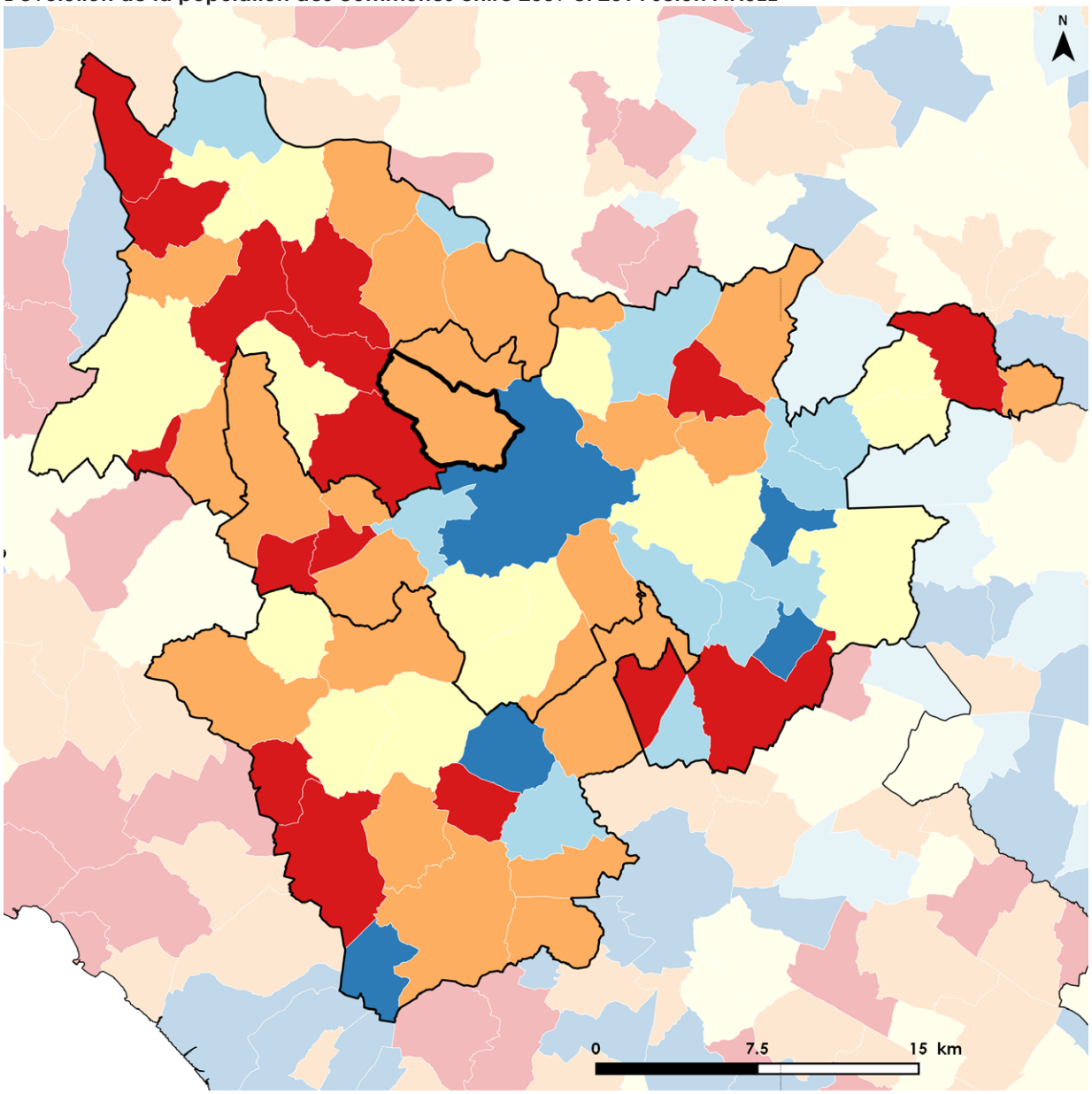
Population par commune

- < 500
- 500 - 1 000
- 1 000 - 2 000
- 2 000 - 3 000
- 3 000 - 5 000
- 5 000 - 10 000
- > 10 000

Replacée dans le territoire du SCOT du Pays de Saintonge Romane, la commune de **Saint-Georges-des-Coteaux** compte 2 650 habitants en 2014. Il s'agit d'une commune originellement rurale, et aujourd'hui qualifiable de périurbaine.

Sur la commune, l'évolution de la population sur la dernière décennie est conséquente et s'inscrit dans un processus de desserrement global de l'agglomération saintaise au profit de ses communes périphériques.

L'évolution de la population des communes entre 2009 et 2014 selon l'INSEE



Limites administratives

- Saint-Georges-des-Coteaux
- EPCI du SCOT Pays de Saintonge Romane
- Régions, départements

Analyse statistique

Taux annuel de variation de la population

- < -0,5 %
- -0,5 % - 0 %
- 0 % - 0,8 %
- 0,8 % - 2 %
- > 2 %

Au sein du territoire du SCOT du Pays de Saintonge Romane, on observe une variation particulièrement importante de la population sur les territoires situés sur la ceinture Ouest de l'intercommunalité en direction du littoral (Royan et Rochefort).

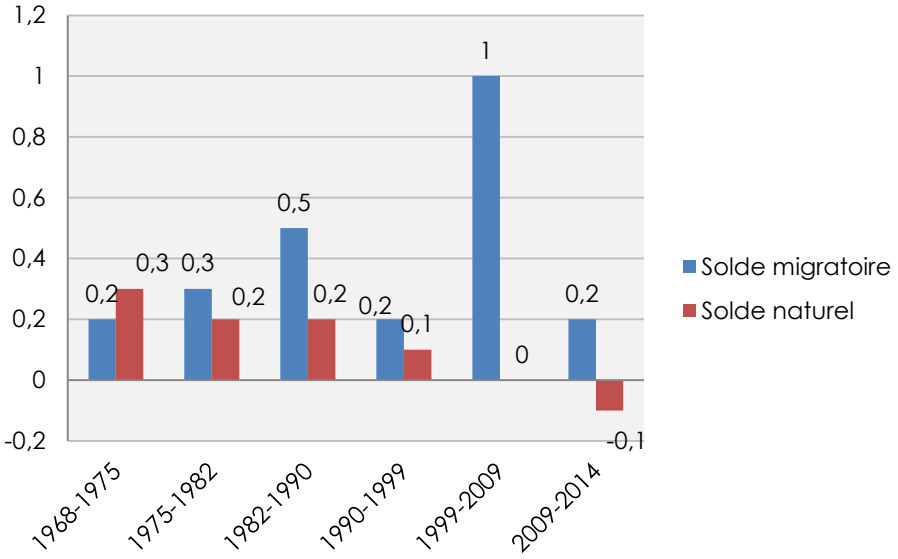
Les communes desservies par la RD 137 sont ainsi particulièrement attractives. Saint-Georges-des-Coteaux profite particulièrement de cette dynamique au plan supra-communal.

Insee
Mesurer pour comprendre

3.2.2 Mécanismes d'évolution démographique

La démographie est animée par deux mécanismes : le solde naturel et le solde migratoire. Les variations de population sur le territoire intercommunal sont générées par d'importantes fluctuations de ces deux soldes. Globalement, la variation annuelle de la population est positive depuis 1968 en raison d'un bon solde migratoire, venant compenser un solde naturel relativement faible.

Evolution des soldes migratoires et naturels sur l'agglomération de Saintes entre 1968 et 2013 selon l'INSEE



Indicateurs démographiques sur le territoire de l'agglomération de Saintes

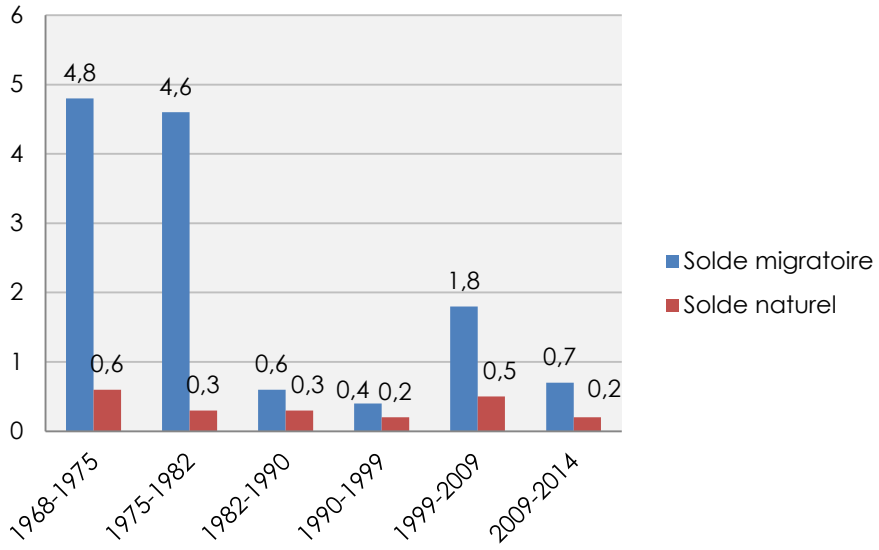
	68-75	75-82	82-90	90-99	99-09	09-14
Variation annuelle	**+0,5 %**	**+0;5 %**	**+0,7 %**	**+0,2%**	**+1,0 %**	**+0,1 %**
Solde naturel	+0,3 %	+0,2 %	+0,2 %	+0,1 %	0 %	-0,1 %
Solde migratoire	+0,2 %	+0,3 %	+0,5 %	+0,3 %	+1 %	+0,2 %

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2009 et RP2014

Ainsi, à l'échelle de l'intercommunalité, l'attractivité migratoire est particulièrement importante entre 1999 et 2009, de l'ordre de +1 %, et tend à diminuer entre 2009 et 2014 tout en demeurant positive (+0,2 %). Il s'agit du principal moteur de développement démographique sur le territoire intercommunal.

Quant au solde naturel, ce dernier se révèle nul entre 1999 et 2009, et négatif (-0,1 %) entre 2009 et 2014. Cet indicateur révèle une tendance lourde au vieillissement de la population durant les deux dernières décennies.

Evolution des soldes migratoires et naturels sur Saint-Georges-des-Coteaux entre 1968 et 2013 selon l'INSEE



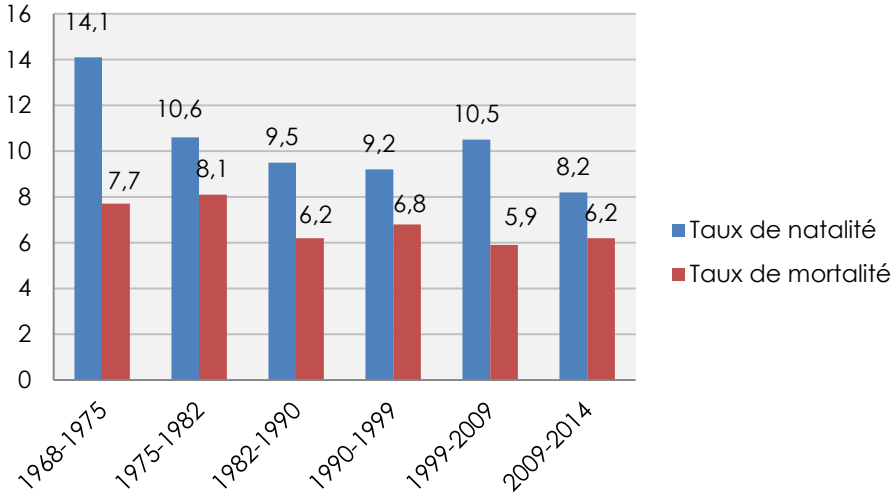
Sur **Saint-Georges-des-Coteaux**, les soldes migratoires et naturels sont globalement positifs et se situent à un bon niveau, respectivement de l'ordre de +0,7 % et +0,2 % entre 2009 et 2014. Cette période est toutefois contrastée au regard de la période 1999-2009, où l'on a enregistré un solde migratoire particulièrement fort (+1,8 %), consolidé par un solde naturel supérieur à la période plus récente (+0,5 %).

Malgré une certaine modération de la croissance démographique sur les années récentes, le territoire communal s'est montré très attractif sur les 15 dernières années. Les ménages migrants ont été, pour l'essentiel, des jeunes familles avec enfants en

recherche d'accession à la propriété. Cette attractivité migratoire a permis de soutenir un bon solde naturel. Pour autant, il est également nécessaire d'observer l'évolution de la balance des naissances et des décès. Avec 8,2 ‰, le taux de natalité sur la période 2009-2014 est le plus bas enregistré depuis 1968. A contrario, le taux de mortalité (6,2 ‰) croît légèrement depuis ces dernières années.

Bien que demeurant favorables au solde naturel, ces taux démontrent qu'un certain vieillissement est en cours au niveau de la population de la commune. Il sera nécessaire pour le PLU de mettre l'accent sur l'accueil par la commune de jeunes ménages avec enfants dans les années à venir.

Evolution de la mortalité et de la natalité sur Saint-Georges-des-Coteaux entre 1968 et 2014 selon l'INSEE



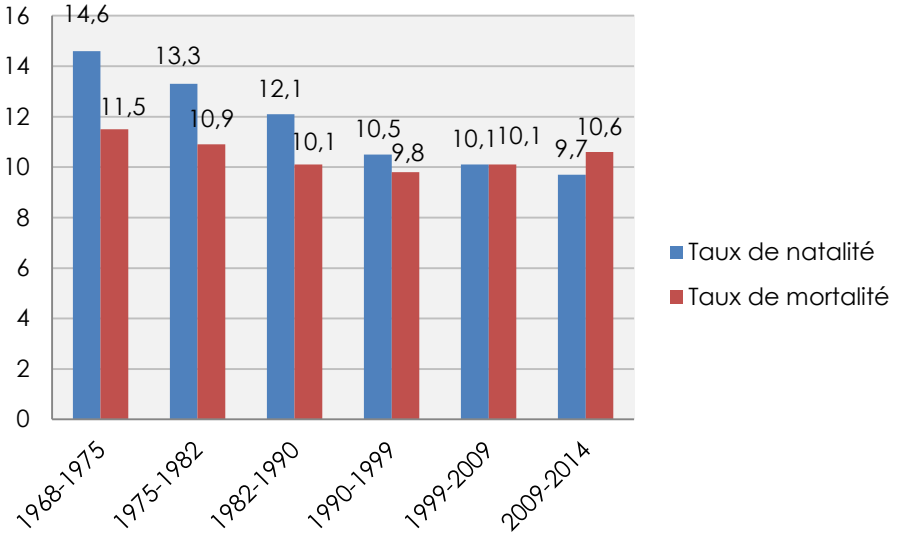
Indicateurs démographiques sur Saint-Georges-des-Coteaux

	68-75	75-82	82-90	90-99	99-09	9-14
Variation annuelle	**+5,5 %**	**+4,9 %**	**+0,9 %**	**+0,7 %**	**+2,2 %**	**+0,9 %**
Solde naturel	+0,6 %	+0,3 %	+0,2 %	+0,5 %	+0,2 %	+0,2 %
Solde migratoire	+4,8 %	+4,6 %	+0,6 %	+0,4 %	+1,8 %	+0,7 %

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2009 et RP2014

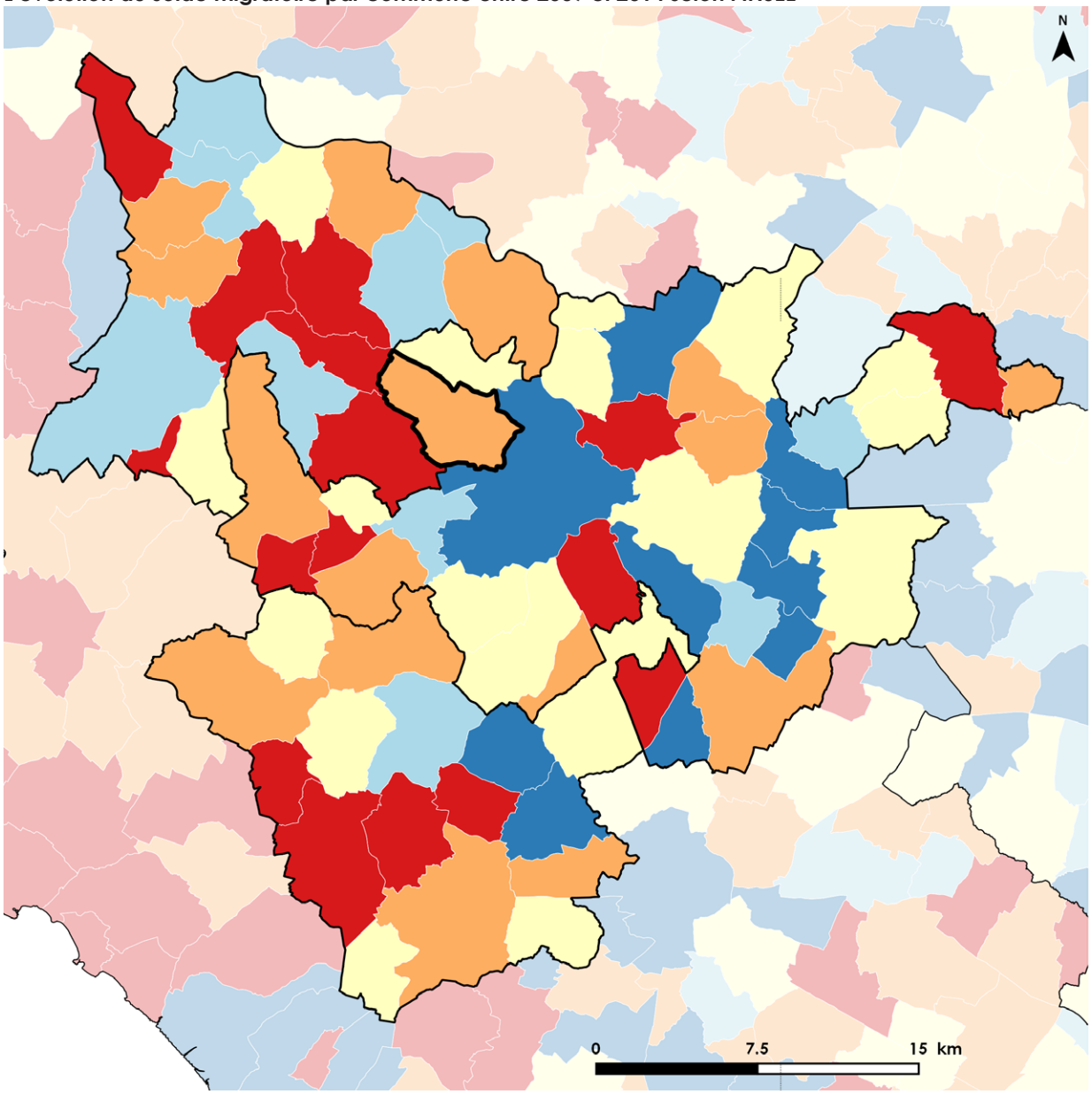
On remarquera que, au regard de la balance des naissances et des décès, le vieillissement de la population est un phénomène important sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Saintes au vu des évolutions de ces dernières décennies.

Evolution de la mortalité et de la natalité sur l'agglomération de Saintes entre 1968 et 2014 selon l'INSEE



Au regard de ces dynamiques, le PLU devra opérer un effort substantiel dans le soutien à l'accueil de jeunes ménages afin d'encourager le renouvellement générationnel. Le PLU devra donc promouvoir une vraie mixité générationnelle en incitant au développement d'une offre d'habitat diversifiée et accessible aux jeunes ménages sur le plan financier, alors que les pressions immobilières sont fortes sur la commune.

L'évolution du solde migratoire par commune entre 2009 et 2014 selon l'INSEE



Limites administratives

- Saint-Georges-des-Coteaux
- EPCI du SCOT Pays de Saintonge Romane
- Régions, départements

Analyse statistique

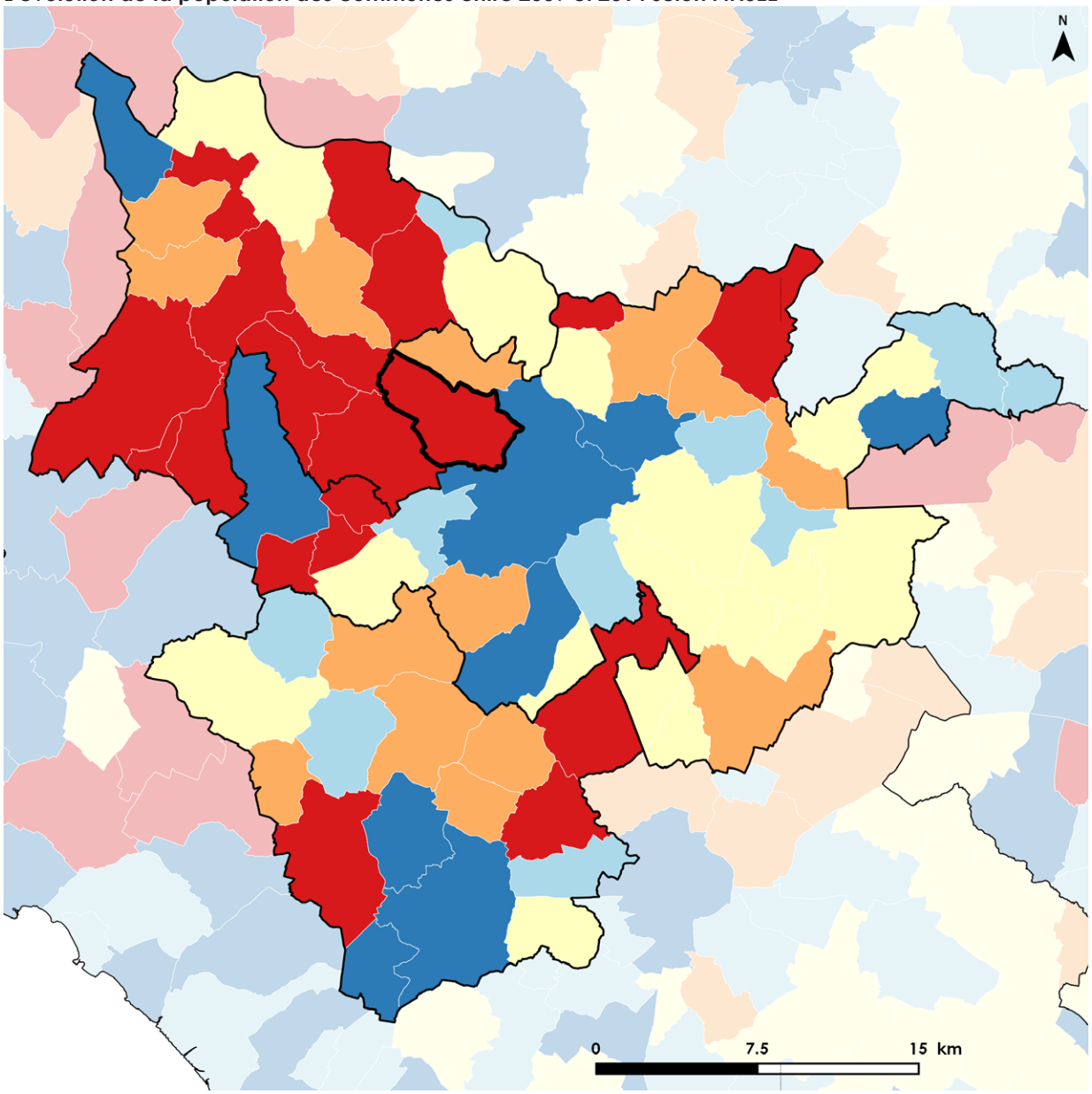
Part de la variation de population liée au solde migratoire

- < 0,5 %
- -0,5 % - 0 %
- 0 % - 0,6 %
- 0,6 % - 1,8 %
- > 1,8 %

A l'échelle du territoire du SCOT du Pays de Saintonge Romane, on constate que la croissance de la population est essentiellement tributaire du solde migratoire, principal moteur de développement démographique sur les dernières années.

Cette croissance migratoire est particulièrement à l'œuvre sur la frange Sud-Ouest du territoire, sous l'effet de la littoralisation. Saint-Georges-des-Coteaux profite de cet effet tout en bénéficiant de ses avantages en matière de desserte par les infrastructures routières.

L'évolution de la population des communes entre 2009 et 2014 selon l'INSEE



Limites administratives

- Saint-Georges-des-Coteaux
- EPCI du SCOT Pays de Saintonge Romane
- Régions, départements

Analyse statistique

Solde des naissances et des décès

- < -15
- -15 - 0
- 0 - 10
- 10 - 20
- > 20

Au sein du Pays de Saintonge Romane, on observe une variation particulièrement importante de la population (supérieure à 0,8 % par an en moyenne), sur les territoires situées sur la ceinture ouest de l'intercommunalité en direction du littoral (Royan et Rochefort) .

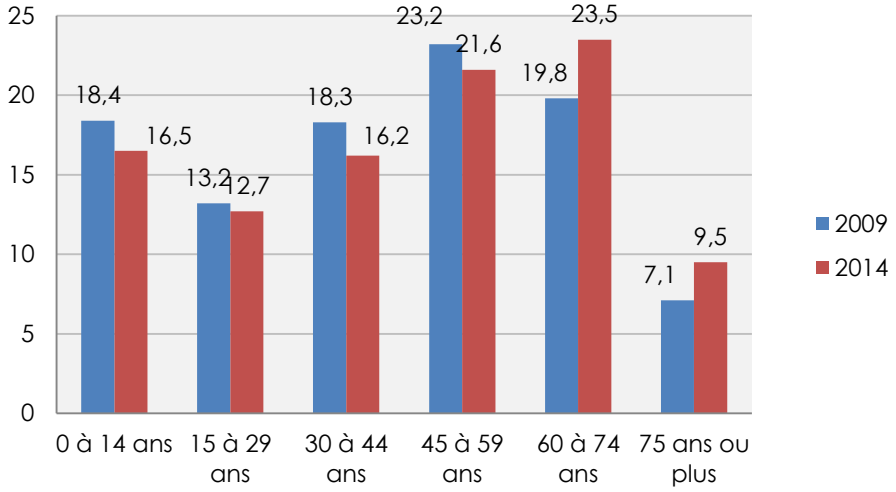
On constate également une évolution positive et constante de la population sur le territoire de **Saint-Georges-des-Coteaux**, constituant un bon indicateur de son développement. Toutefois, cette dynamique nécessite d'être solidement maîtrisée par le PLU.

3.2.3 Etat du renouvellement générationnel

La pyramide des âges sur Saint-Georges-des-Coteaux

La population de **Saint-Georges-des-Coteaux** est marquée par un double-phénomène, s'agissant d'une bonne représentation des très jeunes individus de 0-14 ans (16,5 %), et d'une forte représentation des 60-74 ans. Les effectifs de cette classe d'âge sont les plus importants en 2014, de l'ordre de 23,5 %. Viennent ensuite les 45-59 ans (21,6 %). On notera également une évolution des âges particulièrement favorables aux seniors.

La population de Saint-Georges-des-Coteaux par tranches d'âge selon l'INSEE, 2009 et 2014



Population par sexe et âge en 2014 sur Saint-Georges-des-Coteaux

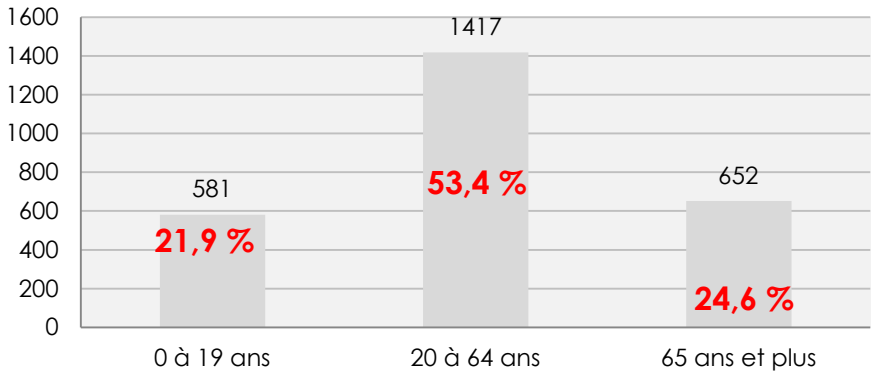
	Hommes	%	Femmes	%
0 à 19 ans	293	22,6	288	21,3
20 à 64 ans	675	52,1	742	54,9
65 ans ou plus	329	25,3	323	23,8

Sources : Insee, RP2014

Par ailleurs, les classes d'âges correspondant aux enfants et aux adultes sont toutes en diminution entre 2009 et 2014. Cette évolution confirme donc la tendance au vieillissement de la population.

La dynamique observée sur la commune est le vieillissement des premières générations de périurbains, installées dans les années 1970. Ces premiers périurbains sont aujourd'hui des seniors, et s'ajoutent à la population plus ancienne de la commune figurant parmi les 75 ans ou plus (9,5 %). Dans les 10 années à venir, on observera une poursuite de ce phénomène de vieillissement au regard de la part important des 45-59 ans sur la commune.

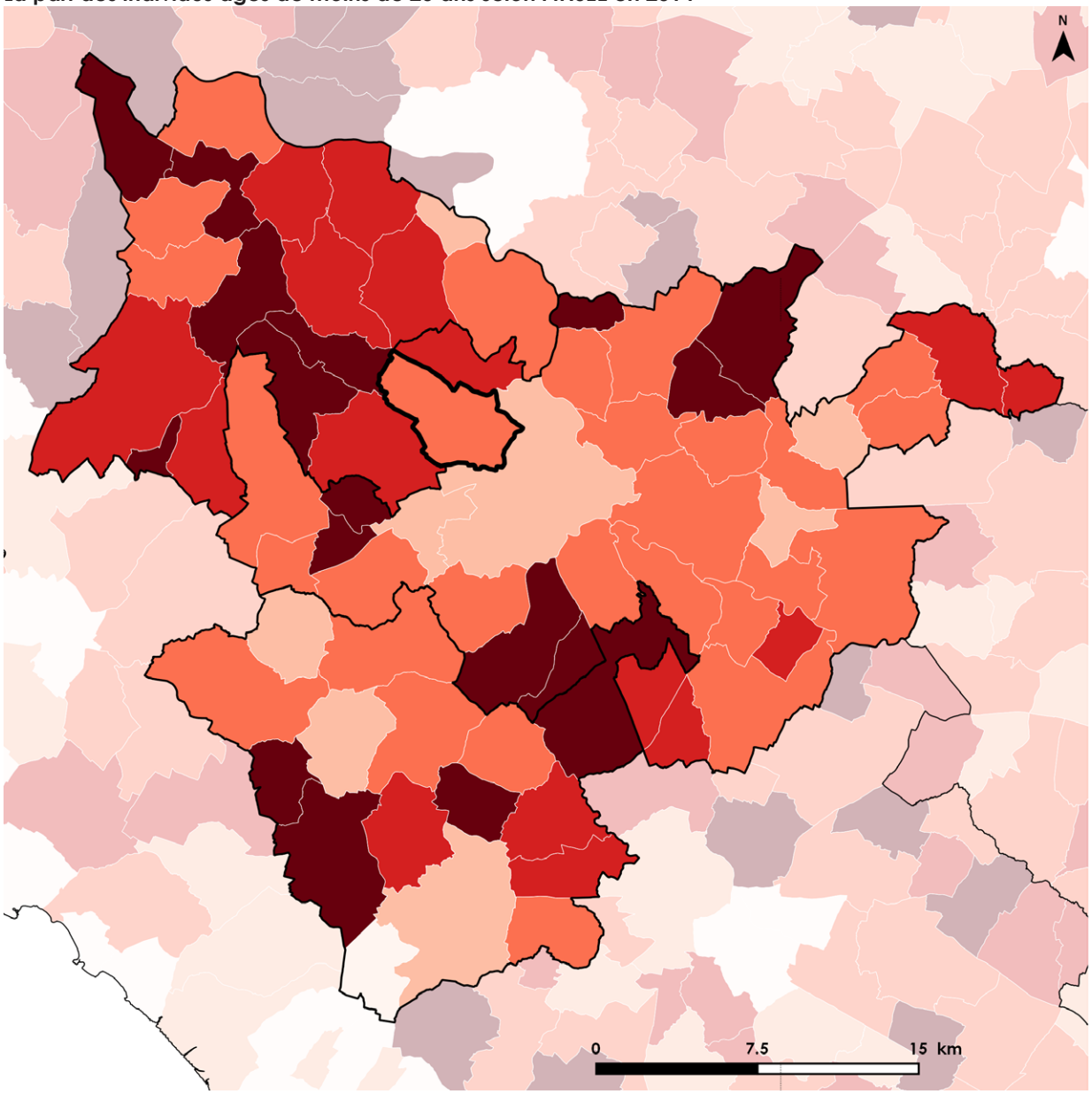
Population communale par tranches d'âge selon l'INSEE en 2014



Sur le territoire intercommunal, la dynamique en cours est assez semblable, un vieillissement global de la population étant à l'œuvre par l'augmentation de la classe d'âge des 60-74 ans. L'évolution est particulièrement nette sur le cœur d'agglomération (Saintes) et ses communes limitrophes (Fontcouverte, Les Gonds...) ainsi que sur la frange Est (Pays Buriaud...).

En 2014, les 0-14 ans représentent 15,9 % de la population intercommunale, soit un niveau inférieur à la commune. Toutefois, les 60-74 ans (19,3 % sur l'intercommunalité) sont plus fortement représentés sur Saint-Georges-des-Coteaux.

La part des individus âgés de moins de 20 ans selon l'INSEE en 2014



Limites administratives

- Saint-Georges-des-Coteaux
- EPCI du SCOT Pays de Saintonge Romane
- Régions, départements

Analyse statistique

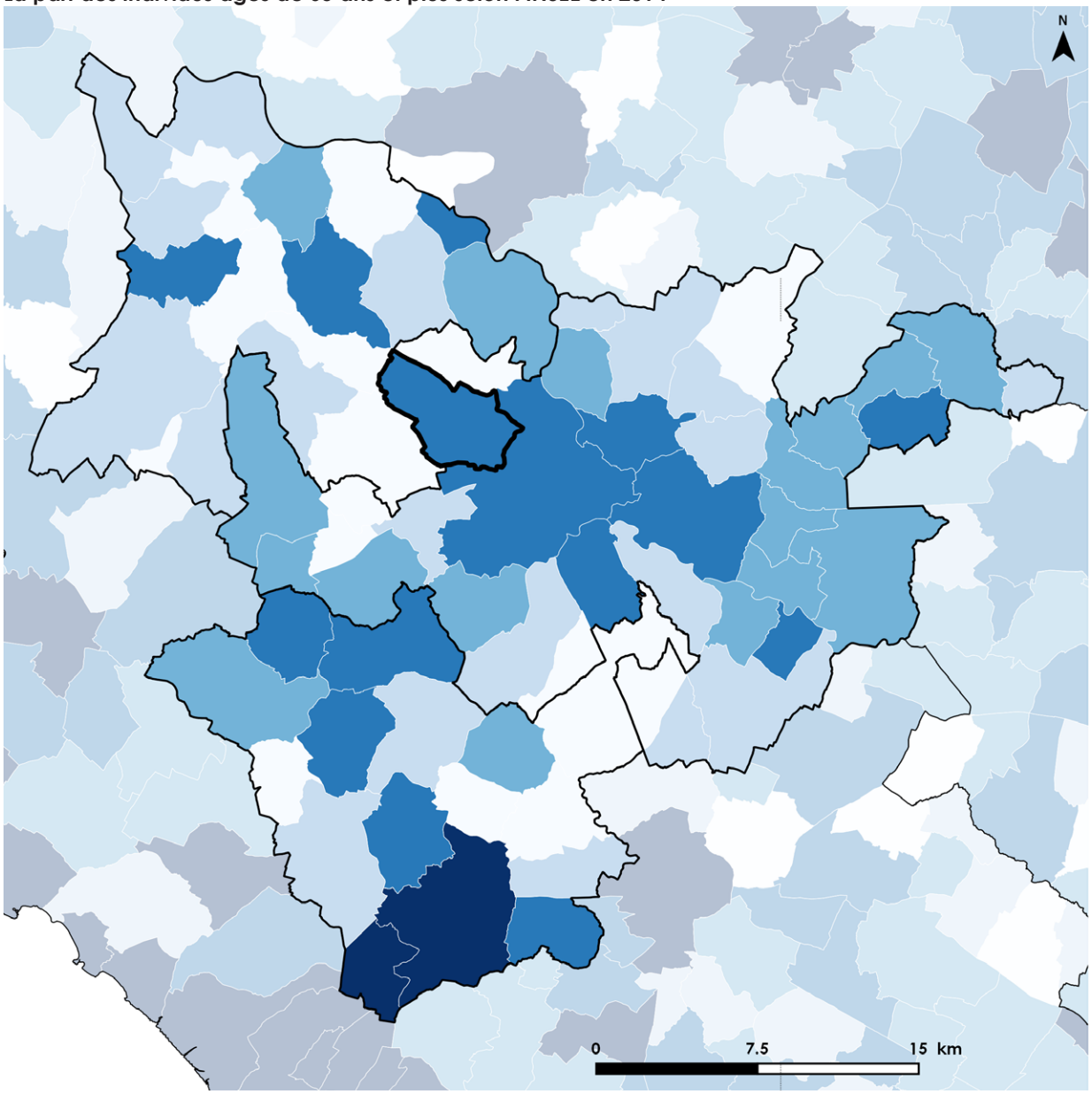
Part des individus âgés de moins de 20 ans au sein de la population

- < 18 %
- 18 % - 21 %
- 21 % - 24 %
- 24 % - 26 %
- > 26 %

Le territoire du SCOT du Pays de Saintonge Romane connait une situation inégale au regard du renouvellement générationnel. Le territoire profite cependant d'un certain rajeunissement, notamment dans la couronne saintaise.

Au regard de la part des individus de moins de 20 ans, la commune de Saint-Georges-des-Coteaux se situe dans la moyenne haute du territoire.

La part des individus âgés de 65 ans et plus selon l'INSEE en 2014



Limites administratives

- Saint-Georges-des-Coteaux
- EPCI du SCOT Pays de Saintonge Romane
- Régions, départements

Analyse statistique

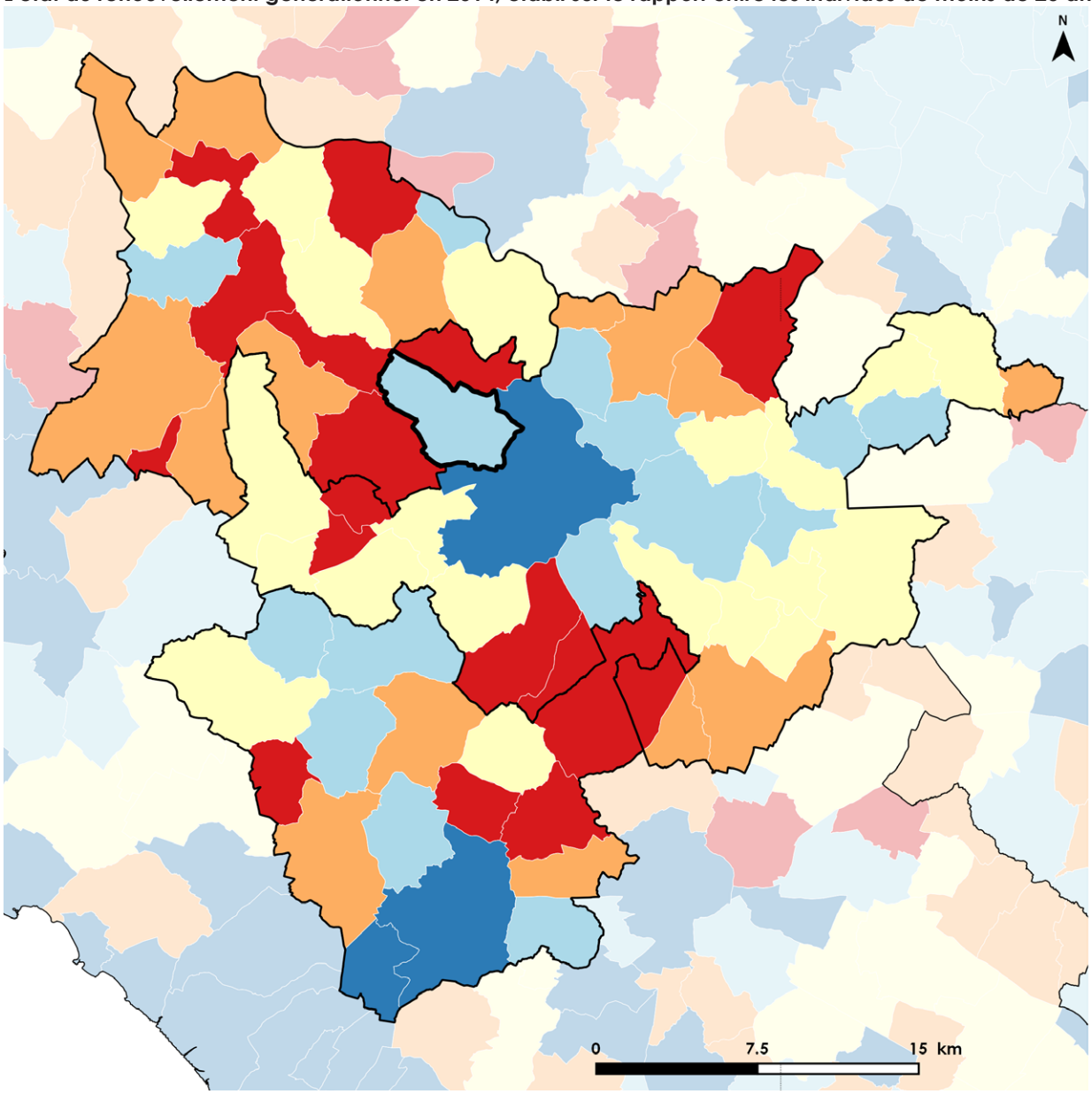
Part des individus âgés de 65 ans ou plus au sein de la population

- < 16 %
- 16 % - 19 %
- 19 % - 23 %
- 23 % - 28 %
- > 28 %

Le territoire intercommunal est marqué par une part importante de personnes âgées au sein des communes constituant le cœur d'agglomération et la première couronne périurbaine.

Cette première couronne a connu un développement démographique intense durant les années 1970 et 1980. Très logiquement, ces premières générations de périurbains constituent aujourd'hui les nouveaux seniors de ces territoires.

L'état du renouvellement générationnel en 2014, établi sur le rapport entre les individus de moins de 20 ans et les individus de plus de 65 ans



Limites administratives

- Saint-Georges-des-Coteaux
- EPCI du SCOT Pays de Saintonge Romane
- Régions, départements

Analyse statistique

Indice de renouvellement générationnel

- < 0,6 %
- 0,6 % - 0,9 %
- 0,9 % - 1,1 %
- 1,1 % - 1,6 %
- > 1,6 %

Le rapport des individus de plus de 65 ans et de moins de 20 ans ou plus correspond à l'indice de renouvellement générationnel. Cet indicateur permet d'apprécier les dynamiques à l'œuvre sur le territoire (vieillissement, rajeunissement...).

A l'échelle du Pays de Saintonge Romane, la plupart des communes profite d'un indice générationnel inférieur ou égal à 1 point, caractérisant le bon renouvellement générationnel au sein de leur population. Cependant, Saint-Georges-des-Coteaux fait partie des communes où ce renouvellement est moins satisfaisant.

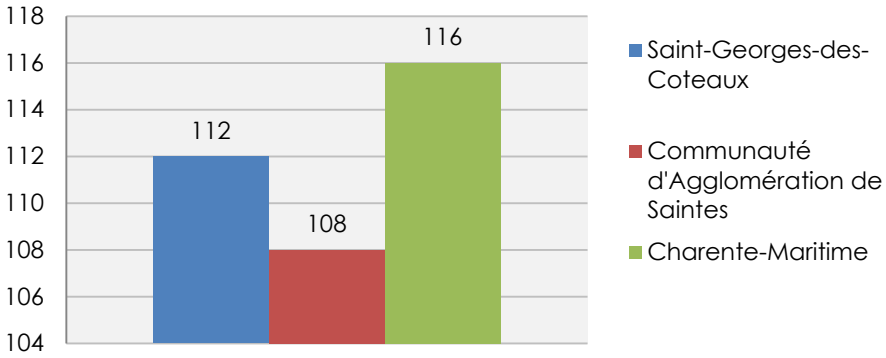
Insee
Mesurer pour comprendre

Mesure du renouvellement générationnel

L'indice de renouvellement générationnel (rapport entre les plus de 65 ans et les moins de 20 ans) est de **112 points sur Saint-Georges-des-Coteaux** en 2014**.** Cet indice est de 108 points sur le territoire intercommunal et de 116 points sur le département. Selon cet indice, la commune compte 11 seniors pour 10 jeunes individus. Il indique que la dynamique générationnelle est favorable aux seniors, au détriment du renouvellement.

Toutefois, au regard de la situation du département, ce phénomène de vieillissement de la population est appelé à s'amplifier dans les années à venir, impliquant des besoins croissants en termes de prise en charge des personnes âgées et des pressions concernant le logement et l'organisation du territoire.

L'indice de renouvellement générationnel selon l'INSEE, en 2014



Ainsi, en 2040 selon l'INSEE, la part des 60 ans et plus dans la population sera estimée à 4 personnes sur 10 à l'échelle du département de la Charente-Maritime, contre 3 actuellement.

On précisera que l'indice de géronto-croissance (part des 75 ans ou plus) est de 9,5% sur **Saint-Georges-des-Coteaux** en 2014. A l'échelle de l'intercommunalité, cet indice est de 11,9 %, en-deçà du niveau départemental (12,5 %).

Par ailleurs, il convient de rappeler que le renouvellement générationnel est tributaire de l'installation de jeunes ménages avec enfants sur le territoire. Or, le territoire communal profite d'atouts importants pour attirer ces ménages, au regard de son bon taux d'équipements et de ses activités économiques.

Cependant, la proximité de Saint-Georges-des-Coteaux vis-à-vis du centre d'agglomération induit également une forte pression immobilière, laquelle provoque une sélection de plus en plus forte des ménages au regard de leurs possibilités financières d'accession à la propriété.

La commune doit donc privilégier le développement d'une offre adaptée aux revenus des jeunes ménages. A l'avenir, la commune devra également conforter ses équipements et services dédiés à la jeunesse pour garantir son attractivité envers ces ménages.

Précisions sur les équipements scolaires de la commune

La commune dispose de deux écoles de niveaux maternelle et élémentaire, présentes dans le bourg. Ces équipements sont associés à un local d'accueil périscolaire (garderie), un restaurant scolaire, une école de musique et une médiathèque. La commune dispose par ailleurs d'une offre importantes en équipements sportifs, à proximité des équipements scolaires (salle omnisports, terrains de football et de tennis...).

Au regard des effectifs scolaires, l'école maternelle de la commune compte 80 élèves sur l'année scolaire 2017-2018, pour trois classes. Concernant l'école élémentaire, celle-ci compte 139 élèves sur l'année scolaire 2017-2018, pour 5 classes. Ces effectifs sont en augmentation sur les dix dernières années.

3.2.4 Évolution des ménages

Le rythme de desserrement des ménages

Selon l'INSEE, **Saint-Georges-des-Coteaux** compte 1 143 ménages en 2014. Le nombre moyen d'occupants par résidence principale est de 2,3 personnes sur la commune, soit un niveau supérieur à celui de la Communauté d'Agglomération de Saintes et du département.

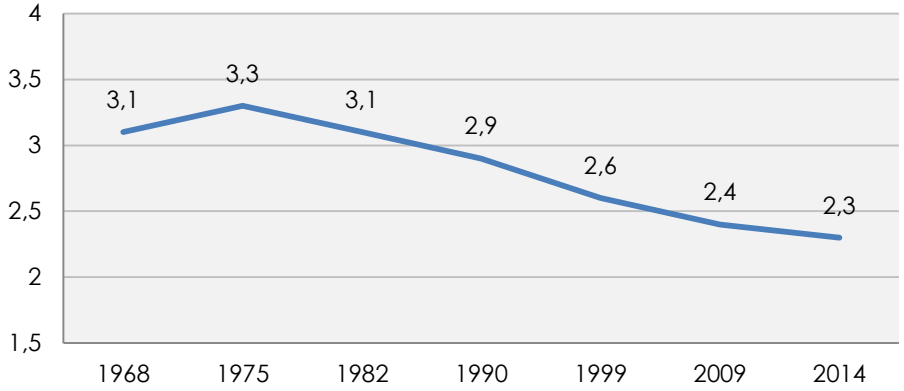
Ce niveau indique que le ménage-type habitant la commune correspond au modèle de la famille nucléaire. Ce dernier correspond à la typologie globale des logements proposés sur la commune (4,8 pièces en moyenne en 2014).

Le nombre de personnes par ménage en 2014

Saint-Georges-des-C.	EPCI de Saintes	Charente-Maritime
2,3	2,1	2,1

Sources : Insee, 2014

Evolution de la taille des ménages sur Saint-Georges-des-Coteaux selon l'INSEE



Toutefois, on observe une diminution tendancielle du nombre de personnes par ménage qui remet en question l'hégémonie des familles avec enfants parmi la population. La taille moyenne des ménages a ainsi fortement diminué depuis 1999 (-0,3 personnes par ménage).Ce processus, qualifié de « desserrement » des ménages, correspond à la diversification du modèle de la famille nucléaire, animé par de nouveaux modes de vie (diminution du nombre d'enfants par foyer, développement de familles monoparentales, développement du célibat et du veuvage…). Il est également imputable à l'important vieillissement de la population constaté durant les dernières années.

Indicateurs démographiques sur Saint-Georges-des-Coteaux

	Nombre de ménages				Population des ménages	
	2014	%	2009	%	2014	2009
Ensemble	**1 143**	**100**	**1 055**	**100**	**2 658**	**2 517**
Ménages d'une personne	**267**	**23,4**	**231**	**21,9**	**267**	**231**
- Hommes seuls	104	9,1	109	10,4	104	109
- Femmes seules	163	14,3	121	11,5	163	121
Autres ménages sans famille	**10**	**0,9**	**31**	**3**	**20**	**74**
Ménages avec famille(s)	**866**	**75,8**	**794**	**75,2**	**2 371**	**2 212**
- Couple sans enfant	515	45	422	40	1 069	868
- Couple avec enfant(s)	312	27,3	297	28,1	1 198	1 153
- Famille monoparentale	40	3,5	74	7	104	192

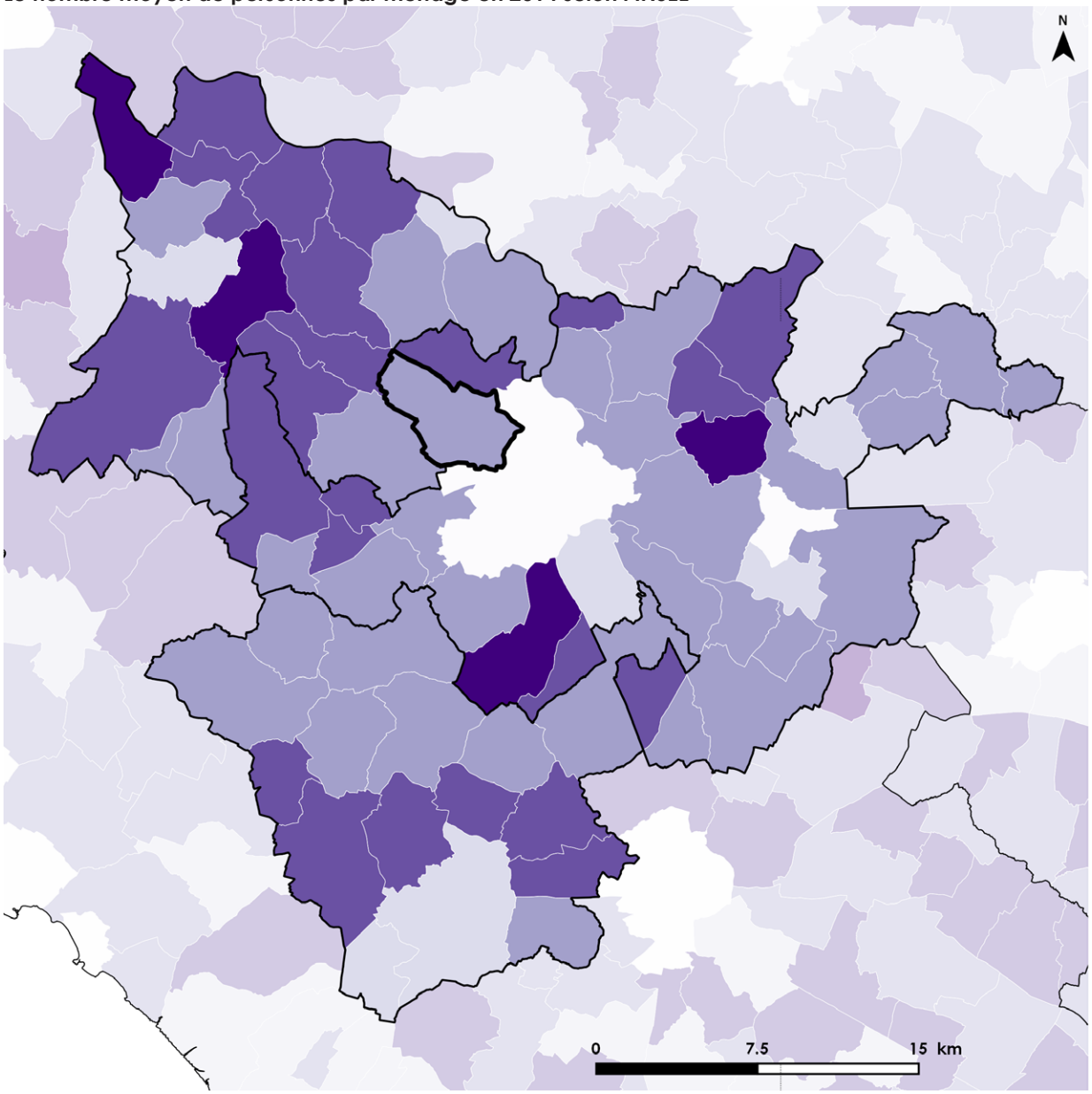
Sources : Insee, RP2009 et RP2014

Le PLU devra tenir compte de ce paramètre essentiel dans le calcul des projections relatives à l'évolution du parc de logements. En effet, une habitation accueillera tendantiellement moins d'individus à l'avenir, impliquant donc une demande en logement plus élevée sur le territoire.

Par ailleurs, on précisera que les ménages familiaux représentent 75,8 % des ménages en 2014, alors que les ménages d'une seule personne représentent 23,4 % de cet ensemble. Au sein des ménages dits familiaux, on compte 45 % de couples sans enfants, contre 27,3 % de couples avec enfants et 3,5 % de familles monoparentales.

L'importance du nombre de couples sans enfants est une manifestation du vieillissement de la population, de même que l'augmentation de la part des ménages d'une seule personne entre 2009 et 2014.

Le nombre moyen de personnes par ménage en 2014 selon l'INSEE



Limites administratives

- Saint-Georges-des-Coteaux
- EPCI du SCOT Pays de Saintonge Romane
- Régions, départements

Analyse statistique

Nombre moyen de personnes par ménage

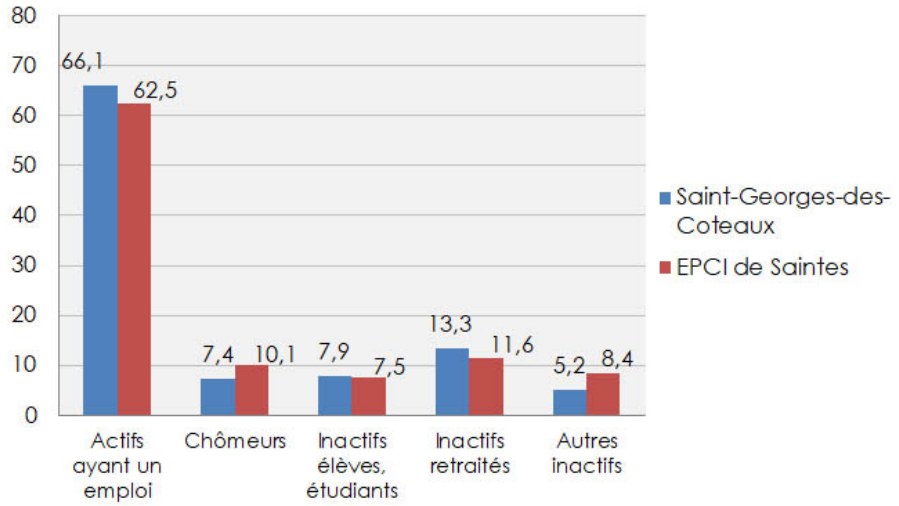
- < 2
- 2 - 2,2
- 2,2 - 2,4
- 2,4 - 2,6
- > 2,6

Insee
Mesurer pour comprendre

3.3.1 Composition de la population active

En 2014, on recense 1 561 individus âgés de 15 à 64 ans sur le territoire de Saint-Georges-des-Coteaux. Les actifs représentent 73,6 % de cet échantillon, soit 1 148 individus. Parmi ces actifs, 1 032 ont un emploi, soit un taux d'emploi de 66,1 %. Au regard des chiffres constatés sur le département (taux d'activité de 72,3 % et taux d'emploi de 61,8 %), la commune se caractérise donc par une population très active, doté d'un taux d'emploi assez satisfaisant.

Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2015 selon l'INSEE



Activité et emploi de la population de 15 à 64 ans en 2014

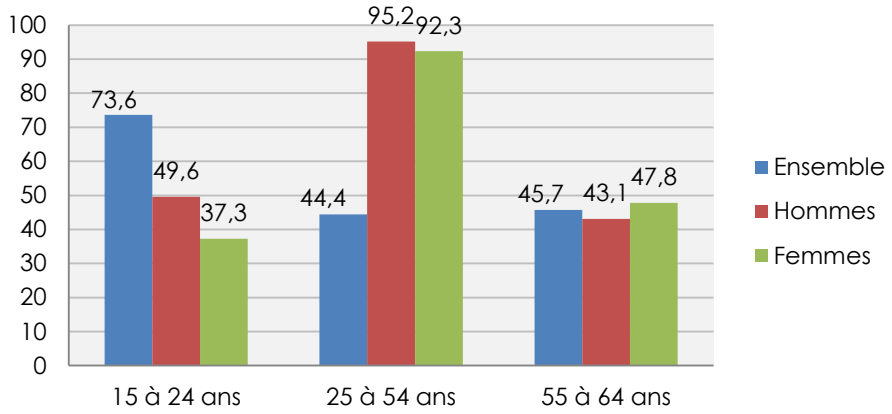
	Population	Actifs	%	Emplois	%
Ensemble	**1 561**	**1 148**	**73,6**	**1 032**	**66,1**
15 à 24 ans	237	105	44,4	82	34,7
25 à 54 ans	913	855	93,7	776	85
55 à 64 ans	412	188	45,7	174	42,3

Sources : Insee, RP 2014

La classe d'âge la plus active est celle des 25-54 ans (93,7 %, pour un taux d'emploi de 85 %). Les catégories des 15-24 ans et de 55-64 ans souffrent de moindres taux d'activité et d'emploi, en raison notamment d'une entrée de plus en plus tardive dans la vie active pour les jeunes adultes (allongement des parcours d'études...) et d'une plus forte exposition des seniors au chômage.

La part de chômeurs dans la population des 15-64 ans est de 7,4 % selon l'INSEE, inférieure à celle du département (10,5 %). Le nombre de chômeurs est toutefois en baisse par rapport à 2008 (8,5 %). Il affecte plus particulièrement les jeunes adultes et les femmes.

Le taux d'activité des individus de 15 à 64 ans sur Saint-Georges-des-Coteaux, en 2014 selon l'INSEE

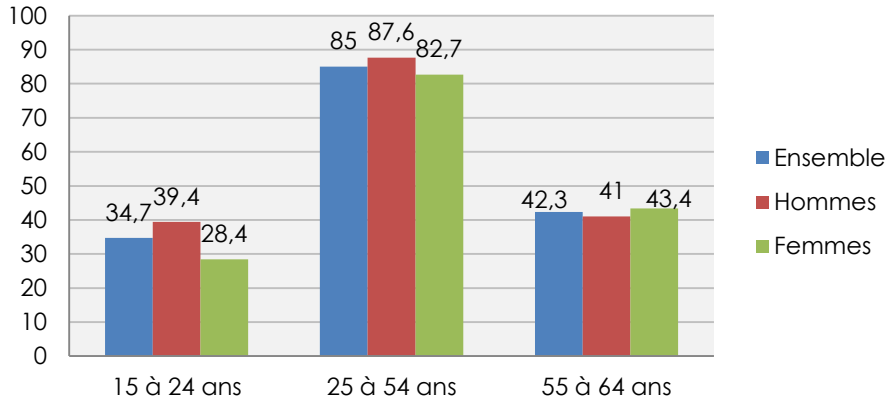


Comparativement, sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Saintes, la part des actifs est de 73 % des individus de 15 à 64 ans en 2014. Par ailleurs, 62,8 % des actifs ont un emploi. Le chômage concerne 10,2 % des individus ayant entre 15 et 64 ans. La commune de Saint-Georges-des-Coteaux profit donc d'une situation moins défavorable à cet égard.

Par ailleurs, en 2014, les inactifs représentent 26,4 % de la population des 15-64 ans de la commune. Il s'agit d'un niveau légèrement inférieur à celui du territoire intercommunal (27,7 %) et du département (27 %). Cette population inactive est dominée par les retraités (13,3 % des 15-64 ans, soit 50,4 % des inactifs). Parmi les inactifs, on compte également 7,9 % d'étudiants.

Il convient de prendre en compte que la part des inactifs retraités pourrait à l'avenir progresser au sein de la population des 15-64 ans, consécutivement au vieillissement de la population. Sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Saintes, les inactifs sont également essentiellement des retraités (11,2 %, soit 41,5 % de l'ensemble de la population inactive de 15-64 ans).

Le taux d'emploi des individus de 15 à 64 ans sur Saint-Georges-des-Coteaux en 2014 selon l'INSEE



Dans le détail sur la commune, les actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi sont en grande majorité des salariés (80,4 %). Ces salariés sont majoritairement des femmes. En 2014, les titulaires de la fonction publique et les contrats à durée indéterminée représentent l'essentiel des emplois salariés occupés par les actifs, soit 69,2 %.

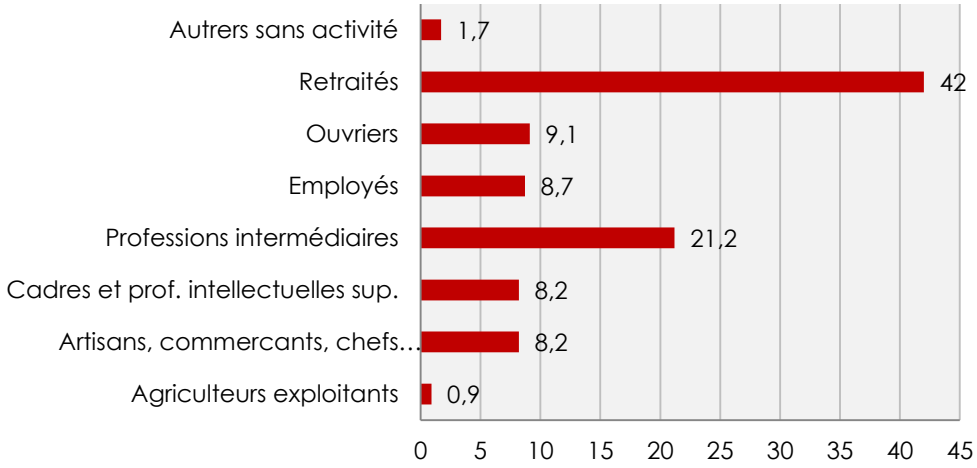
Les autres situations professionnelles (CDD, intérim, emplois aidés...) représentent 30,8 % des emplois salariés, s'agissant essentiellement de contrats à durée déterminée. Concernant les non-salariés (19,6 % des 15 ans ou plus), ces derniers sont essentiellement des employeurs (10,1 % des 15 ans ou plus) ou des indépendants (8,7 %).

3.3.2 Catégories socio-professionnelles et revenus

Les catégories socio-professionnelles

Parmi les ménages de la commune (échantillon de 1 143 ménages en 2014), la catégorie professionnelle de la personne de référence dominante est celle des retraités (42 % des ménages). Viennent ensuite les professions intermédiaires (21,2 %, ou 37,7 % des ménages à l'exclusion des retraités).

Ménages par catégories socio-professionnelles (personne de référence) selon l'INSEE en 2014

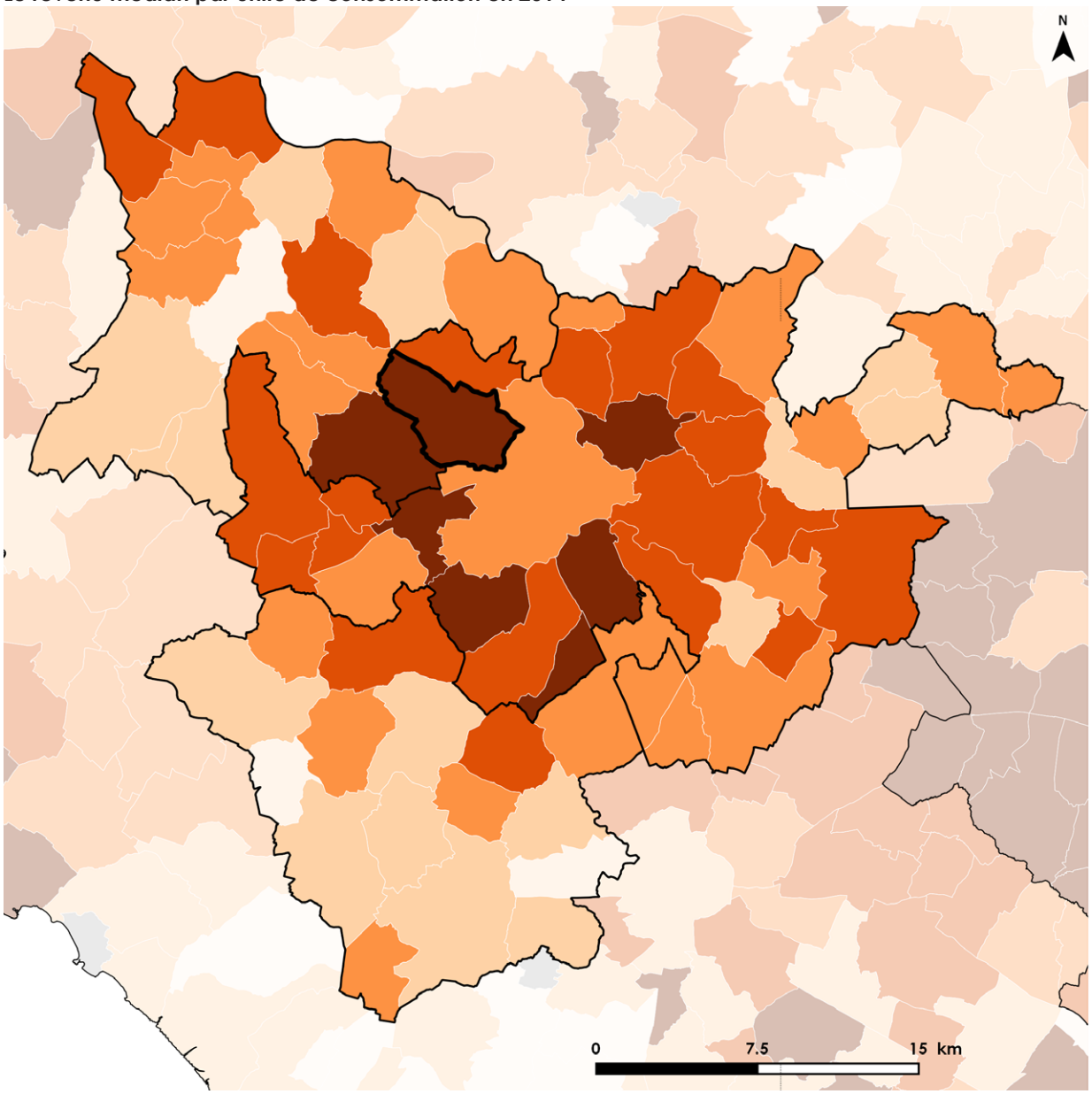


Les cadres et professions intellectuelles supérieures représentent 8,2 % des ménages (ou 14,6 % à l'exclusion des retraités), alors que les ouvriers et les employés représentent 9,1 % et 8,7 % des ménages (ou 16,1 % et 15,3 % à l'exclusion des retraités.

Le revenu médian sur la commune

La médiane du revenu disponible par unité de consommation est de 21 832 € en 2014 selon la DGFIP sur la commune, contre 19 864 € sur l'intercommunalité et 19 800 € sur le département de Charente-Maritime. Les ménages de la commune profitent ainsi d'un bon niveau de revenus.

Le revenu médian par unité de consommation en 2014



Limites administratives

- Saint-Georges-des-Coteaux
- EPCI du SCOT Pays de Saintonge Romane
- Régions, départements

Analyse statistique

Niveau de revenu médian par unité de consommation

- Non-renseigné
- < 17 500 €
- 17 500 € - 18 500 €
- 18 500 € - 19 500 €
- 19 500 € - 20 500 €
- > 20 500 €

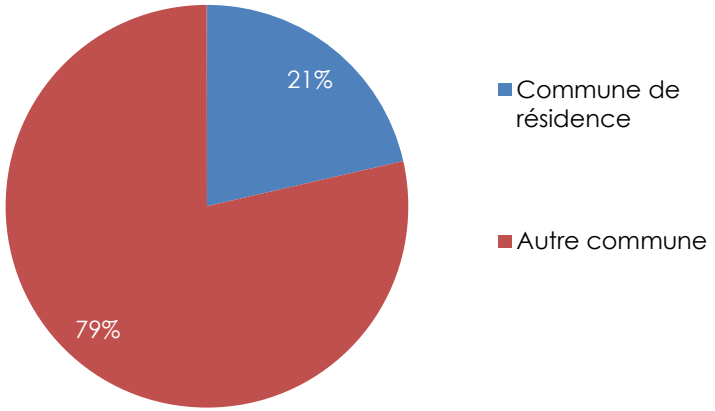
A l'échelle intercommunale, on constate que les communes dont la population dispose des revenus les plus élevés se situent autour de Saintes, dans la première couronne d'agglomération. Il est à noter que les populations périurbaines sont généralement dotées de revenus confortables, expliquant ainsi ces revenus conséquents.

Saint-Georges-des-Coteaux dispose ainsi d'un revenu médian par unité de consommation de 21 832 € en 2014, contre 19 864 € sur l'intercommunalité et 19 800 € sur le département de Charente-Maritime.

3.3.3 Statut et localisation des emplois

Selon l'INSEE, **Saint-Georges-des-Coteaux** appartient à la zone d'emploi de Saintes - Saint-Jean-d'Angély, regroupant 141 communes en 2010 au sein du département de la Charente-Maritime, soit 121 119 habitants en 2014. Cette zone d'emplois représente 19 % de la population départementale et 19,5 % de ses emplois.

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi et qui résident sur Saint-Georges-des-Coteaux, en 2014



La zone d'emploi de Saintes - Saint-Jean-d'Angély est polarisée autour du centre d'agglomération de Saintes. Cette zone d'emploi est orientée vers les activités tertiaires (commerce, transports et services représentants 40,8 % des postes salariés présents sur le territoire au 31 décembre 2015) et les administrations publiques (38,6 % des postes salariés). Elle conserve une part notable d'activités liées au secteur primaire (13,7 % des établissements actifs au 31 décembre 2015.

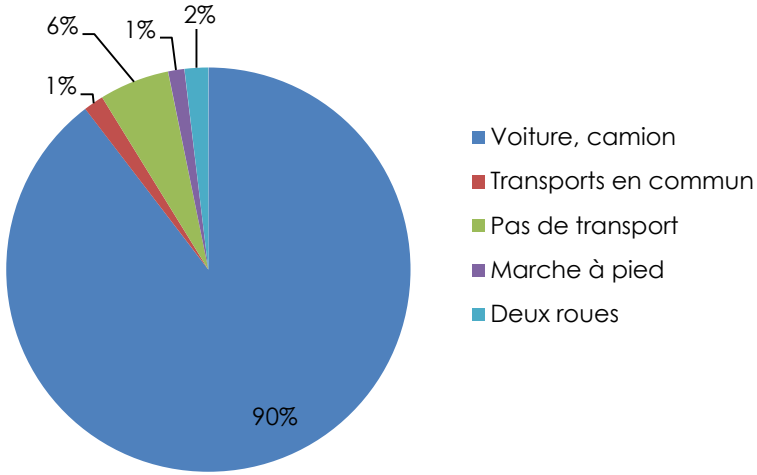
Dans ce contexte, **Saint-Georges-des-Coteaux** est une commune périurbaine aux portes de Saintes, qui a pour particularité d'accueillir plusieurs zones d'activités économiques appartenant à l'espace d'agglomération saintais.

Ces zones se sont implantées autour d'un lieu stratégique, à savoir l'échangeur n° 35 de l'autoroute A 10 (Paris - Bordeaux). Elles sont donc idéalement desservies. La commune défend ainsi sa pleine appartenance au tissu économique saintais, qui se répartit essentiellement sur Saintes, Fontcouverte, Les Gonds et Chermignac.

La commune compte **901 emplois selon un bilan de l'INSEE en 2014.** Ces emplois sont à mettre en rapport avec ceux présents sur l'ensemble de l'intercommunalité. Ainsi, Saint-Georges-des-Coteaux absorbe 3,4 % des emplois présents sur l'agglomération.

En 2014, l'indicateur de concentration d'emploi, établi à 86,1 points sur la commune, confirme que le territoire affiche une certaine autonomie en matière d'emplois, notamment grâce à ses parcs d'activités économiques. On compte ainsi 8 emplois pour 10 actifs résidant sur la commune. Le développement du nouveau Parc Centre Atlantique devrait renforcer la présence de la commune dans le paysage économique de l'agglomération.

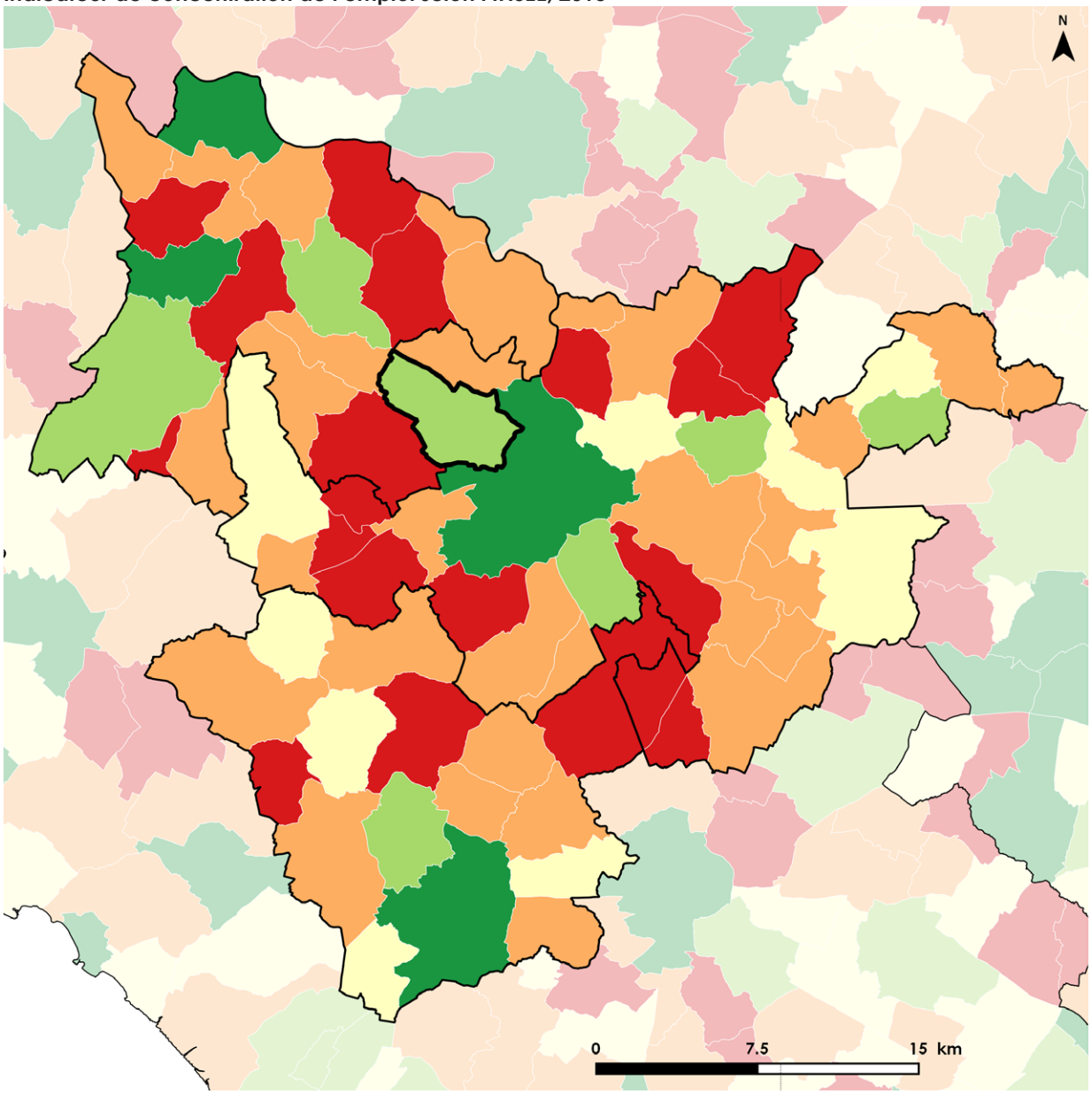
Moyens de transport utilisés par les actifs de Saint-Georges-des-Coteaux pour se rendre au travail en 2014 (INSEE)



Au regard de la mobilité des actifs, il convient ainsi de noter que 21,4 % des actifs de 15 ans et plus travaillent sur le territoire de la commune en 2014. Malgré la présence de nombreuses activités économiques sur la commune, la mobilité des actifs se maintient à un niveau élevé.

Les déplacements quotidiens entre domicile et travail engendrent une dépendance forte à l'usage de la voiture et confirment l'influence périurbaine de la commune. La voiture représente 89,6 % des transports utilisés pour se rendre au travail. De même, le taux de motorisation est particulièrement élevé sur la commune, puisque 95,7 % des ménages déclarent posséder au moins une voiture.

Indicateur de concentration de l'emploi selon l'INSEE, 2013



Limites administratives

- Saint-Georges-des-Coteaux
- EPCI du SCOT Pays de Saintonge Romane
- Régions, départements

Analyse statistique

Indicateur de concentration de l'emploi

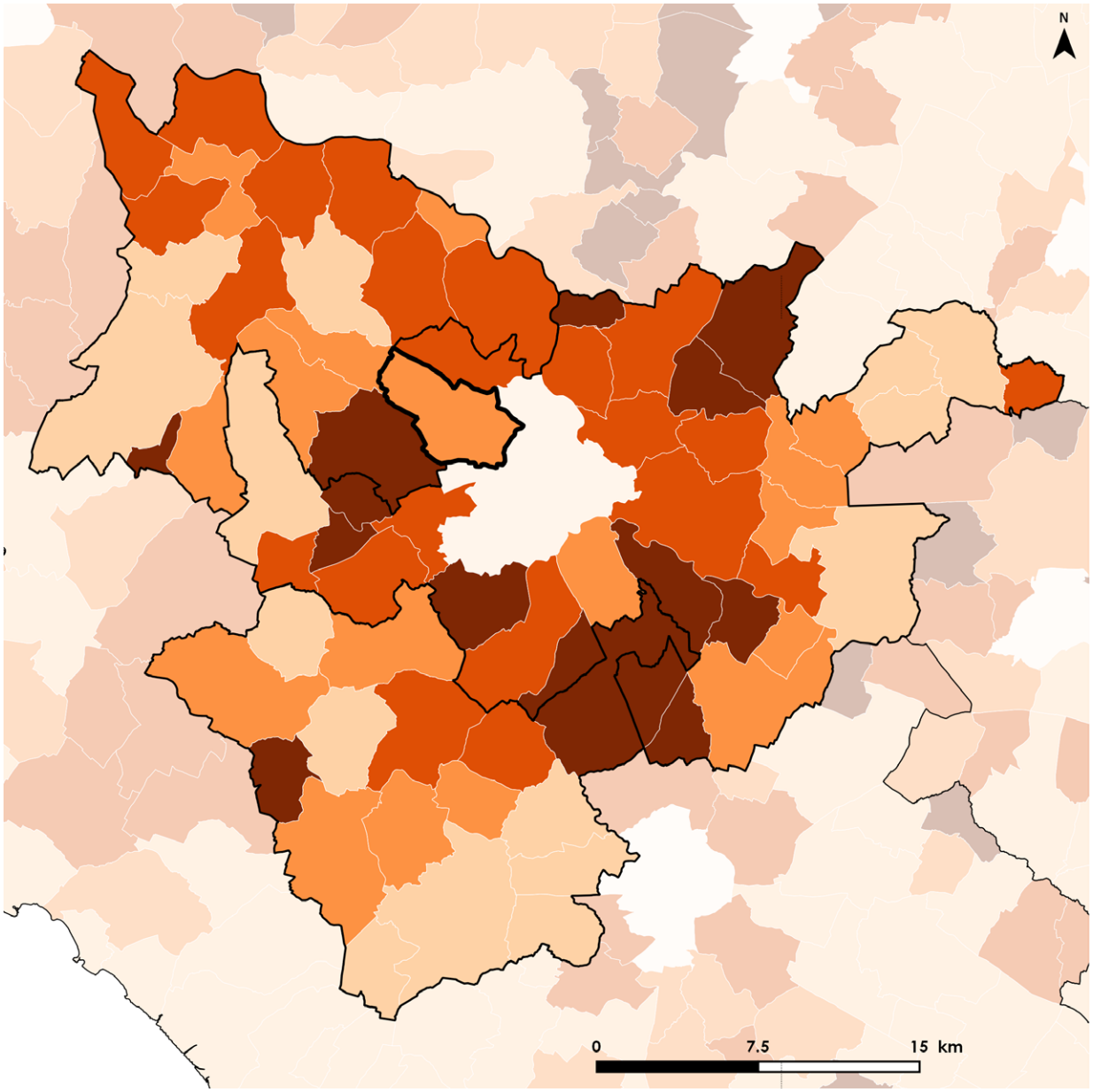
- < 0,3
- 0,3 - 0,5
- 0,5 - 0,7
- 0,7 - 1
- > 1

L'indicateur de concentration de l'emploi résulte du croisement entre le nombre d'emplois offerts dans la commune et le nombre de résidents permanents. D'après cet indice, certaines communes disposent d'une forte autonomie en matière d'emploi, alors que d'autres sont plus ou moins dépendantes.

Localement, Saint-Georges-des-Coteaux profite d'un taux de concentration d'emploi proche des 100 points, soulignant la relative autonomie vis-à-vis du pôle de Saintes en matière d'emploi. En effet, la commune profite de la présence d'importantes zones d'activités économiques. Cette autonomie devrait se renforcer avec le développement du nouveau Parc Centre Atlantique.

Insee
Mesurer pour comprendre

Part des individus travaillant hors de leur commune de résidence en 2014



Limites administratives

- Saint-Georges-des-Coteaux
- EPCI du SCOT Pays de Saintonge Romane
- Régions, départements

Analyse statistique

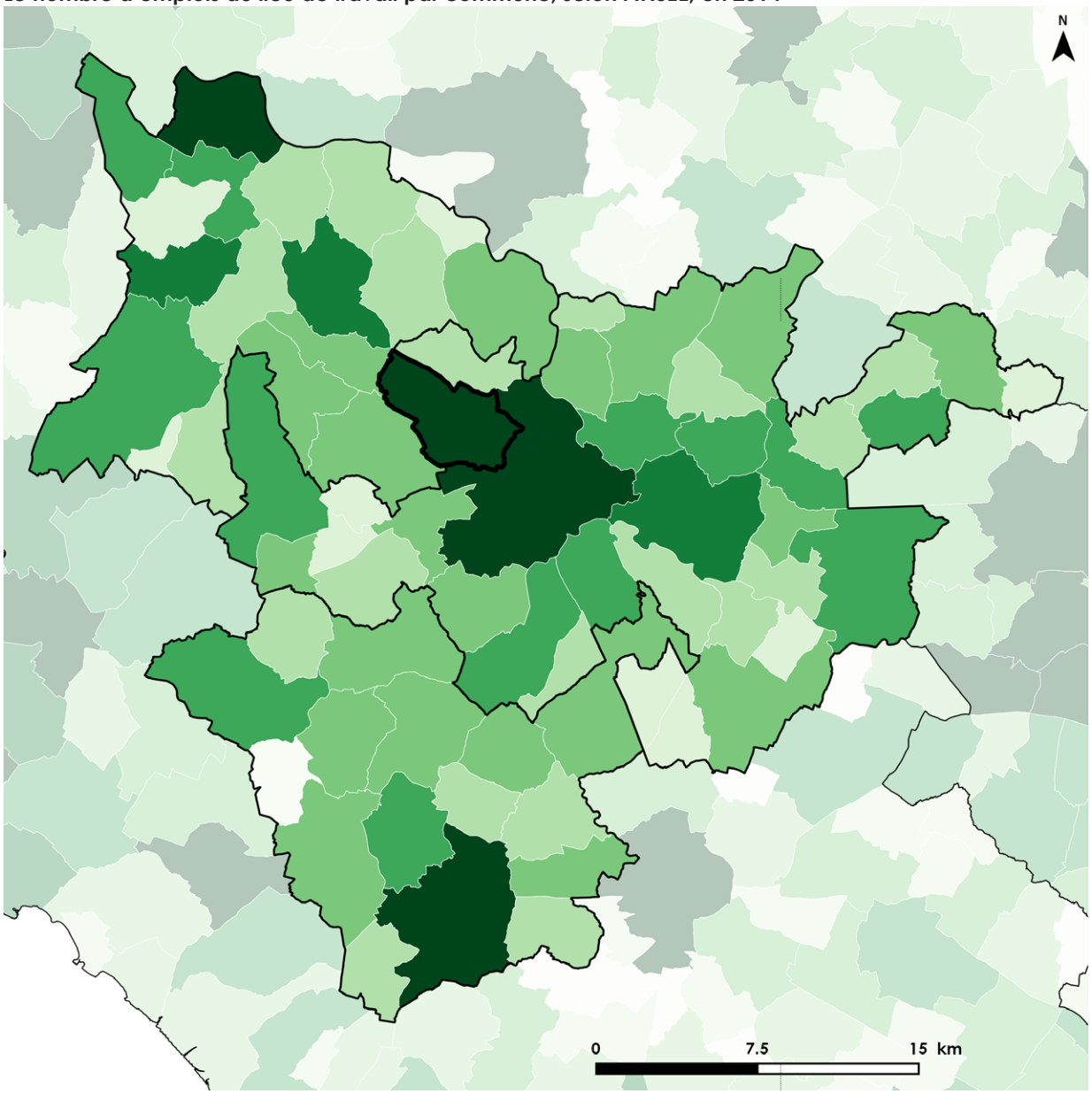
Part des actifs de 15 ans ou plus travaillant hors de leur commune de résidence

- < 50 %
- 50 % - 75 %
- 75 % - 80 %
- 80 % - 85 %
- > 85 %

A l'échelle du territoire du SCOT du Pays de Saintonge Romane, la plupart des communes dépend du pôle d'emplois de Saintes et ses communes de première couronne.

La mobilité des ménages est donc importante, à l'exception de la commune-centre de Saintes. En outre, la dépendance des ménages envers l'automobile est donc particulièrement élevée.

Le nombre d'emplois au lieu de travail par commune, selon l'INSEE, en 2014



Limites administratives

- Saint-Georges-des-Coteaux
- EPCI du SCOT Pays de Saintonge Romane
- Régions, départements

Analyse statistique

Nombre d'emplois au lieu de travail

- < 30
- 30 - 60
- 60 - 100
- 100 - 200
- 200 - 500
- 500 - 800
- > 800

L'estimation du nombre d'emplois au lieu de travail selon le décompte de l'INSEE permet d'identifier les principaux pôles d'emplois au niveau du territoire du SCOT.

Il en ressort que Saintes et Saint-Georges-des-Coteaux constituent le cœur économique de l'agglomération, de par l'implantation des principales zones d'activités économiques sur ces deux communes. Le PLU a donc toute vocation à conforter cette polarité.

Insee
Mesurer pour comprendre

3.4 ANALYSE DES PRÉVISIONS ÉCONOMIQUES

3.4.1 La commune replacée dans son bassin de vie

L'accès aux services et à l'emploi est un aspect important de la vie quotidienne. La notion de bassin de vie apparait pertinente pour identifier les espaces de vie qui, localement, assurent la fourniture de ces activités et services vitaux pour le fonctionnement quotidien des territoires sur le plan économique et social.

Selon l'INSEE, les bassins de vie sont constitués d'un ensemble de communes situées au voisinage d'une commune dite pôle de services dotée d'un socle minimum d'équipements en commerces et services permettant une autonomie aux habitants du territoire ainsi créé. De ce fait, les bassins de vie représentent les plus petits territoires permettant d'étudier les conditions de vie des habitants.

L'INSEE a procédé au découpage de 91 bassins de vie en région Poitou-Charentes. **Saint-Georges-des-Coteaux partie du bassin de vie de Saintes,** rassemblant 30 communes. Le bassin de vie de Saintes entre dans la typologie des bassins de vie ruraux animés par un grand pôle urbain. L'appréciation de la densité et la diversité des équipements permet notamment de justifier l'importance d'un bassin de vie. A l'échelle régionale, la gamme la plus complète des équipements se retrouve dans les bassins de vie structurés autour d'un grand pôle urbain.

Le bassin de vie de Saintes dispose ainsi d'une densité d'équipements lui conférant une importance au niveau régional, à la différence du bassin de vie de Royan, concentrant moins d'équipements et ayant une importance à la seule échelle départementale. Le bassin de vie de Saintes profite d'une dynamique démographique globalement favorable et dispose par ailleurs d'une bonne densité d'équipements (équipements scolaires, établissements de santé avec la présence d'un important centre hospitalier, diverses administrations publiques...).

La commune se situe dans un territoire résidentiel à caractère périurbain aux portes du centre d'agglomération de Saintes. Ce dernier profite pleinement du développement de cet espace d'agglomération en accueillant deux zones d'activités (« Les Coteaux » et « La Bobinerie »). En outre, la commune a été choisie pour l'accueil du nouveau Parc Centre Atlantique, pré-aménagé depuis 2017. Cette nouvelle zone d'activités est prête à accueillir ses premières entreprises au courant de l'année 2018.

Au regard de ce positionnement particulier au sein de l'agglomération saintaise, Saint-Georges-des-Coteaux profitera d'importantes perspectives de développement économiques à l'avenir, renforcées par les orientations du SCOT du Pays de Saintonge Romane.

Les bassins de vie en Poitou-Charentes (source : DREAL Nouvelle Aquitaine)

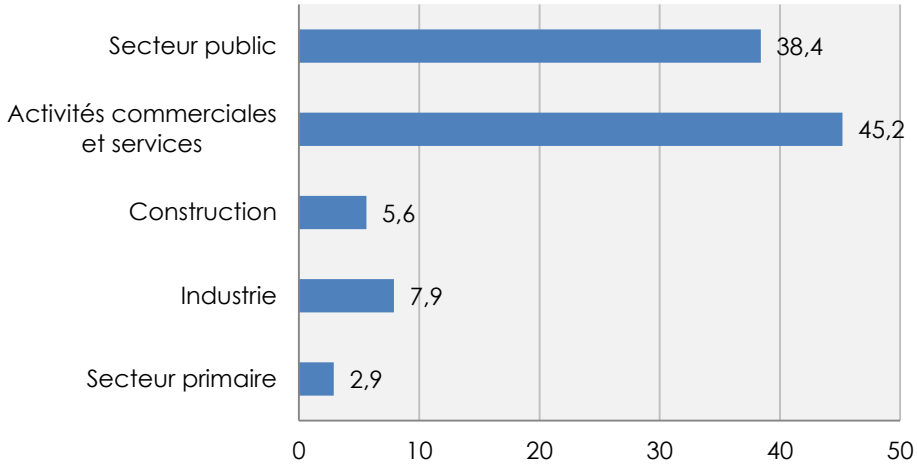


3.4.2 Les grands objectifs de développement économique sur Saint-Georges-des-Coteaux

Contexte économique du Pays de Saintonge Romane

L'économie du territoire du Pays de Saintonge Romane est essentiellement dominée par le secteur des commerces, services et transports divers. Ce secteur représente plus de 50 % des établissements actifs et plus de 40 % des emplois salariés au 31 décembre 2015. L'économie locale repose essentiellement sur le pôle d'agglomération de Saintes (constitué de Saintes, Saint-Georges-des-Coteaux, Les Gonds, Fontcouverte et Chermignac), Pons, Saint-Porchaire, Pont-l'Abbé-d'Arnoult et Gémozac.

Répartition des postes salariés du territoire de la Communauté d'Agglomération de Saintes au 31 décembre 2015 selon l'INSEE



Il s'agit d'une économie qualifiable de « présentielle » ou de « résidentielle », dont le développement est lié à la consommation de biens et de services du quotidien. Cette économie est également très dépendante du secteur administratif, représentant plus de 30 % des poste salariés. Le territoire intercommunal est également un espace où perdure un tissu important d'activités agricoles (environ 12 % des établissements actifs en 2015, selon l'INSEE). Cette économie rurale doit éveiller toutes les attentions des acteurs locaux en termes de mise en valeur et de protection des établissements agricoles.

Les orientations du SCOT du Pays de Saintonge Romane

Le SCOT du Pays de Saintonge Romane est exécutoire depuis le 6 août 2017 et s'impose donc au PLU de Saint-Georges-des-Coteaux dans un rapport de compatibilité.

- ***Les constats et les grands objectifs économiques du SCOT***

Le SCOT souligne que le territoire de la Saintonge Romane dispose d'une « économie présentielle en lien avec un processus de résidentialisation ». Malgré cette tonalité résidentielle forte, le territoire du pays présente certaines spécificités économiques, avec l'existence de filières de grand intérêt (électronique, informatique...), tandis que les services aux particuliers et aux entreprises, moteur essentiel de la croissance économique locale, présente un potentiel important en terme de développement.

Sur le plan économique, le SCOT formule de grandes orientations par le biais de son Document d'Orientation et d'Objectifs. Le projet actuel ambitionne de créer 5 000 emplois en 10 ans (perspective de 7 500 emplois à horizon 2030). Cet objectif s'appuie à la fois sur la mobilisation de foncier « libre » et sur le développement de zones d'activités économiques, générant des besoins fonciers se traduisant par des objectifs d'aménagement à court et moyen termes, et par la mise en œuvre d'une politique de réserves foncières à moyen et long termes.

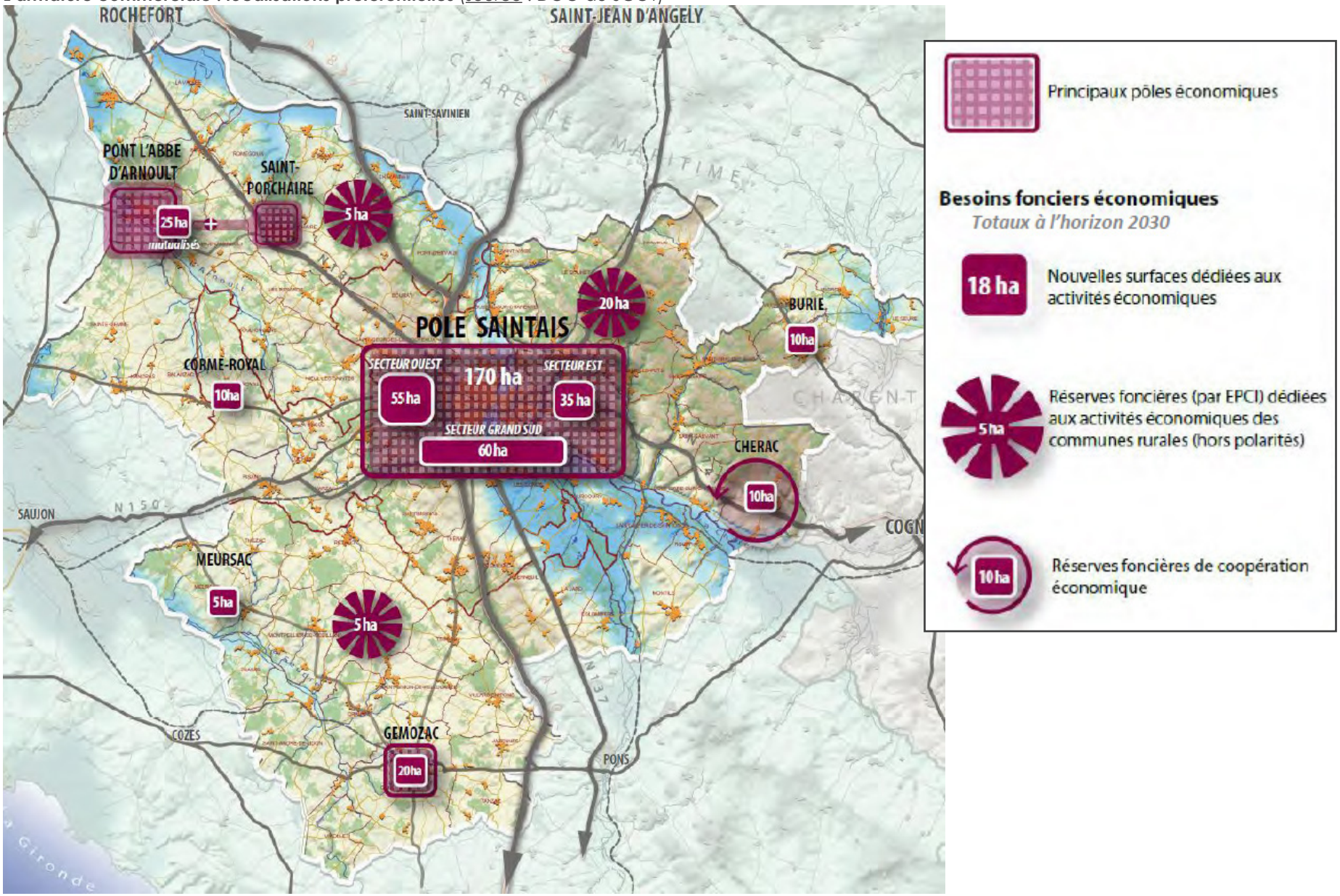
Sur le plan agricole, le SCOT souligne que la Saintonge Romane dispose d'un potentiel de développement de sa filière viticole en lien avec la production de Cognac. L'ensemble de la filière de production est susceptible de générer des retombées significatives sur le territoire.

- ***Saint-Georges-des-Coteaux replacée dans l'armature économique du SCOT***

Le SCOT du Pays de Saintonge Romane détermine une cartographie précise des activités économiques du territoire, assortie d'objectifs de développement. L'un des grands objectifs du SCOT est de rééquilibrer le développement économique en direction des pôles qualifiés de structurants, afin de résorber la dispersion des activités sur l'ensemble du territoire, au détriment des usages agricoles et résidentiels.

La commune de Saint-Georges-des-Coteaux est considérée comme partie intégrante du « Pôle Saintais » (secteur « Ouest »), lequel se voit attribuer des objectifs importants en matière de développement économique. En effet, le SCOT reconnaît sur les deux communes de Saint-Georges-des-Coteaux et Saintes l'existence de grands parcs d'activités ayant une envergure départementale.

L'armature commerciale : localisations préférentielles (source : DOO du SCOT)



On précisera que le SCOT identifie un potentiel de développement économique correspondant à 170 hectares de foncier économique à mobiliser sur l'ensemble du « Pôle Saintais », dont **55 hectares sur le secteur « Ouest » à l'horizon 2030.** Sur la commune, ce secteur correspond aux pôles d'activités dits « Les Coteaux », « La Bobinerie » ainsi que le nouveau « Parc Centre Atlantique ».

Le foncier attribué à ce secteur « Ouest » correspond au projet d'aménagement de ce Parc Centre Atlantique, qui a d'ores et déjà été pré-aménagé en 2016 et 2017. La nouvelle zone d'activités est disposée à accueillir ses futures entreprises dès 2018. Le SCOT acte l'existence de zones particulières dans le PLU, correspondant à la poursuite de ce projet porté par la Communauté d'Agglomération de Saintes.

Concernant les zones d'activités dites « Les Coteaux » et « La Bobinerie », ces zones ne possèdent pas de perspectives de développement réelles au regard de la configuration de leur environnement urbain. Le PLU actera donc l'existence de ces deux zones en leur permettant d'évoluer au sein de leur emprise existante.

- ***Les objectifs du SCOT en matière de développement commercial***

Le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT a pour objectif d'affirmer un maillage territorial équilibré en matière d'activités commerciales. Il désigne à cet effet **la zone d'activités des « Coteaux », à dominante commerciale, comme partie intégrante de la « polarité commerciale structurante » du « Pôle Saintais »**.Cette qualité justifie l'existence, dans le prolongement de cette zone, du nouveau « Parc Centre Atlantique » qui intégrera pour un tiers de sa surface des activités commerciales.

En outre, **le SCOT reconnaît l'importance de l'offre commerciale et de services dont dispose le bourg, désigné comme une « polarité commerciale d'hyper-proximité »**. Le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT aspire au renforcement des pôles commerciaux d'hyper-proximité afin de maintenir et développer les activités commerciales répondant aux besoins quotidiens dans les zones rurales.

Le SCOT formule l'objectif de **renforcer l'armature résidentielle du bourg autour de leur offre commerciale et de services.** Cette offre doit être concentrée et mise en lien avec l'habitat afin de limiter les déplacements motorisé et de préserver la notion de proximité entre les habitants et leurs lieux de consommation du quotidien.

Par ailleurs, le règlement du PLU devra garantir la possibilité d'implantation d'activités commerciales compatibles avec l'environnement résidentiel, le cadre de vie, ainsi que la capacité fonctionnelle du bourg. In fine, le PLU doit ainsi encourager le renforcement commercial du bourg de Saint-Georges-des-Coteaux.

Dans cette logique, le PLU doit proscrire le développement de grandes surfaces de commerce susceptibles de générer des contraintes d'aménagement trop importantes pour le bourg. Le règlement proscrira donc la destination « commerce de gros » dans la future zone « urbaine » du bourg et ses secteurs.

Ce type d'activité devra ainsi s'implanter de préférence dans le nouveau Parc Centre Atlantique, proposant une offre foncière adaptée aux grandes activités économiques. Par ailleurs, le SCOT encourage les PLU à protéger réglementairement les locaux commerciaux de changements de destination en créant des « secteurs de diversité commerciale » dès que le contexte y est favorable.

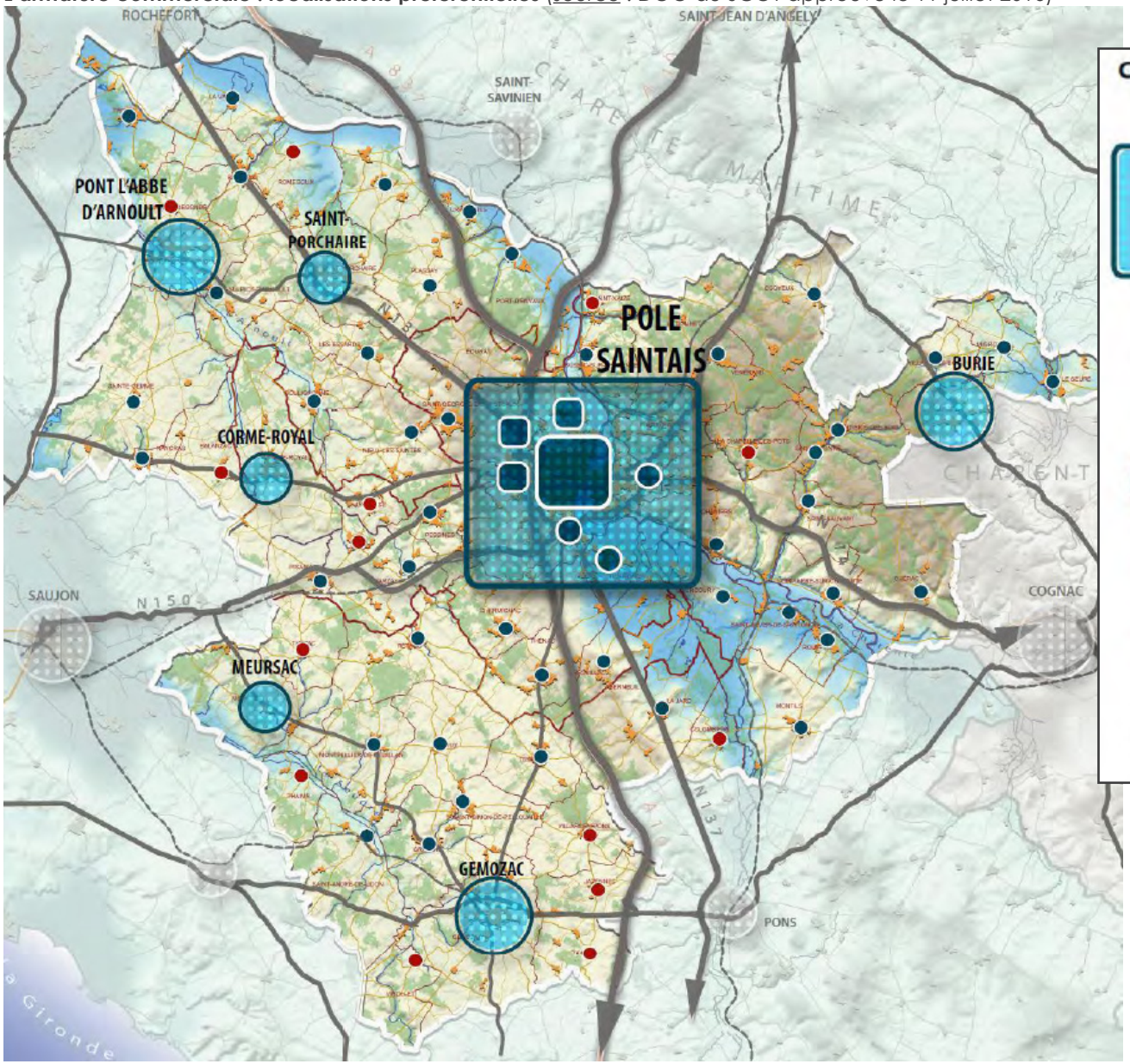
- ***La prise en compte des besoins du monde agricole selon le SCOT***

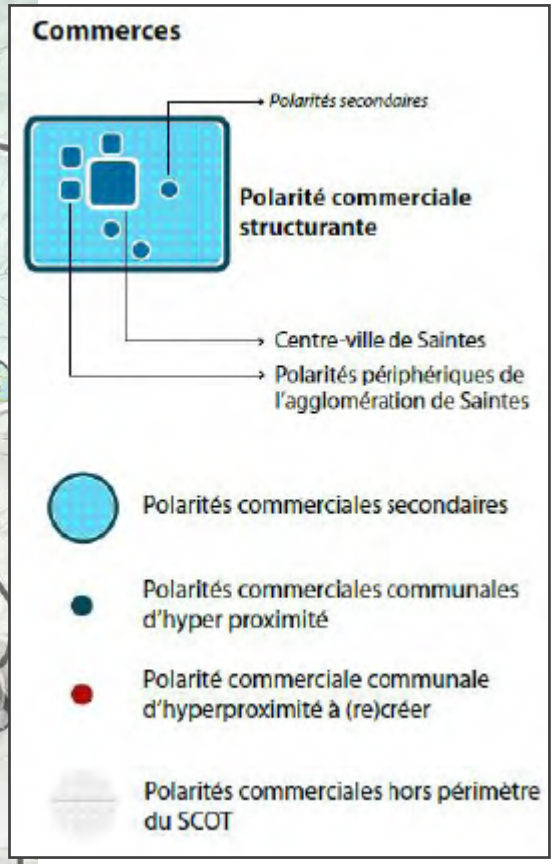
Par ailleurs, le projet de SCOT rappelle que la Saintonge Romane est un territoire essentiellement rural qui ne doit pas négliger l'économie agricole, d'importance capitale pour le maintien des activités en question et la pérennisation de l'entretien des paysages ruraux.

Dès lors que les objectifs de développement des documents d'urbanisme sont susceptibles d'affecter négativement les activités agricoles (consommation d'espaces agricoles, déstructuration d'exploitations agricoles...), ces derniers doivent anticiper les conséquences sur la viabilité des exploitations en jeu et prescrire des mesures susceptibles d'éviter ces incidences.

Afin de limiter la consommation inutile d'espaces agricoles par le biais de l'urbanisation, il convient que celle-ci soit réalisée prioritairement dans l'enveloppe des parties urbanisées ainsi que dans leur continuité, de façon limitée.

L'armature commerciale : localisations préférentielles (source : DOO du SCOT approuvé le 11 juillet 2016)





Les objectifs du Schéma de Développement Economique

Le Schéma de Développement Economique de la Communauté d'Agglomération de Saintes, réalisé en 2012 et actualisé en 2014, est un document stratégique sans valeur réglementaire dressant les grands objectifs de développement économique de l'agglomération. Il s'inscrit en compatibilité avec le SCOT du Pays de Saintonge Romane, qui pour sa part, impose un rapport de compatibilité envers le PLU.

Cartographie des espaces d'activités et sites économiques de l'agglomération



Le document vise notamment à planifier un développement économique équilibré de l'agglomération, en opérant le recentrage des activités et des emplois dans son cœur à l'inverse des logiques de mitage et d'étalement des activités économiques qui ont primé durant les dernières décennies.

Ce document identifie également de nouvelles ressources foncières en vue de développer la sphère productive au sein d'une économie locale très dépendante des activités tertiaires et administratives.

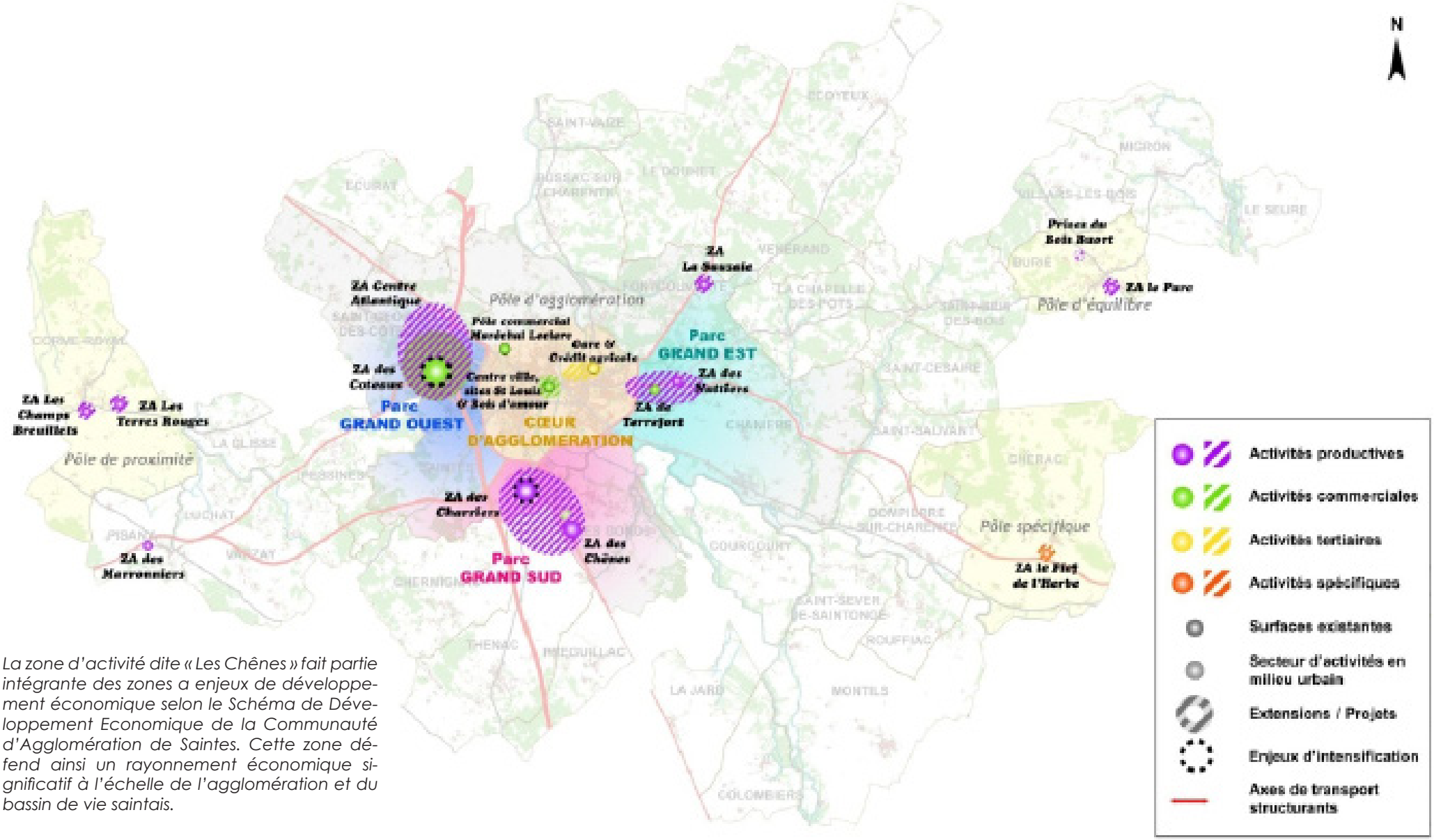
Le Schéma de Développement Economique souligne les atouts du territoire d'agglomération en matière économique : position très favorable au carrefour de plusieurs agglomérations départementales et régionales, desserte très satisfaisante (autoroute A 10) et en voie de renforcement (aménagement du réseau ferroviaire dans la perspective d'une desserte de la gare de Saintes par le TGV), bonne dynamique démographique, forte demande locale confortant les activités résidentielles...

Les handicaps du territoire sont essentiellement liés au manque de densité du tissu économique, au fort impact du ralentissement économique des années 2008-2011, à l'insuffisant poids de l'économie industrielle et productive, à la prédominance de très petites entreprises et au manque de lisibilité des activités à l'échelle du territoire.

Le Schéma de Développement Economique établit la cartographie des zones d'activités de l'agglomération saintaise, et reconnaît notamment le rôle structurant des zones d'activités « Les Coteaux » et « La Bobinerie » sur le territoire de Saint-Georges-des-Coteaux.

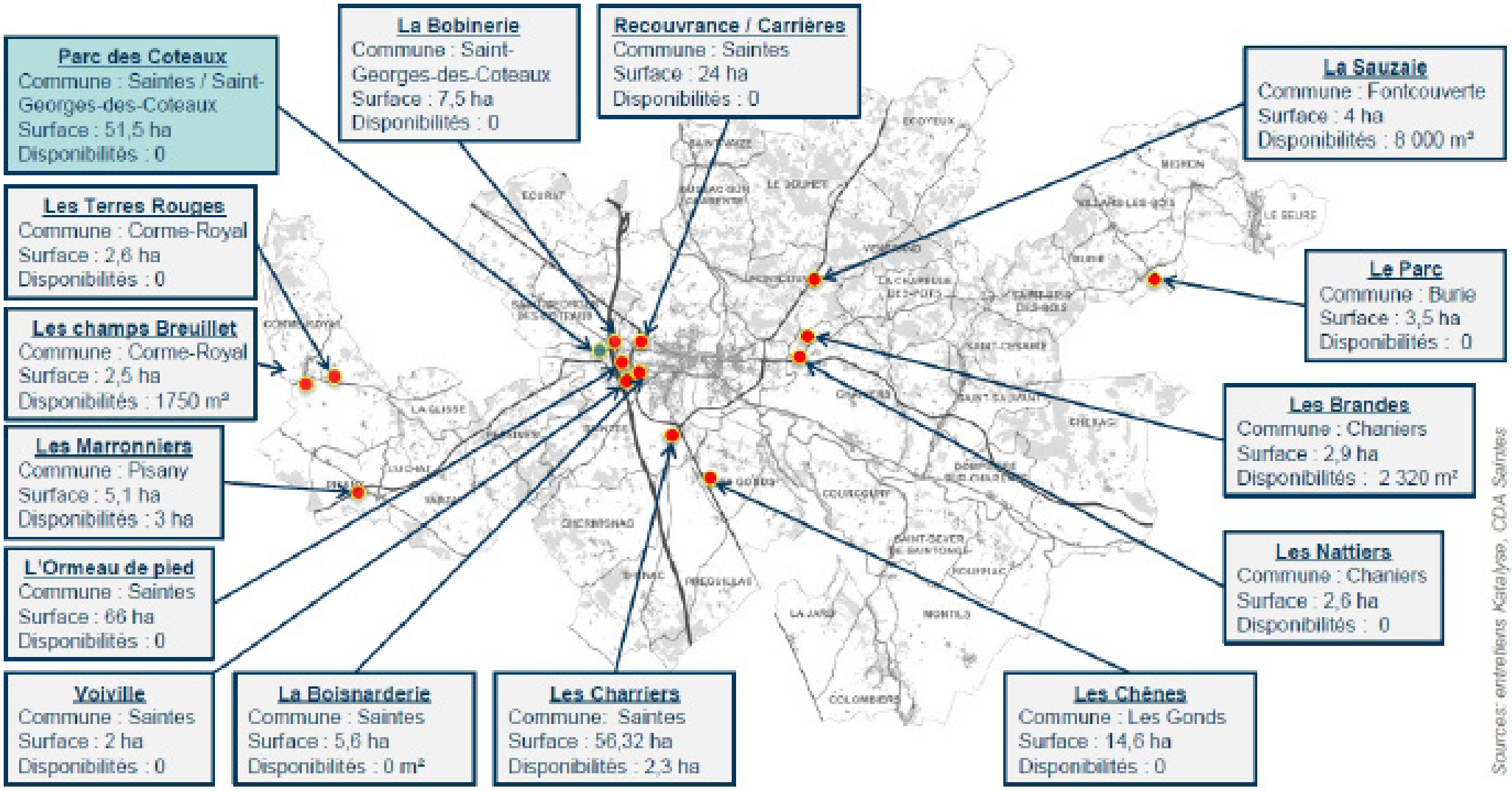
Dans ce secteur, le document s'accorde avec le SCOT du Pays de Saintonge Romane sur la mobilisation de 55,7 hectares de foncier pour le développement économique à l'échéance 2030, s'agissant du nouveau « Parc Centre Atlantique ». Cette zone d'activités a d'ores et déjà été pré-aménagée depuis 2017 sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté d'Agglomération de Saintes dans le prolongement de l'actuelle zone d'activités des « Coteaux ».

Localisation des zones à enjeux à l'échelle de l'Agglomération de Saintes (source : Schéma de Développement Economique, 2014)



La zone d'activité dite « Les Chênes » fait partie intégrante des zones a enjeux de développement économique selon le Schéma de Développement Economique de la Communauté d'Agglomération de Saintes. Cette zone défend ainsi un rayonnement économique significatif à l'échelle de l'agglomération et du bassin de vie saintais.

Descriptif des zones d'activités présentes sur l'Agglomération de Saintes (source : Schéma de Développement Economique, 2014)



3.4.3 Profil économique de la commune

Principaux chiffres sur l'économie locale

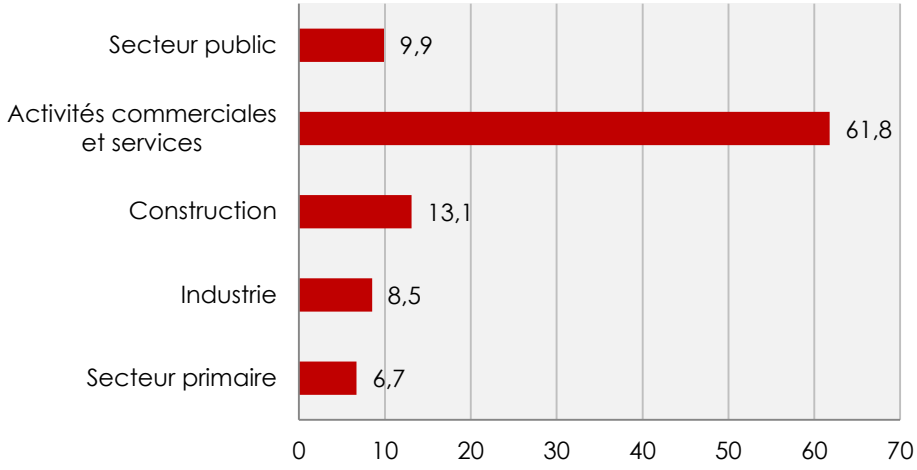
Au 31 décembre 2015, **Saint-Georges-des-Coteaux** compte 283 établissements actifs selon le référentiel CLAP de l'INSEE. En comparaison, la Communauté d'Agglomération de Saintes en compte 6 021. Les postes salariés correspondants sont respectivement au nombre de 1 143 sur la commune et 20 719 sur le territoire intercommunal.

Dénombrement des établissements en 2015 selon l'INSEE

Saint-Georges-des-C.	EPCI de Saintes	Charente-Maritime
283	6 021	71 799

Sources : Insee, CLAP, 2015

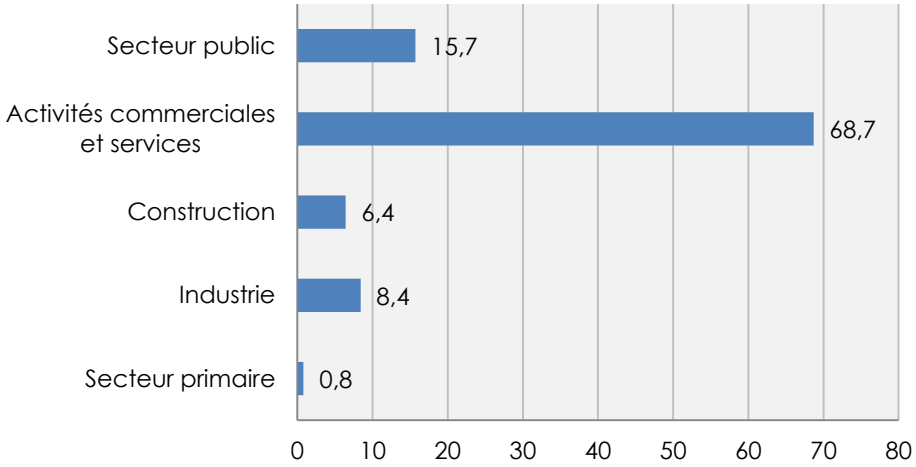
Répartition des établissements actifs sur Saint-Georges-des-Coteaux au 31 décembre 2015 selon l'INSEE



Dans le détail, l'essentiel des établissements actifs relève du secteur tertiaire (61,8 % soit 175 établissements). Le secteur de la construction arrive en deuxième position (13,1 % soit 37 établissements). Le secteur industriel représente quant-à lui 8,5 % des établissements actifs de la commune (au nombre de 24), tandis que le secteur primaire concernant 6,7 % des établissements (19 établissements). Les effectifs salariés présents au sein des différents établissements de la commune permettent d'affiner, au regard de leur répartition, le profil économique de la commune. Ainsi, l'économie du territoire confirme son orientation tertiaire, ce secteur constituant le principal pourvoyeur en postes salariés (68,7 % des postes, pour 785 postes correspondants).

Le secteur des administrations constitue le second en termes de postes salariés (180 postes, soit 15,7 % du total), tandis que l'industrie compte 96 postes (8,4 % du total). Avec seulement 73 postes salariés (6,4 % des postes), le secteur de la construction voit son importance relativisée dans l'économie communale, de même que le secteur agricole, qui ne génère que 9 postes salariés (0,8 % du total).

Répartition des postes salariés du territoire sur Saint-Georges-des-Coteaux au 31 décembre 2015 selon l'INSEE



Ce secteur en particulier est marqué par son morcellement important (2 postes salariés pour un établissement), contrairement au secteur industriel (4 postes salariés pour un établissement) et au secteur commercial et de services (4,5 postes salariés pour un établissement).

On notera que la commune compte l'une des 20 premières entreprises pourvoyeuses en emplois sur la zone d'emplois de Saintes - Saint-Jean-d'Angély, selon l'INSEE. Il s'agit de la société SAS TFN PROPRETÉ SUD-OUEST (activités de nettoyage des bâtiments et nettoyage industriel), présente dans la zone d'activités des « Coteaux ».

A l'échelle de la Communauté d'Agglomération de Saintes, l'économie est également marquée par son caractère tertiaire, ce dernier représentant 61,1 % des établissements en 2015, pour 45,2 % de postes salariés. Vient ensuite le secteur des administrations publiques, pour 38,4 % de postes salariés.

Enfin, le territoire s'avère peu industrialisé. Ce secteur représente 5,5 % des établissements à l'échelle de l'intercommunalité, pour 7,9 % de postes salariés. Ces ratios sont plus importants à l'échelle du département, respectivement de 5,8 % et de 11,8 %.

En définitive, le territoire de Saint-Georges-des-Coteaux défend son intégration dans le pôle économique d'agglomération grâce à une économie riche en entreprises. Celle-ci est marquée par sa dominante tertiaire et « résidentielle », toutefois nuancée par un vivier non-négligeable d'activités productives du domaine industriel.

A l'avenir, un rééquilibrage entre activités résidentielles et productives devrait s'opérer avec le développement du nouveau « Parc Centre Atlantique », portant principalement cet objectif. Il s'agit d'un enjeu majeur pour l'ensemble de l'agglomération, souffrant aujourd'hui d'un développement économique excessivement orienté vers les activités commerciales, dont l'effet de « ruissellement » ou « multiplicateur » est très limité.

3.4.4 Descriptifs des activités sur la commune

Une vue d'ensemble sur le territoire communal

Les activités économiques présentes sur le territoire de Saint-Georges-des-Coteaux sont réparties en deux pôles principaux, auxquels s'ajoutent quelques sites ponctuels à remarquer pour leur importance :

- Les zones d'activités dites « Les Coteaux » et « La Bobinerie », à l'Est de la commune, parties intégrantes de l'espace d'agglomération saintais, constituent le principal vivier d'activités économiques de la commune, qui sera progressivement renforcé avec le développement du nouveau « Parc Centre Atlantique ».

- Le bourg de Saint-Georges-des-Coteaux, constituant un espace résidentiel mixte incorporant plusieurs activités économiques de proximité à dominante administrative, commerciale et de services.

- Enfin, on notera la présence d'une surface commerciale importante au lieu-dit « Moulin de la Truie » ainsi que plusieurs établissements divers localisés essentiellement autour de la RD 137. Ces derniers suggèrent des enjeux particuliers pour le PLU.

Les zones d'activités « Les Coteaux » et « La Bobinerie »

Ces deux zones d'activités sont situées à l'Est de la commune. Elles sont implantées en continuité de l'espace d'agglomération de Saintes, dans un complexe de zones d'activités économiques constituant la ceinture Ouest de l'agglomération.

Ces zones sont sous maîtrise de la Communauté d'Agglomération de Saintes. Elles profitent d'avantages importants en matière de desserte routière, situées à proximité de l'échangeur n° 35 de l'autoroute A 10 (Paris - Bordeaux). Leur implantation a également tiré parti des ressources foncières importantes sur cette frange agricole Ouest de l'agglomération.

- ***La zone d'activités des « Coteaux »***

La zone d'activités des « Coteaux » est située en bordure Sud de la RD 237 et en bordure Ouest de l'autoroute A 10 et son échangeur routier n° 35. La zone est desservie au Nord par un carrefour-giratoire aménagé sur la RD 237.

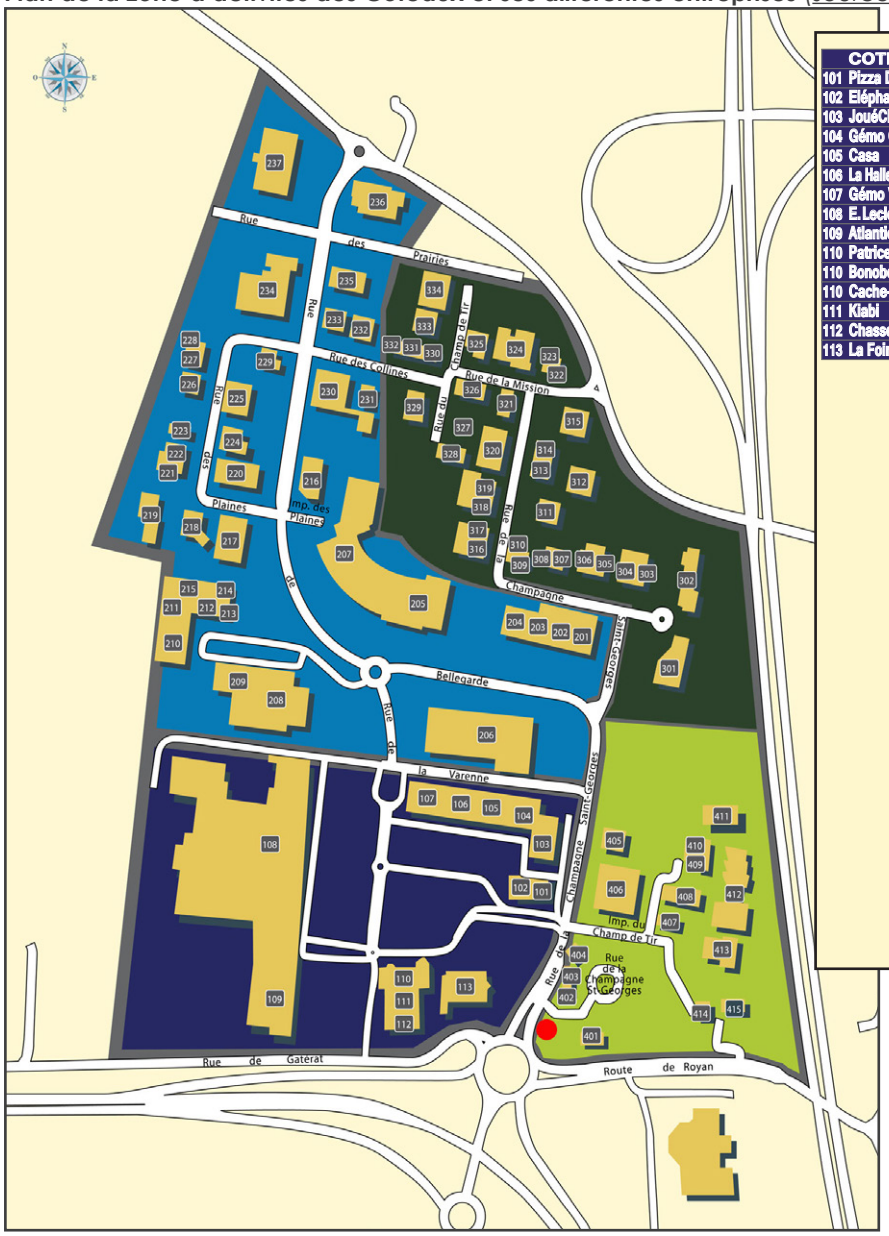
La rue de Bellegarde constitue le principal axe de desserte de la zone, connectée au Sud par la rue de la Champagne Saint-Georges. Celle-ci est desservie par le Sud par un carrefour-giratoire dirigeant les fux de trafic routier depuis la rue de Gaterat (RN 150) et l'avenue de Saintonge (RD 24). L'accès à la zone a été récemment renforcé par l'aménagement d'un nouveau carrefour-giratoire sur cet axe de desserte secondaire.

Cette zone d'activités constitue le principal parc d'activités commerciales de l'agglomération, implanté sur 51,5 hectares entre Saintes (partie Sud) et Saint-Georges-des-Coteaux (partie Nord). La commune accueille la zone sur 26,4 hectares. Celle-ci a été aménagée durant les années 2000 dans le cadre d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté. La zone d'activités est aujourd'hui pleine. Ses disponibilités foncières sont donc inexistantes.

La zone d'activités est découpée en 4 secteurs. Sur Saint-Georges-des-Coteaux, sont implantés les secteurs n° 2 et 3. Le secteur n° 2 est directement desservi par la rue de Bellegarde, desservant indirectement le secteur n) 3 via les rues des Collines, de la Mission et de la Champagne Saint-Georges.

Ces deux secteurs accueillent de grandes enseignes commerciales nationales ainsi que des entreprises locales des domaines commercial et de services (environ 70 entreprises). La partie saintaise (secteur n° 1) accueille un important complexe commercial doté d'une galerie marchande.

Plan de la zone d'activités des Coteaux et ses différentes entreprises (source : CA Saintes, 2017)



COTEAUX 1	COTEAUX 2	COTEAUX 3	COTEAUX 4
101 Pizza Délices	201 La Halle aux Chaussures	301 Ford - Mazda	401 E.Leclerc Auto
102 Eléphant Bleu	202 Optical Center	301 Mitsubishi	402 Maisons Charente Océane
103 JouéClub	203 Lizimarché	302 Hôtel d'entreprises	403 AXA Assurances/Banque N. Pajaud
104 Gémo Chaussures	204 Lapeyre	303 Parpillon Motoculture	404 Piscines Magiline
105 Casa	205 Décathlon	304 Cuisinella	405 Norauto
106 La Halle aux Vêtements	206 But	305 Cafés Weber	406 E.Leclerc Drive
107 Gémo Vêtements	207 Conforama	306 Biomonde	406 Sésame
108 E.Leclerc	208 Gamm Vert	306 ISS Propreté	406 Biocoop
109 Atlantic Ciné	209 Aquaflor	307 RS Performance - Garage moto	407 Saintes Machines à Bois
110 Patrice Bréal	210 Easy Cash	308	407 Saint-Gilles Auto
110 Bonobo	211 Bureau Vallée	309 Cave Saintes Océan	408 E.Leclerc Dépôt
110 Cache-Cache	212 Grain de Malice	310	409 SARL CAMBRIA
111 Kiabi	213 Célio	311 Médecine du travail (ASTS)	409
112 Chasse & Nature	214 Intersport	312 Sténico	410 Jany Armand - Ecole de danse
113 La Foir'Fouille	215 Générale d'Optique	312 L'Orange Bleue	411 Déchetterie CDA de Saintes
	216 Tempo	313	412 Glasseo
	217 Darty	314 JP Loc	412 Secolev
	218	314 Salon by AlecSander	412
	219	315 Cash Piscines	412 EB Conception Menuiserie
	220 Décocéram	316 Laine et Tissus.com	412 Saintonge Polyester
	221 Halles et Champs	317 Glga Fête	413 Carrosserie Moreau
	222 Lady Moving	318 Le Comptoir Seigneurie Gaufrier	414 Autovision Contrôle technique
	223 Al'Oha Piscine	319 Barrault Pièces Autos	415 Expert Automobile Turgné
	224 France Menuisiers	320 Ets Chasseriau	
	225	321	
	225 Buffalo Grill	322 Santones Cheminées	
	226 VitalAire	323 Virgin Radio	
	227	324 Maurice Charpente Menuiserie	
	228 Auto Bilan des Coteaux	325 Ets Michel	
	229 Atalian	326 Dépann'17	
	229 A3C Expertise comptable	327	
	229	328 Autodistribution Talbot	
	229	329 Syndicat Départemental de la Voirie	
	230 L'Univers du Feu	330 Panel'Pub	
	230 Edenya	331 Panel'Pub	
	230 Aquae Bella	332 APEJ	
	230	333 Garage Clinic Auto	
	231 Tendance Léa	334 Nuance	
	231		
	232 Capitaine Croquettes		
	233 SCC Immobilier		
	234 Berflex		
	235 Téréva		
	236 Fiat - La Scala Automobiles		
	237 Peugeot		



Grande surface commerciale, « COTEAUX 1 »



Activités commerciales, « COTEAUX 2 »


La rue de Bellegarde au Nord (« COTEAUX 2 »)

- ***La zone d'activités de « La Bobinerie »***

La zone d'activités de « La Bobinerie » est localisée à l'intérieur de l'espace d'agglomération saintais, délimité par l'autoroute A 10 à l'Est de Saint-Georges-des-Coteaux.

La zone d'activités couvre une petite surface de 7,5 hectares aux côtés des zones d'activités voisines de « Recouvrance/Carrières » à l'Est (24 hectares) et « L'Ormeau de Pied » au Sud (66 hectares).

La zone accueille actuellement une quinzaine d'entreprises orientées vers le commerce, les activités de services et l'artisanat. Il s'agit d'enseignes nationales et d'entreprises locales. La zone est desservie par un axe principal depuis un carrefour-giratoire situé sur le cours Genêt (RD 237).

Elle est actuellement occupée entièrement. En décembre 2017, on relève toutefois 3 locaux vacants et disponibles pour l'emménagement de nouvelles entreprises.

Cette zone d'activités modeste ne présente pas d'enjeu ni de perspectives de développement importantes, au regard de son environnement contraint par l'autoroute A 10 et l'absence d'opportunités foncières.


Entrée dans la zone depuis le giratoire de la RD 237



Activités commerciales, retauration (10-11)



Plan de la zone d'activités de « La Bobinerie » (source : cadastre, 2017)



1. FOXY, MANPOWER, CULTUR INDOOR, local vacant
2. CHRONOPOST
3. TRANS ABJ', MU13
4. VELO SAINTES, POINT S
5. LIBAUD
6. SUD OUEST
7. ADEI
8. NEW LOC
9. POLE EMPLOI
10. JEFCO SYLCO, local vacant
11. RESTAURANT GRILL'IN
12. DIM SUD

Précisions sur le nouveau Parc Centre Atlantique

- ***Les objectifs initiaux du projet***

Le Parc Centre Atlantique est un projet de développement économique majeur faisant l'objet d'un portage politique fort par la Communauté d'Agglomération de Saintes. Celle-ci réalise ce dernier en régie sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté.

Le projet s'inscrit dans la poursuite des orientations du Schéma de Développement Economique dans ses deux versions successivement approuvées en 2012 et en 2014. On rappellera que Communauté d'Agglomération de Saintes, qui est l'ancienne Communauté de Communes du Pays Santon, est compétente en matière de développement économique à l'échelle de ses 36 collectivités membres.

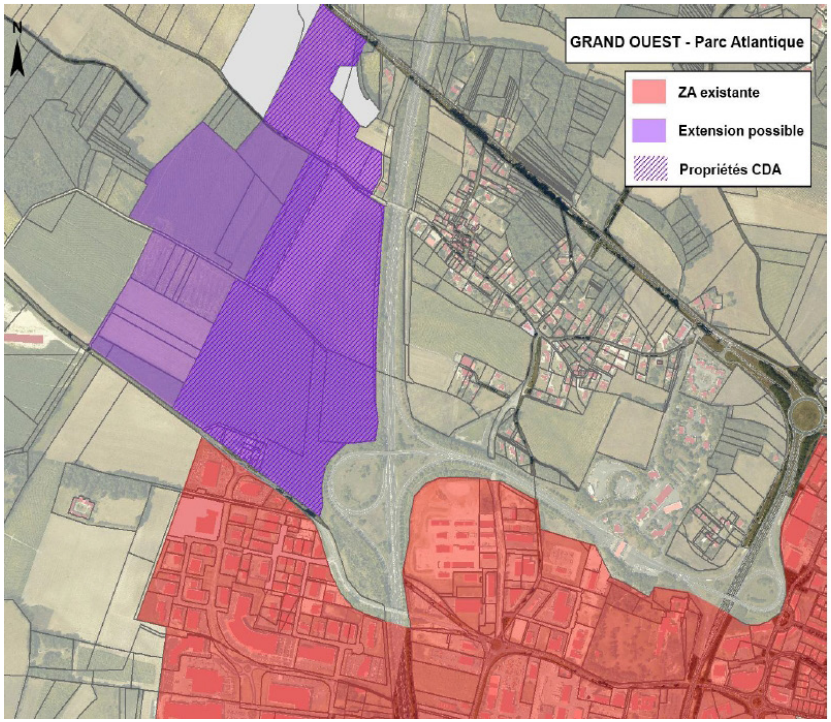
Par ce projet, la Communauté d'Agglomération de Saintes aspire à la poursuite du développement de la ceinture des zones d'activités Ouest de l'agglomération saintaise, côté littoral et autoroute A 10. La nouvelle zone d'activités s'inscrit dans le prolongement de l'actuelle zone d'activités commerciales des Coteaux, qui se situe à cheval sur les communes de Saintes et de Saint-Georges-des-Coteaux.

Le projet doit participer à atteindre l'objectif de création de 1 200 nouveaux emplois sur le territoire d'agglomération. En effet, l'agglomération de Saintes est un territoire observant une baisse de la création d'emplois depuis ces dernières années, malgré de réels atouts tels que sa position géostratégique et son rang de second pôle commercial du département.

Le projet consiste donc à répondre aux enjeux suscités par le redémarrage économique suite à dix dernières années d'atonie. Il vise notamment à permettre l'accueil d'entreprises « productives » du domaine artisanal et industriel, associées à des activités commerciales sur une surface de 56,7 hectares le long de l'autoroute A 10, entre la RD 137 et la RD 237.

Il vise ainsi à **développer une pluralité d'activités et centrer le développement économique sur le secteur « productif », visant à provoquer un effet d'entraînement sur l'ensemble du territoire.**

Pôle d'agglomération
GRAND OUEST - La ZAC Centre Atlantique



- Objectif : extension de 56 ha dont 36 sont la propriété de la Communauté d'Agglomération de Saintes
- 30% d'activités commerciales orientées équipement de la maison
- 70% d'activités productives / show-room
- Échéance 2015 / 2020

In fine, ce projet doit permettre de créer une nouvelle offre foncière pour le développement économique de l'agglomération, à l'échelle de laquelle toutes les zones d'activités sont presque intégralement occupées ou ne répondent plus aux besoins de développement des entreprises. **Le programme global de construction porte sur la création de 310 000 mètres² de surface de plancher nouvelle, sur une surface cessible totale de 374 800 mètres².**

La répartition envisagée pour ces activités économiques correspond à la création d'un secteur Nord à destination d'activités artisanales et industrielles productives sur une surface cessible de 169 500 mètres², d'un secteur Sud-Est mixte consacré à l'accueil d'entreprises productives ayant une part d'activité commerciale sur 81 000 mètres² (22 %), et enfin d'un secteur Sud-Ouest à destination d'activités commerciales sur 114 300 mètres² (30 %) accompagné d'un pôle de services aux entreprises sur 10 000 mètres² (30 %).

- ***Les enjeux de développement économique du territoire***

L'intérêt général du projet relatif à la création du nouveau Parc Centre Atlantique se justifie par l'ambition politique forte de la Communauté d'Agglomération de Saintes de développement économique du territoire, reposant sur une procédure d'aménagement rigoureusement encadrée par le Code de l'Urbanisme et le Code de l'Environnement.

Ce projet s'inscrit dans le cadre du Schéma de Développement Economique (adopté en 2014) et du Plan d'Aménagement et de Développement Commercial de l'agglomération de Saintes, incarnant les ambitions politiques de l'agglomération en matière de développement économique.

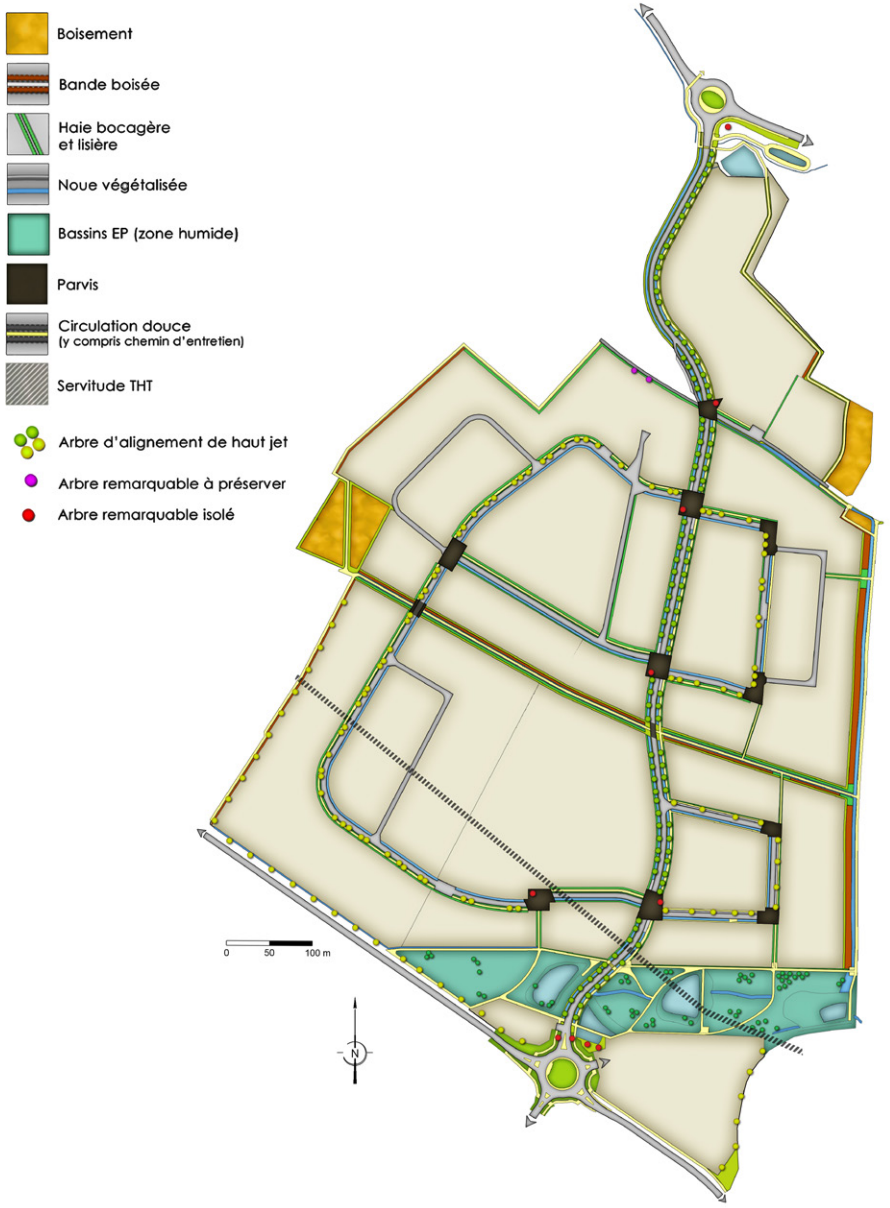
Par ce projet, les élus de l'agglomération souhaitent défendre le territoire comme un pôle économique majeur à l'échelle du département et de l'espace picto-charentais, bénéficiant d'une position géographique et d'une desserte des plus avantageuses.

Celles-ci sont relayées par le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saintonge Romane, dont l'orientation majeure est de planifier un développement équilibré entre habitat résidentiel et accueil d'entreprises sur le territoire. Ces documents permettent de retenir deux orientations fortes ayant fait l'objet d'un large consensus auprès des acteurs de l'économie locale, fondant le projet :

- La nécessité de soutenir le développement de l'économie dite « productive » à l'origine d'au moins un tiers des emplois du territoire en créant une offre foncière adaptée et réaliste à cette typologie d'activité. L'économie « productive » décrit les activités générant une valeur ajoutée importante, et à l'origine d'un « ruissellement » sur l'ensemble de l'économie dite « présentielle », se fondant sur les activités du quotidien (commerce de biens et services du quotidien, services de proximité…). Il s'agit principalement d'activités industrielles, artisanales (production et vente), ou tertiaires spécialisées à haute valeur ajoutée. L'enjeu du projet est de parvenir à rééquilibrer l'économie saintaise vers cette sphère productive.

- La nécessité de maîtriser le développement commercial de l'agglomération en travaillant sur la concentration des activités sur des secteurs clairement identifiés et repérables pour les consommateurs. Cette logique de lisibilité commerciale s'inscrit en équilibre avec l'objectif de conforter le centre-ville de Saintes dans sa fonction commerciale de proximité (accueil de commerces de surface modérée, spécialisés) tout en favorisant l'implantation en périphérie d'enseignes nationales aux besoins accrus de visibilité et de foncier non-disponible dans le centre d'agglomération. Cette objectif doit permettre le développement du rayonnement du pôle économique saintais dans le département.

Plan de composition du Parc Centre Atlantique (source : CA Saintes, 2017)



Ces orientations doivent se traduire par un effort important de la Communauté d'Agglomération de Saintes dans la mobilisation de nouvelles ressources foncières pour pallier à l'absence de disponibilités pour l'accueil d'entreprises « productives » et de grandes enseignes commerciales.

Dans ce contexte, le projet de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) Centre Atlantique a émergé pour répondre à ces orientations. Cette zone d'activité va se développer sur 56,7 hectares, en continuité de l'urbanisation existante et du pôle commercial identifié au niveau départemental sur la commune de Saint-Georges–des-Coteaux (zone d'activités des Coteaux), en lien direct avec l'échangeur autoroutier 35 de l'autoroute A10.

Compte tenu des enjeux exposés ci-dessus, le projet a pour objectif de dédier 70 % de la surface cessible aux entreprises productives et artisanales. Ces dernières devant être compatibles dans leur fonctionnement avec les activités commerciales présentes et projetées de ce secteur et représentant 30 % de la surface cessible. La réalisation de l'opération ainsi que sa commercialisation en régie par la Communauté d'Agglomération de Saintes vont permettre la maîtrise du coût du foncier et la maîtrise des implantations en fonction de leur typologie et de leurs fonctionnalités.

Selon son maître d'ouvrage, le projet vise à répondre aux besoins de développement exprimés par plusieurs entreprises industrielles et artisanales d'ores et déjà disposées à se développer sur le territoire saintais. Ces demandes ont été jugées compatibles avec le projet en termes de typologie d'activité. Elles concernent à ce jour 22 entreprises de ce secteur dit « productif », dont 15 entreprises localisées sur l'agglomération ainsi que 7 entreprises exogènes, portant sur une surface globale estimée à environ 9 hectares sur les 56,7 hectares constituant l'emprise de la future zone d'activités. La plupart de ces demandes n'ont pu être satisfaites depuis ces deux dernières années, de par l'absence de foncier disponible et adapté à ces entreprises.

L'implantation de ces entreprises représente 308 emplois immédiats sur la zone d'activités, dont 85 nouveaux emplois. A l'échelle des 5 années à venir, ces entreprises prévoient la création de 230 nouveaux emplois, soit 453 emplois au total à 5 ans sur la zone. Cet objectif représentera à terme une très bonne densité d'emplois pour une zone d'activités économiques, soit 47 emplois/hectare.

Par ailleurs, le maître d'ouvrage a également identifié des demandes émanant de plusieurs enseignes commerciales, dont le besoin porte sur de grandes surfaces actuellement indisponibles à l'échelle de l'agglomération. Ces demandes représentent environ 8 à 10 hectares de foncier économique. Le maître d'ouvrage précise que le choix des implantations commerciales fera l'objet d'une sélection au regard des objectifs du projet, afin de garder la maîtrise du développement de cette zone.

In fine, le projet de ZAC Centre Atlantique doit pouvoir anticiper le développement économique de l'agglomération sur les 10 prochaines années, par la mobilisation d'un nouveau foncier économique aux portes de l'agglomération, en continuité de la ceinture économique Ouest de l'agglomération, et en lien direct avec l'autoroute A 10. In fine, la mise en œuvre de ce projet doit permettre la création de 1 200 emplois sur l'agglomération.


Cheminement doux traversant la zone d'Est en Ouest



Le boulevard urbain ouvert à la circulation en septembre 2017


Vue sur le Parc Centre Atlantique en travaux en janvier 2017

- ***Les principes d'aménagement retenus au regard de l'environnement***

Un cahier des charges précis détermine le contenu des aménagements du nouveau Parc Centre Atlantique. Ce dernier se réfère aux documents à l'origine du projet, s'agissant des deux dossiers de création et de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté :

1. L'aménagement d'un grand espace semi-naturel au Sud du site de projet, correspondant à un thalweg naturel. Ce dernier est notamment équipé de plusieurs ouvrages de rétention pluviale aménagés en espalier, et végétalisés par de grands hélophytes. L'espace est planté d'arbres de haute-tige isolés et en bosquets. Ses parties libres seront semées en prairie fleurie. L'objectif de cet espace sera est de garantir une bonne régulation de la gestion des eaux pluviales et constitue ainsi une mesure forte découlant de l'étude des impacts environnementaux du projet. L'objectif second de cet espace est de créer un espace public de qualité paysagère, qui favorisera la rencontre et le lien social.

2. La plantation de deux bosquets en limite d'un espace agricole à l'Ouest du site et en frange d'une habitation isolée au Nord-Est. L'objectif de ces aménagements est d'appuyer la composition générale sur un fond visuel arboré à long terme, visant à créer un sentiment d'intégration du parc d'activités dans son paysage, en continuité des boisements existants. Dans le même esprit, des haies bocagères sont plantées sur le pourtour et à l'intérieur du site, autour d'une chemin de traverse correspondant à un chemin agricole initialement présent.

3. La plantation d'arbres d'alignement le long du boulevard central desservant la zone ainsi que ses voies secondaires, en maillage plus ou moins dense en fonction de la hiérarchie des circulations. Ces éléments végétaux linéaires structureront les paysages et agrémenteront les itinéraires piétons (ombrage, esthétique...). En outre, le boulevard central desservant la zone est doté de deux esplanades sont les abords sont plantés en vue d'agrémenter le site.

4. La protection des deux arbres existants remarquables au sein du site de projet identifiés à son état initial, ainsi que la pérennisation des haies existantes aux abords du domaine autoroutier à l'Est de la nouvelle zone d'activités.

Ces différents aménagements ont d'ores et déjà été exécutés au cours des année s2016 et 2017. Ils constituent des partis-pris importants pour assurer l'intégration environnementale d'un projet inscrit dans un site initialement sensible. Ces différents éléments découlent de l'étude d'impact du projet de Zone d'Aménagement Concerté, réalisée en amont de la phase opérationnelle.

Plan d'aménagement de la ZAC Centre Atlantique (source : CA Saintes, 2017)



- ***L'organisation des voies et espaces publics***

Le projet sera desservi par un axe central qualifié de « boulevard urbain ». Cet axe majeur permet la desserte principale du parc d'activités depuis la RD 137 au Nord, via un carrefour-giratoire mis en service en 2017, et la RD 237 au Sud, via un second carrefour giratoire. Ce dernier assure la liaison entre la nouvelle zone d'activités et l'actuelle zone des « Coteaux ».

Ce axe central reçoit un traitement particulier lui conférant une qualité d'avenue urbaine (accotements piétons, plantations...). Il est volontairement sinueux en vue de limiter la vitesse automobile et d'épouser au mieux les sinuosités du relief. Ses connections avec le réseau viaire secondaire s'effectuent par l'intermédiaire de carrefours traités qualitativement sous forme d'esplanades. La vitesse automobile y est limitée pour donner priorité au piéton.

Afin de garantir la fluidité de la circulation et de préserver la qualité et la continuité de l'accompagnement paysager sur le linéaire de cet axe, les accès directs aux parcelles privées y seront strictement limités.

Un double alignement arboré et de massifs et haies vives en limites des parcelles privées accompagne une piste mixte piétons-cycles longeant l'axe routier. Cette dernière assure le renforcement du maillage viaire et la mise en valeur des itinéraires doux sur le site. Le boulevard en question est ouvert à la circulation depuis le second semestre 2017.

Par ailleurs, différents chemins piétons participent à la composition générale du parc d'activités. Ils sont implantés sur les ligne de crête, talwegs et lisières de boisements en vue de valoriser les qualités naturels du site. Certains d'entre eux constitueront également des chemin d'entretien et voies de desserte agricole.

Vue aérienne sur le site en 2017 (source : MICROSOFT CORP.)



Les activités économiques du bourg

Le bourg de Saint-Georges-des-Coteaux constitue une polarité commerciale et de services de proximité, reconnue comme tel par le SCOT du Pays de Saintonge Romane. Ce pôle résidentiel et d'équipements structurant à l'échelle de la commune s'avère particulièrement favorable au développement économique de proximité. Le bourg présente ainsi une diversité de services et commerces :

- Services de santé (cabinet de médecins, cabinet dentaire, cabinet d'infirmiers, pharmacie) ;
- Commerces de proximité (bar-tabac, épicerie, plusieurs boulangeries) ;
- Divers services (garage, serrurerie, salon d'esthétique, plusieurs salons de coiffure)

Les activités du bourg se localisent essentiellement dans le cœur de bourg, autour de la Grand Rue et de la mairie, ainsi qu'au carrefour de la Grand Rue et de la route de Saintes (RD 237). Au niveau de ce point précis, un petit espace d'activités commerciales a été aménagé, comprenant quatre locaux d'activités.

Le PLU se donnera pour mission de préserver et renforcer les activités commerciales du bourg, ce dernier étant appelé à constituer le principal pôle de développement résidentiel de la commune à l'avenir.

Les activités liées au tourisme et aux loisirs

La commune compte quelques gîtes et chambre d'hôtes, d'une capacité totale de 15 couchages. Ces établissements se localisent dans le bourg ou à proximité de ce dernier. Il n'existe pas de camping ou de parc résidentiel de loisirs sur le territoire. Du point de vue des loisirs, la commune n'accueille aucun établissement spécialisé.



Le pôle commercial au niveau du giratoire de la route de Saintes



Des locaux commerciaux de qualité, intégrés dans le tissu urbain

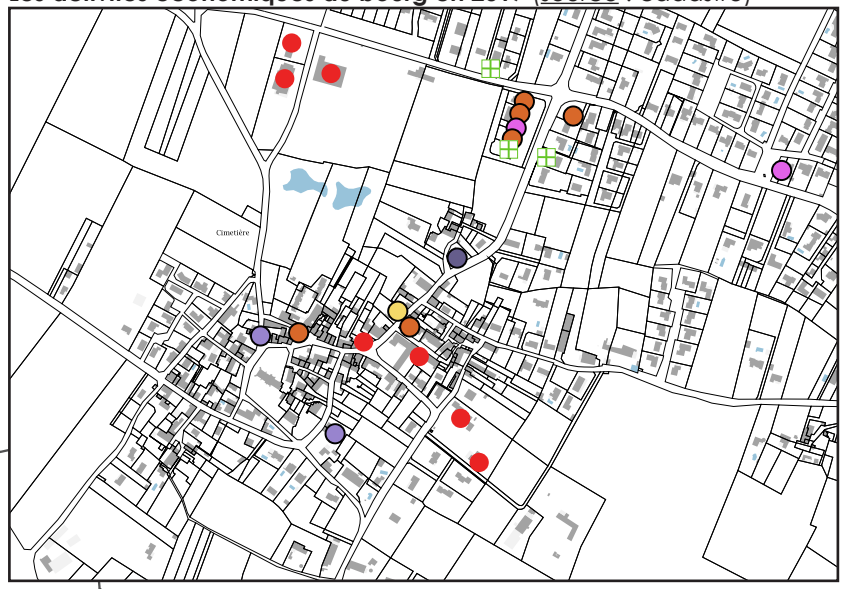


La Grand Rue, accueillant plusieurs commerces et services

Les activités économiques du territoire en 2017 (source : cadastre, URBAN HYMNS)



Les activités économiques du bourg en 2017 (source : cadastre)



- Équipements publics, services d'intérêt collectif
- Services postaux, communications
- Alimentation, restauration, boulangerie
- Soins esthétiques, coiffure
- Métiers du bâtiment et travaux publics
- Artisanat divers
- Réparation, vente automobile
- Santé, paramédical
- Activités de commerce diverses
- Services divers, activités tertiaires
- Gîtes, chambres d'hôte
- Silo agricole
- Zones d'activités économiques
- Projet de Parc Centre Atlantique

3.4.4 Évolution des activités agricoles

Etat des lieux en Poitou-Charentes

Le PLU, compte-tenu de ses objectifs d'aménagement et de mise en œuvre du droit s'appliquant sur les sols, doit accorder une attention particulière aux activités agricoles. Il est utile de préciser que l'agriculture est aujourd'hui le secteur d'activité qui emploie le moins à l'échelle de l'ancienne région Poitou-Charentes (2,6 % de postes salariés au 31 décembre 2013, contre 1,1 % au niveau national).

Depuis les années 1960, le secteur agricole a en effet connu une importante amélioration de son outil productif, qui s'est considérablement enrichi en capital technique au détriment de l'emploi du secteur.

Les mutations du monde agricole se sont également traduites par une concentration de l'activité au sein de grandes exploitations agricoles, et ce jusqu'à une période récente. Ainsi, durant les années 2000, un cinquième des exploitations agricoles a disparu dans l'ancienne région Poitou-Charentes.

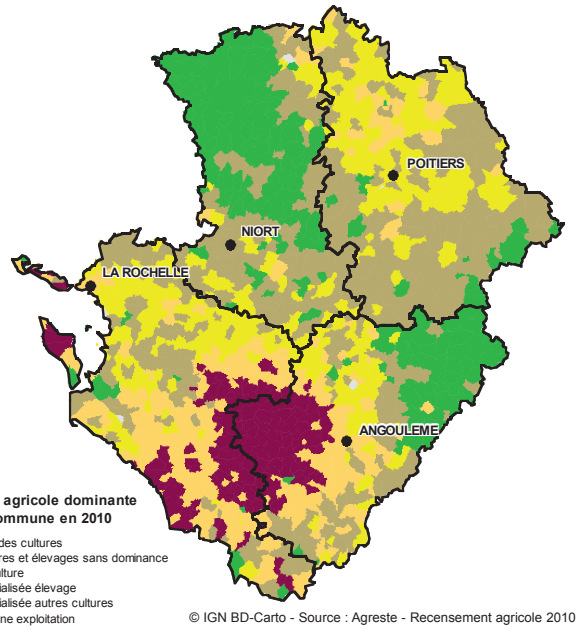
Dans cette période, la surface moyenne des exploitations n'a cessé d'augmenter pour atteindre aujourd'hui 91 hectares. Les exploitations individuelles laissent place à des sociétés de type SCEA, EARL ou GAEC.

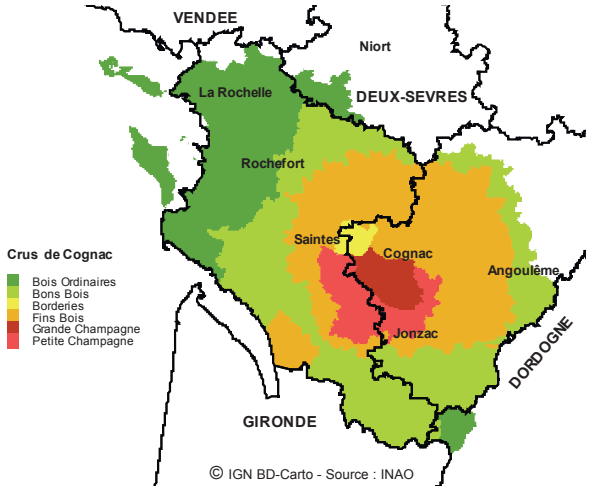
Le Recensement Général Agricole en Poitou-Charentes

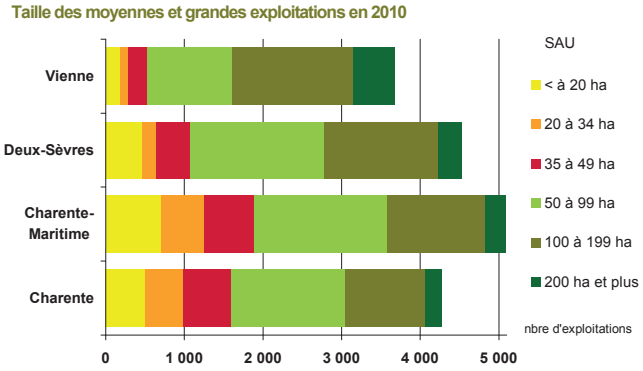
	Résultats RGA 2010	Évolution RGA 2000
Exploitations agricoles	25 442	- 28 %
Chefs d'exploitations et co-exploit.	31 619	-23 %
Salariés permanents (hors famille)	9 198	-0,1 %
SAU moyenne en hectares	69	+36%
Nombre d'actifs (UTA)	36 409	-2,6 %

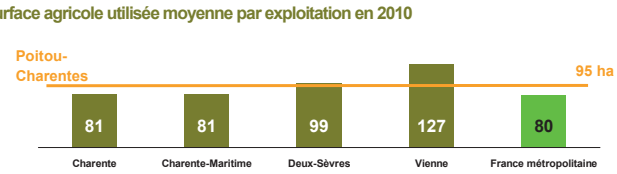
Source : RGA 2000 et 2010, Agreste





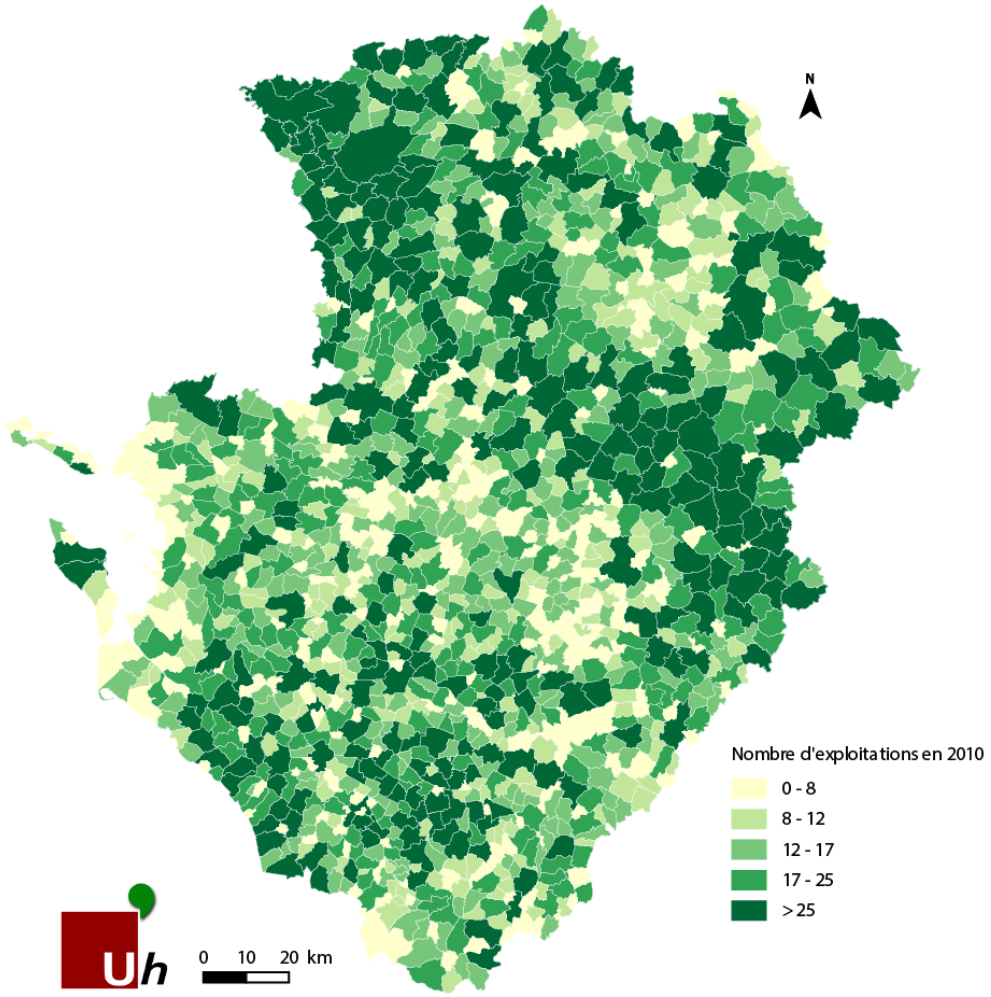




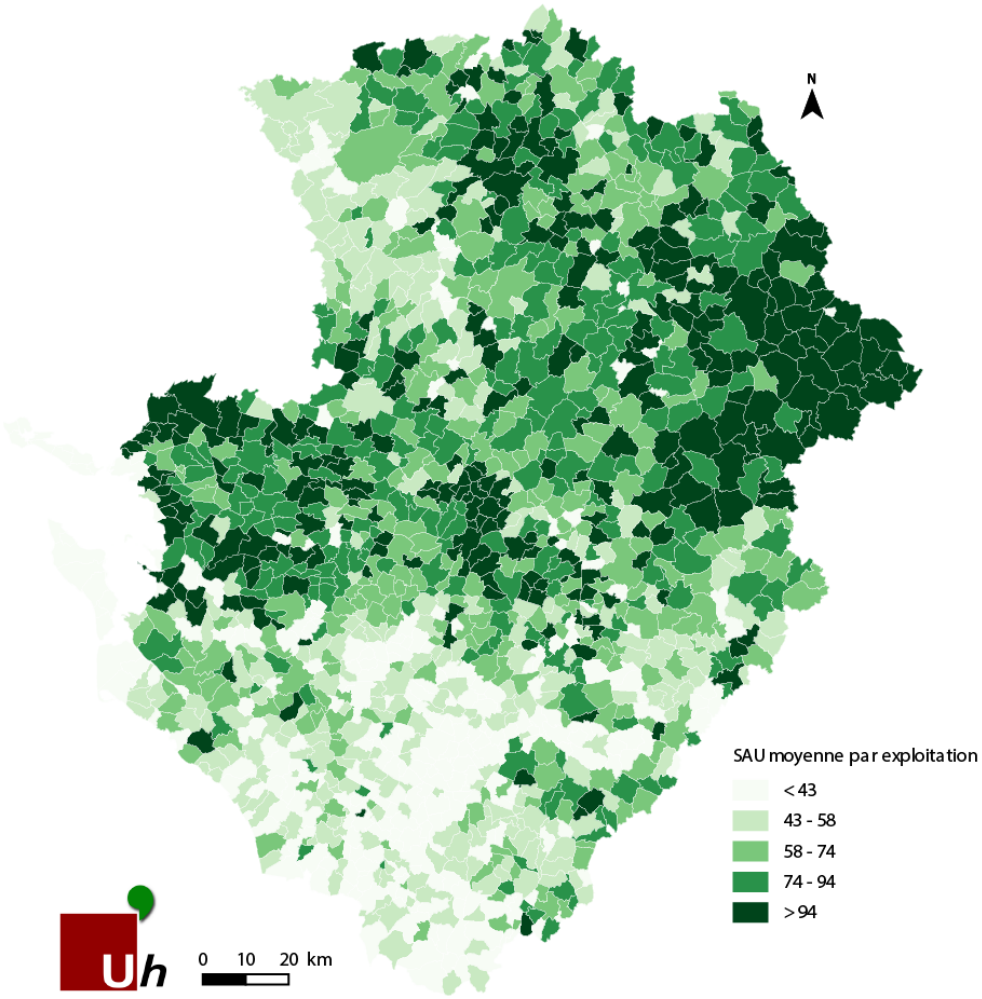


Source : Agreste - Recensement agricole 2010

Nombre d'exploitations par commune, en Poitou-Charentes, en 2010



SAU moyenne par exploitation pour chaque commune, en Poitou-Charentes, en 2010



Source : Recensement Général Agricole, 2010

Les activités agricoles sur Saint-Georges-des-Coteaux

Les caractéristiques des activités agricoles selon le Recensement Général Agricole

Sur Saint-Georges-des-Coteaux, 22 sièges d'exploitations agricoles étaient comptabilisés sur le territoire en 2010 selon le Recensement Général Agricole. Ce dernier permet de constater la forte diminution du nombre d'exploitations agricoles depuis le recensement de 1988. Plu de la moitié d'entre elles ont ainsi disparu.

Résultats des différents recensements généraux agricoles sur la commune

	1988	2000	2010	Évolution 2000-2010
Nombre d'exploitations	58	33	**22**	-33,3 %
SAU* moyenne (ha)	23	53	**81**	+52,8 %
SAU* utilisée totale (ha)	1 352	1 753	**1 793**	+2,3 %
Cheptels (UGB**)	630	668	645	-3,4 %
Orientation technico-économique	Non-renseigné	Polyculture-polyélevage	Polyculture-polyélevage	=
Superficie en terres labourables (ha)	1 117	1 573	1 644	+4,5 %
Superficie en cultures permanentes (ha)	22	15	5	-66,7 %
Superficie toujours en herbe (ha)	207	162	142	-12,3 %

Source : AGRESTE, recensements agricoles, 1988, 2000, 2010, AGRESTE - DRAAF Nouvelle Aquitaine | *SAU : Surface Agricole Utilisée | **UGB : Unités Gros Bétail

Cette évolution n'indique pas pour autant une disparition des activités agricoles sur la commune. En effet, dans le même temps, on constate une forte concentration des activités avec une augmentation conséquente de la surface agricole utile exploitée en moyenne par chaque exploitation (de 23 à 81 hectares entre 1988 et 2010). En outre, la surface agricole utilisée globale est en nette augmentation.

Les évolutions des pratiques agricoles sont très importantes durant les trois dernières décennies, alors que l'on constate une forte réduction du modèle autrefois dominant de polyculture-polyélevage au profit d'un modèle de grandes cultures. En témoigne la réduction des surfaces en herbe exploitées. On relève également une réduction forte des cultures permanentes (vignes, autres plantations pérennes).

Les caractéristiques des activités agricoles selon le PLU

En 2017, une enquête nominative menée auprès des agriculteurs-exploitants dans le cadre du PLU a permis l'identification de 18 sites agricoles sur le territoire de Saint-Georges-des-Coteaux, dont 14 sont des sièges d'exploitation domiciliés sur la commune. 4 exploitants extérieurs en provenance de Saintes, Plassay, La Clisse, Ecurat possèdent des bâtiments d'exploitation sur la commune. Depuis le recensement du précédent PLU en date de 2011, une exploitation agricole a cessé son activité suite au départ en retraite de son exploitant (M. JOURDAIN, Le Grand Romefort, 17810 SAINT-GEORGES-DES-COTEAUX). Sur le site, demeure un bâtiment de stockage ne présentant pas de valeur en termes de reprise. L'âge des chefs d'exploitation oscille entre 30 et 75 ans. Au regard de l'âge des exploitants, 12 exploitations sur les 18 possédant des bâtiments sur la commune affichent une pérennité assurée à l'horizon des 10 prochaines années. Les 3 exploitations jugées non-pérennes n'ont pas de repreneur connu à ce jour. 2 de ces 3 exploitants ont leur siège sur la commune. En outre, on précisera que 6 des 14 exploitations sont des sociétés. 3 exploitations ont une surface agricole utile de plus de 200 hectares. L'ensemble des exploitations exploite une surface agricole dépassant les 69 hectares, correspondant à la taille moyenne d'une exploitation en Poitou-Charentes en 2010 (selon l'AGRESTE).Sur les 14 exploitations de la commune, 8 pratiquent la polyculture-polyélevage, tandis que 6 pratiquent uniquement la céréaliculture. Compte-tenu de leurs activités d'élevage, 4 exploitations sont considérées comme installations classées pour la protection de l'environnement. Celles-ci présentent donc un enjeu majeur au regard de la gestion de l'urbanisation. On précisera que ces classements ICPE sont évolutifs. Par extension, il convient donc de considérer que toutes les exploitations pratiquant l'élevage doivent être considérées comme suscitant un enjeu majeur pour le PLU.

En 2018, l'INAO recense cinq opérateurs produisant sous AOC « Beurre Charentes-Poitou », un opérateur produisant sous AOC « Cognac » et un opérateur sous Label Rouge « farine panifiable pour pain courant». En 2018, moins de 1,2 ha de superficie plantée en vigne potentiel SIQO est recensé sur la commune.

Le potentiel agronomique des sols

Les sols de la commune correspondent à quatre grands types. Sur la partie Est de la commune, les hauteurs du Santonien supérieur sont recouvertes par des sols argileux calcaires de type « champagnes ». Ces sols présentent de bons rendements agricoles. Sur la partie Ouest, les formations argilo-calcaires des « champagnes » laissent place à des formations sablo-limoneuses, à tendance acide, sur argiles de décomposition de la roche mère. Ces formations alternent avec des groies sableuses, conservant des propriétés similaires. Ces sols conservent un bon potentiel agronomique, toutefois inférieur aux sols de « champagnes ».

Localisation des bâtiments d'exploitation

Les sites d'exploitation agricole identifiés sur la commune se localisent essentiellement autour du bourg et du secteur des « Maurice ».

Ces exploitations font ainsi peser de lourdes contraintes sur le développement de l'espace du bourg sur sa frange Est (présence d'un élevage, site n° 5) et sur sa frange Sud (présence de 3 exploitations, sites n° 4, 9 et 14).

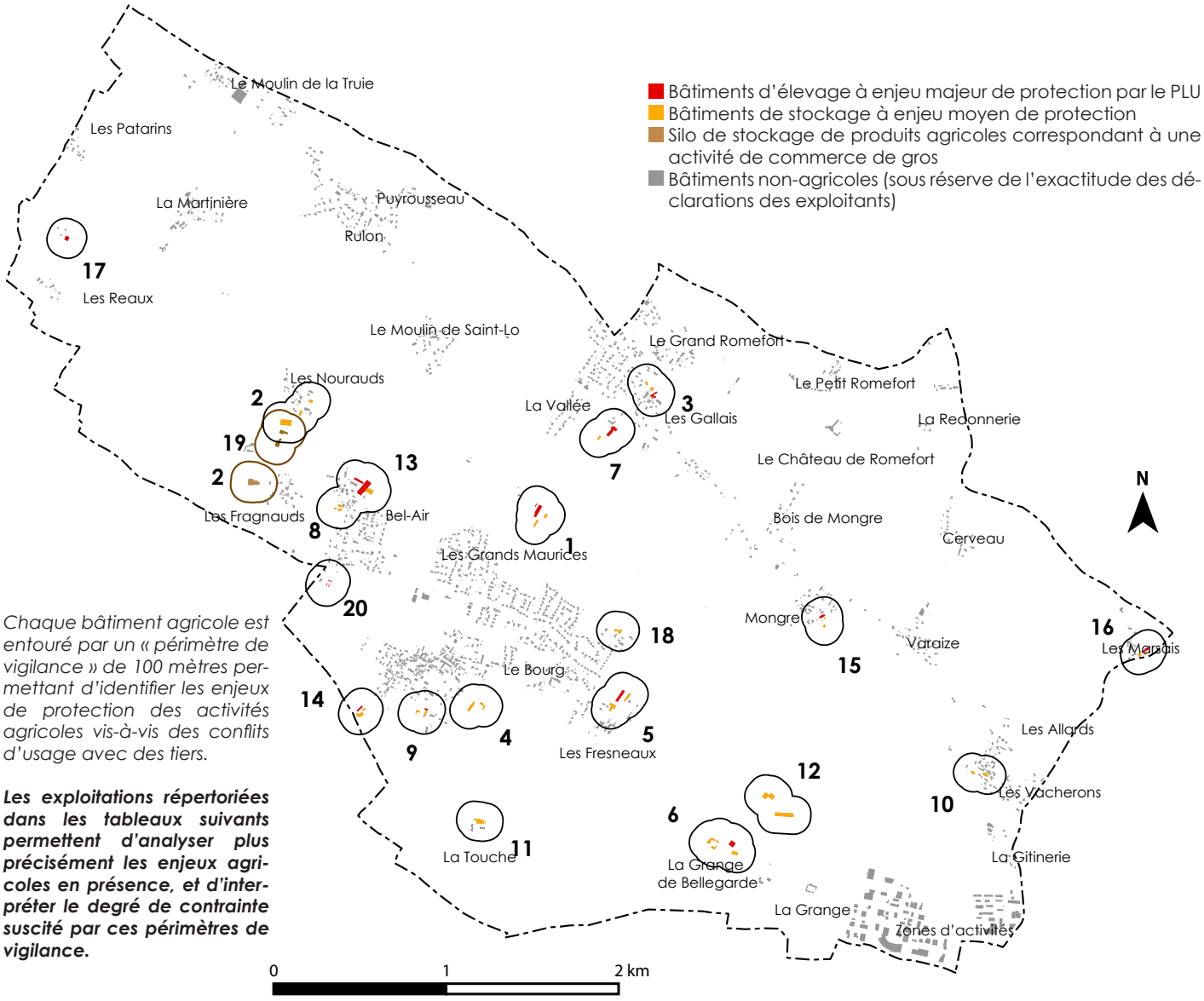
Néanmoins sur ce secteur, seule l'exploitation n° 14 suscite un véritable enjeu au regard du PLU. En outre, il est également possible de relativiser l'importance du site n° 18, ne s'agissant pas d'un siège d'exploitation mais d'un bâtiment de stockage dont l'enjeu agricole est faible.

Les enjeux agricoles sont particulièrement forts au niveau des secteurs des « Grands Maurice », des « Noureaux » et des « Fragnauds » (sites n° 2, 13 et 18). On précisera que le site n° 18 est un silo agricole qui requerra un secteur particulier dans la zone « agricole » au vu de sa destination de commerce de gros. Néanmoins dans ce secteur, l'exploitation n° 8 n'est pas jugée pérenne à plus de 10 ans.

Dans le secteur de « La Vallée », on notera que les exploitations n° 7 et 3 sont pérennes et suscitent d'importants enjeux agricoles. Néanmoins, leur localisation ne s'opposera pas à des perspectives d'urbanisation sur ce secteur.

Enfin, les sites n° 6, 11 et 2 au Sud de la commune seront considérés comme à fort enjeu agricole, de même que les exploitations n° 15 (« Mongré »). L'enjeu est par contre relatif concernant les exploitations n° 10 (« Les Vacherons »), 16 (« Les Marsais ») et 17 (« la Braudière »).

Cartographie des activités agricoles en 2017 (source : cadastre, URBAN HYMNS)



Chaque bâtiment agricole est entouré par un « périmètre de vigilance » de 100 mètres permettant d'identifier les enjeux de protection des activités agricoles vis-à-vis des conflits d'usage avec des tiers.

Les exploitations répertoriées dans les tableaux suivants permettent d'analyser plus précisément les enjeux agricoles en présence, et d'interpréter le degré de contrainte suscité par ces périmètres de vigilance.

Recensement des exploitations agricoles sur Saint-Georges-des-Coteaux (1)

N°	Statut, dénomination	Âge des exploitants	Adresse (siège social)	Nature du bâti et destination	SAU totale/ commune	Production agricole	Réglementation ICPE	Perspectives d'évolution de l'exploitation
1	Exploitation individuelle (L. PATRY)	45 ans	Che. de la Nougerée 17810 SAINT-GEORGES-DES-COTEAUX	Bâtiments de stockage et d'élevage sur le siège d'exploitation	220 ha 60 ha	Céréales Élevage (75 bovins)	Oui	Poursuite de l'activité avec projet de méthanisation, exploitation pérenne à 10 ans
2	SCEA LES NOUREAUX SCEA VIEILLE BRABAND	61 ans 60 ans 30 ans	Impasse des Noureaux 17810 SAINT-GEORGES-DES-COTEAUX	Bâtiments de stockage sur le siège d'exploitation et aux lieux-dits « Les Fragnauds », « Puydorin »	340 ha 115 ha	Céréales	Oui	Poursuite de l'activité avec projets de nouveaux bâtiments, exploitation pérenne à 10 ans
3	Exploitation individuelle (J. MOUNIER)	49 ans	Chemin des Gallais 17810 SAINT-GEORGES-DES-COTEAUX	Bâtiments de stockage sur le siège d'exploitation	80 ha 62 ha	Céréales	Non	Poursuite de l'activité sans projets connus à court terme, exploitation pérenne à 10 ans
4	Exploitation individuelle (P. VIAUD)	59 ans	Route de Saudon 17810 ECURAT	Bâtiments de stockage au lieu-dit « Le Logis », bâtiments d'élevage hors commune	130 ha 67 ha	Céréales Élevage (40 bovins)	Non	Poursuite de l'activité sans projets sur Saint-Georges-des-Coteaux, exploitation pérenne à 10 ans
5	GAEC DE L'OR BLANC	57 ans 31 ans	Chemin des Fresneaux 17810 SAINT-GEORGES-DES-COTEAUX	Bâtiments de stockage et d'élevage sur le siège d'exploitation	150 ha 90 ha	Céréales Élevage (65 bovins)	Oui	Poursuite de l'activité avec projets de nouveaux bâtiments, exploitation pérenne à 10 ans
6	Exploitation individuelle (J. ARNAULD)	40 ans	La Gaillarde 17810 SAINT-GEORGES-DES-COTEAUX	Bâtiments de stockage et d'élevage sur le siège d'exploitation	120 ha 90 ha	Céréales Élevage (cheptel inconnu)	Non	Poursuite de l'activité avec projets de nouveaux bâtiments, exploitation pérenne à 10 ans
7	Exploitation individuelle (J. RAMBAUD)	50 ans	La Vallée 17810 SAINT-GEORGES-DES-COTEAUX	Bâtiments de stockage et d'élevage sur le siège d'exploitation et le lieu-dit « Les Noureaux »	133 ha 87 ha	Céréales Élevage (40 bovins) Vigne	Non	Poursuite de l'activité avec projets de nouveaux bâtiments d'élevage, exploitation pérenne à 10 ans
8	Exploitation individuelle (P. ARMAND)	64 ans	Imp. Grands Maurices 17810 SAINT-GEORGES-DES-COTEAUX	Bâtiments de stockage sur le siège d'exploitation	100 ha 40 ha	Céréales	Non	Poursuite de l'activité avec pérennité incertaine de l'exploitation, départ à la retraite proche
9	Exploitation individuelle (R. LOISEAU)	75 ans	Rue Moulin du Bourg 17810 SAINT-GEORGES-DES-COTEAUX	Bâtiments de stockage et d'élevage sur le siège d'exploitation	Inconnu	Céréales Élevage (cheptel inconnu)	Non	Poursuite de l'activité avec pérennité incertaine de l'exploitation, départ à la retraite proche
10	EARL LE CORMIER	40 ans	Rue Château d'Eau 17600 LA CLISSE	Bâtiments de stockage au lieu-dit « Les Vacherons » Siège social sur La Clisse	175 ha 65 ha	Céréales	Non	Poursuite de l'exploitation avec projet d'extension au lieu-dit « Les Vacherons », pérennité à 10 ans

Recensement des exploitations agricoles sur Saint-Georges-des-Coteaux (2)

N°	Statut, dénomination	Âge des exploitants	Adresse (siège social)	Nature du bâti et destination	SAU totale/ commune	Production agricole	Réglementation ICPE	Perspectives d'évolution de l'exploitation
11	EARL LA TOUCHE	58 ans	La Touche 17810 SAINT-GEORGES-DES-COTEAUX	Bâtiments de stockage sur le siège d'exploitation	Inconnu	Céréales	Non	Poursuite de l'activité sans projets connus à court terme, exploitation pérenne à 10 ans
12	SCEA LE CHALET	59 ans 55 ans	Rue Champagne Saint-Georges 17810 SAINT-GEORGES-DES-COTEAUX	Bâtiments de stockage et d'élevage situés au lieu-dit « Fief de Voyer », à proximité de la RD 237	310 ha 13 ha	Céréales Élevage (cheptel inconnu)	Non *Évolution probable*	Poursuite de l'activité avec transmission prochaine, projet d'un nouveau bâtiment d'élevage bovin au lieu-dit « La Gaillarde » (avec atelier de transformation et bureaux)
13	EARL LES DEUX ORMEAUX	62 ans 33 ans	Rue Grands Maurices 17810 SAINT-GEORGES-DES-COTEAUX	Bâtiments de stockage et d'élevage sur le siège d'exploitation	282 ha 108 ha	Céréales Élevage (80 bovins)	Oui	Poursuite de l'activité avec projets de nouveaux bâtiments, exploitation pérenne à 10 ans
14	SCEAU ROULLAUD MARTIN	57 ans 27 ans 51 ans	Chemin des Vignes 17810 SAINT-GEORGES-DES-COTEAUX	Bâtiments de stockage et d'élevage sur le siège d'exploitation	127 ha 19 ha	Céréales Élevage (cheptel inconnu)	Non	Poursuite de l'activité sans projets connus à court terme, exploitation pérenne à 10 ans
15	Exploitation individuelle (T. CAILLAUD)	37 ans	Rue de Mongré 17810 SAINT-GEORGES-DES-COTEAUX	Bâtiments de stockage sur le siège d'exploitation	90 ha 83 ha	Céréales	Non	Poursuite de l'activité sans projets connus à court terme, exploitation pérenne à 10 ans
16	Exploitation individuelle (M. POMET)	60 ans	Les Marsais 17100 SAINTES	Bâtiments de stockage et anciens bâtiments d'élevage, « Les Marsais » sur Saint-Georges-des-Coteaux	50 ha 7 ha	Céréales	Non	Poursuite de l'activité avec pérennité incertaine de l'exploitation, départ à la retraite proche
17	SCEA LOURADOUR	60 ans 28 ans	La Jacquetterie 17250 PLASSAY	Bâtiments de stockage au lieu-dit « La Braudière »	200 ha 10 ha	Céréales	Non	Poursuite de l'activité sans projets sur Saint-Georges-des-Coteaux, exploitation pérenne à 10 ans

Recensement des exploitations agricoles sur Saint-Georges-des-Coteaux (3)

N°	Statut, dénomination	Âge des exploitants	Adresse (siège social)	Nature du bâti et destination	SAU totale/ commune	Production agricole	Réglementation ICPE	Perspectives d'évolution de l'exploitation
18	EARL MALLET	28 ans	12, allée de la Touche 17460 CHERMIGNAC	Bâtiments de stockage au lieu-dit « Moulin de Razé »	124 ha 28 ha	Céréales	Non	Poursuite de l'activité sans projets sur Saint-Georges-des-Coteaux, exploitation pérenne à 10 ans
19	SCA OCEALIA (PREC. SYNTHEANE)	Absent	2, rue des Noureaux 17810 SAINT-GEORGES-DES-COTEAUX	Silo de stockage de produits agricoles	Absent	Commerce de gros	Oui	Bâtiment soumis à risque industriel devant être classé dans un secteur particulier en zone « agricole »
20	Affaire unipersonnelle (J. GUERIN)	Inconnu	3, rue de la Laiterie 17810 SAINT-GEORGES-DES-COTEAUX	Chenil (animaux domestiques)	Absent	Pension pour chiens et chats	Non	Activité commerciale dont les nuisances potentielles l'apparentent à une activité agricole

- Exploitation ou site jugé pérenne à 10 ans, source d'enjeu majeur, à forte contrainte de réciprocité
- Exploitation ou site jugé pérenne à 10 ans, source d'enjeu moyen à faible, à faible contrainte de réciprocité
- Exploitation ou site jugé non-pérenne à 10 ans, dont les contraintes de réciprocité pourront être levées à terme

Chemin de la Nougère





Les Grand Maurices





Les Gallais





Les Moulins de Saint-Georges / Le Logis





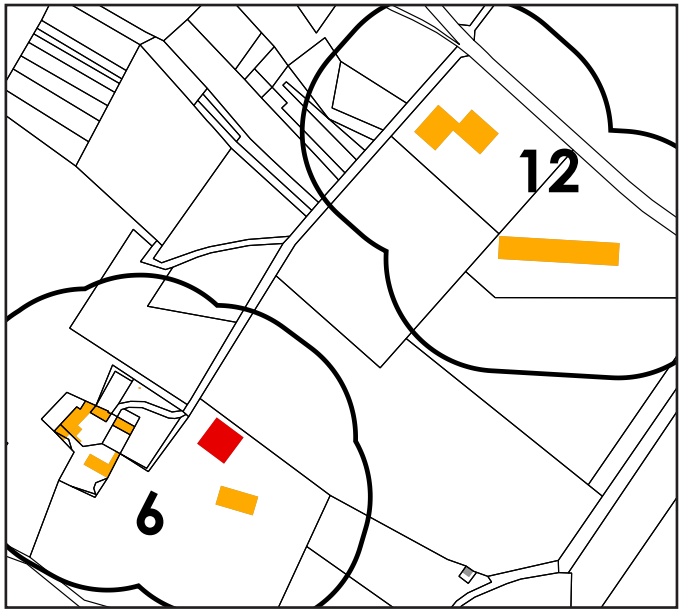
Les Frêneaux





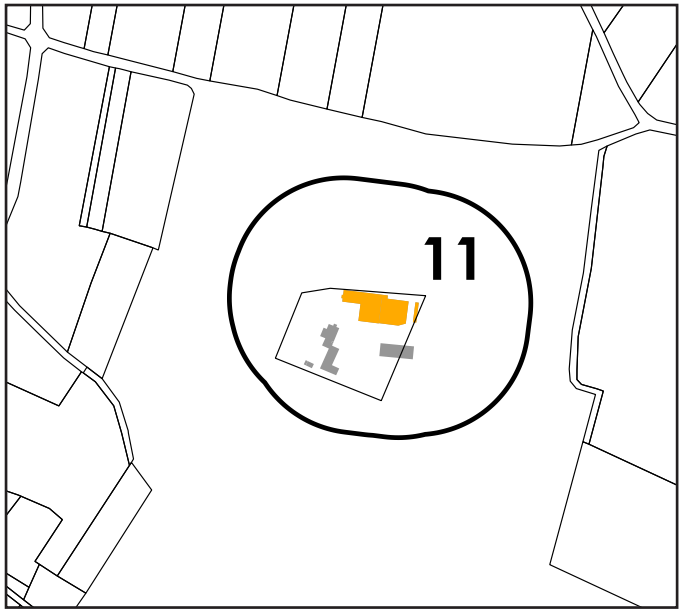
La Grange de Bellegarde





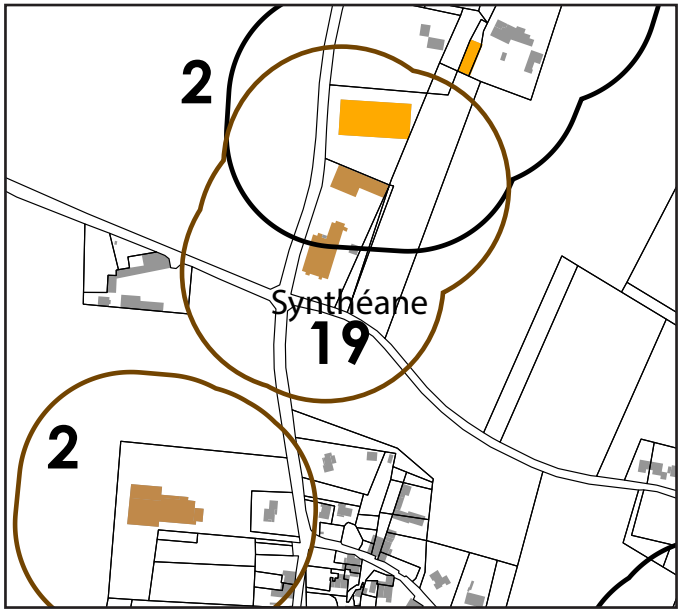
La Touche





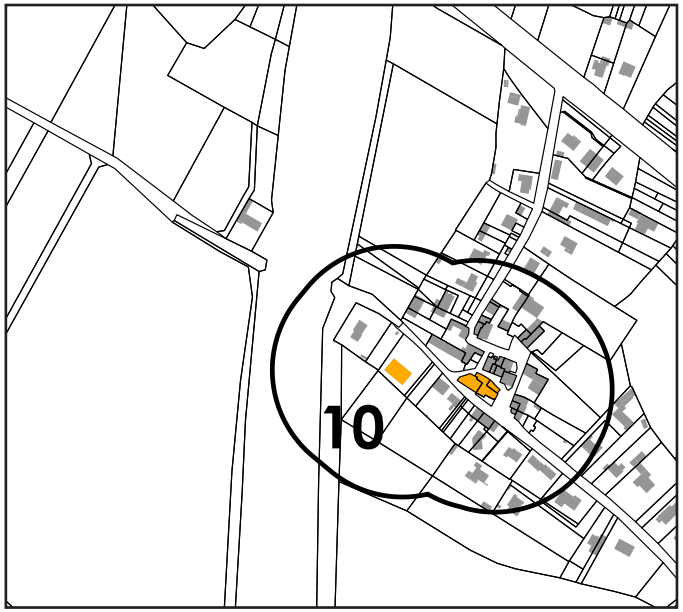
Les Fragnauds / Les Noureaux





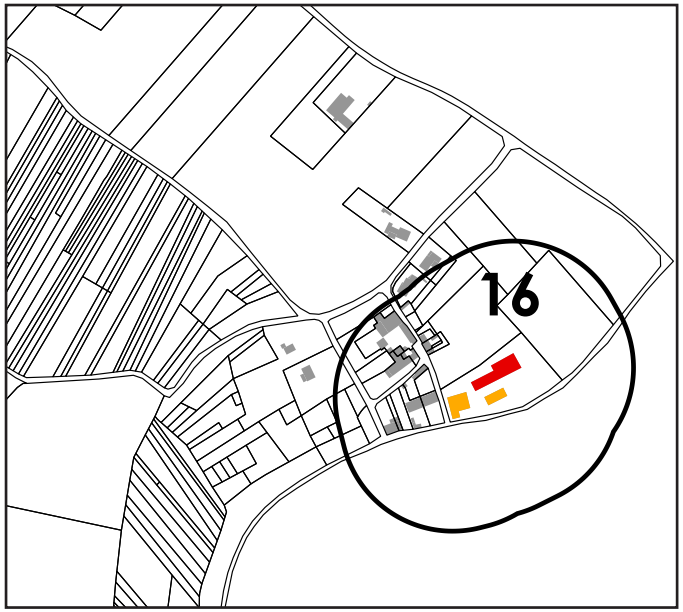
Les Vacherons





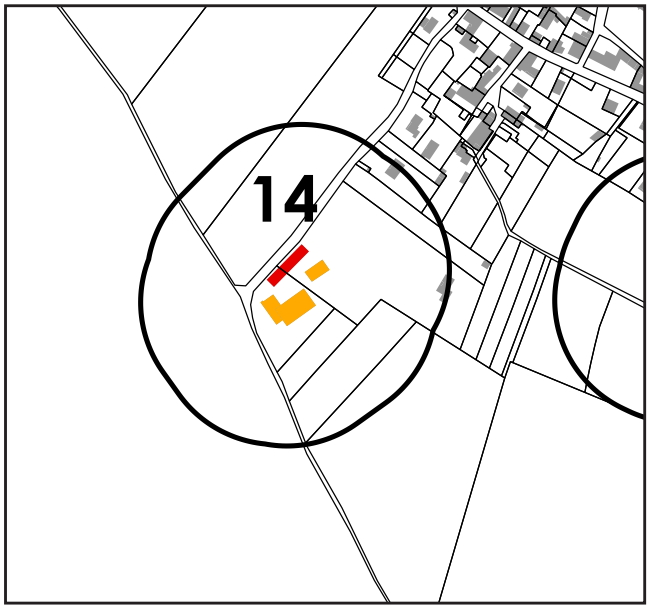
Les Marsais





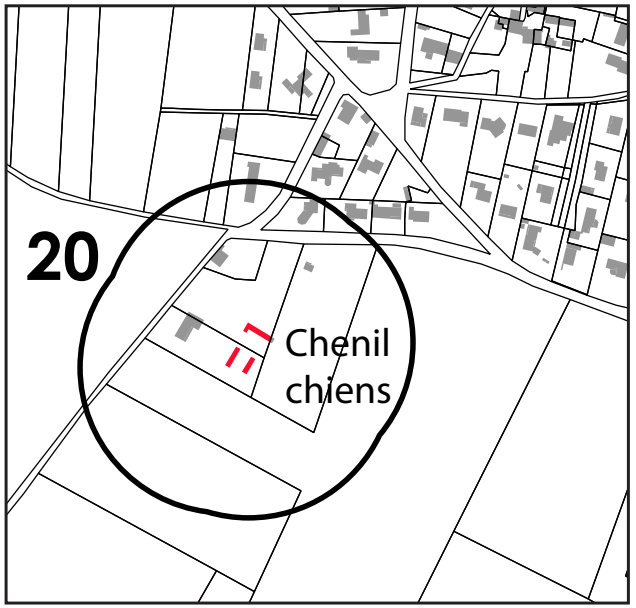
Chemin des Vignes





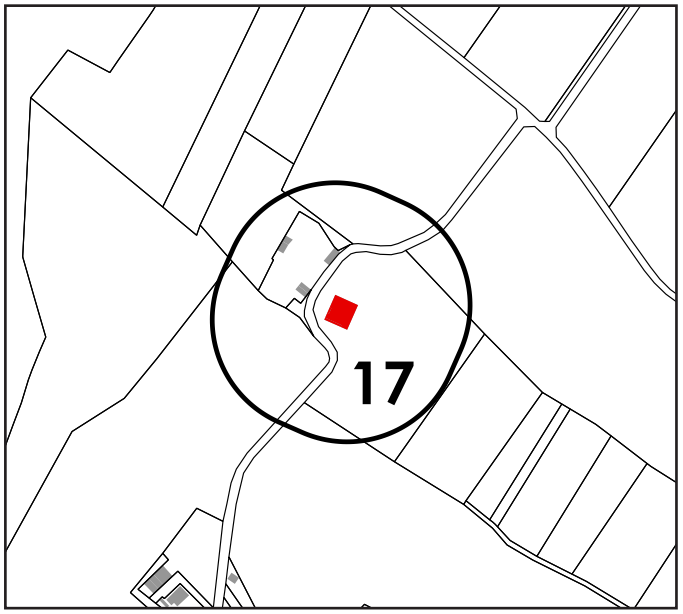
Les Petits Maurices / Bel-Air





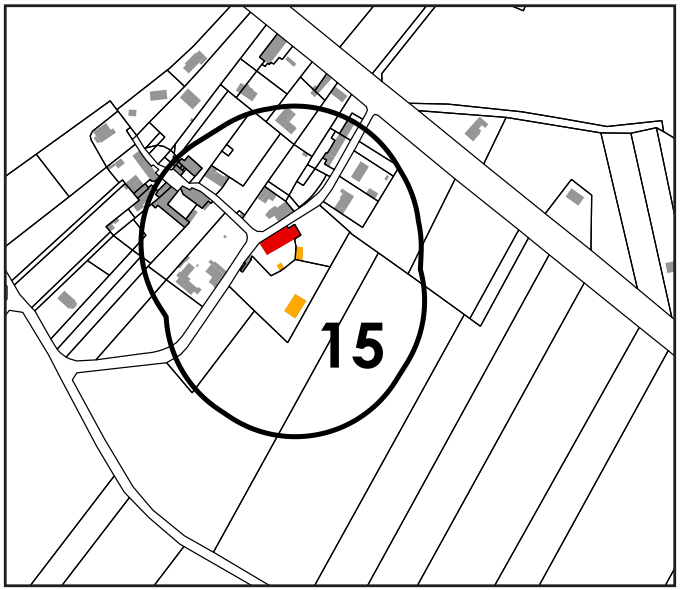
La Braudière



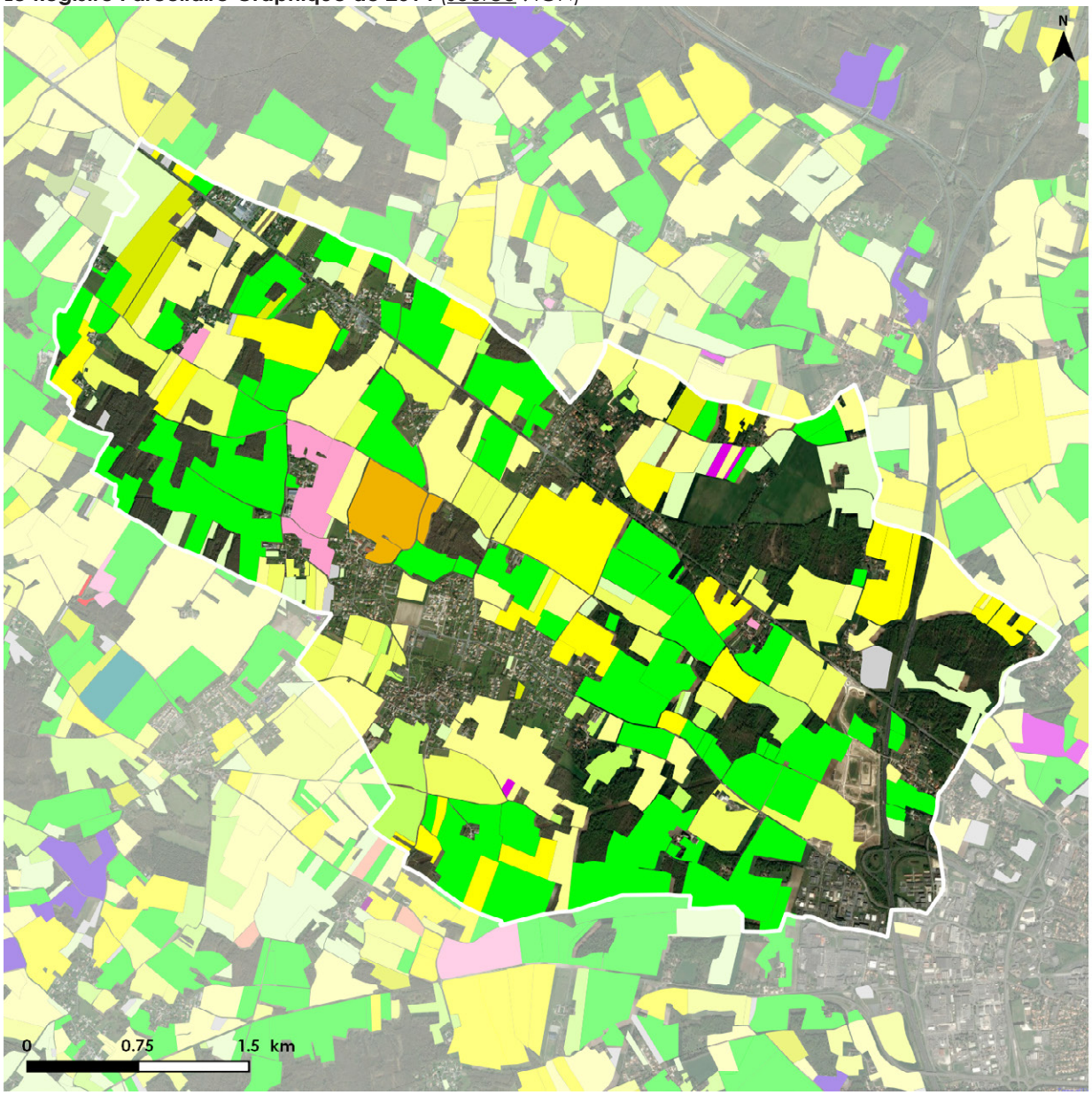


Mongré





Le Registre Parcellaire Graphique de 2014 (source : IGN)



Occupations agricoles en 2014

Libellé des occupations agricoles

- Arboriculture
- Autres céréales
- Autres cultures industrielles
- Autres gels
- Autres oléagineux
- Blé tendre
- Colza
- Divers
- Estives, landes
- Fourrage
- Fruits à coque
- Légumes, fleurs
- Légumineuses à grains
- Maïs (grain et ensilage)
- Non-renseigné
- Orge
- Plantes à fibres
- Prairies permanentes
- Prairies temporaires
- Protéagineux
- Semences
- Tournesol
- Vergers
- Vignes

Source : Registre Parcellaire Graphique, 2014

Le Registre Parcellaire Graphique détermine les contours des îlots culturaux et leur groupe de cultures majoritaire des exploitations. Cette base de données constitue une description à grande échelle et régulièrement mise à jour de la majorité des terres agricoles.

Chaque année, les agriculteurs adressent à l'administration un dossier de déclaration de surfaces qui comprend notamment le dessin des îlots de culture qu'ils exploitent et les cultures qui y sont pratiquées. La localisation des îlots est réalisée à l'échelle du 1/5 000ème sur le fond photographique et leur mise à jour est annuelle.

Les activités agricoles au sein du PLU

Les dernières avancées légales font du PLU un outil dans la mise en œuvre d'une protection durable des surfaces agricoles au regard du phénomène d'étalement excessif de l'urbanisation. Les lois du 27 juillet 2010 et du 13 octobre 2014 soulignent l'urgence et l'importance de l'enjeu de préservation du foncier agricole, notamment au travers de l'objectif national visant à réduire de moitié le rythme d'artificialisation des terres agricoles d'ici 2020.

Cet enjeu est d'autant plus fort que l'enquête Teruti-Lucas (Agreste) indique que l'artificialisation des terres agricoles s'accélère au niveau national, **représentant l'équivalent de la surface d'un département français tous les 7 ans.** Cette fréquence était de 10 ans sur la période 1993-2000. Les surfaces artificialisées atteignent aujourd'hui 9 % de la superficie du territoire national.

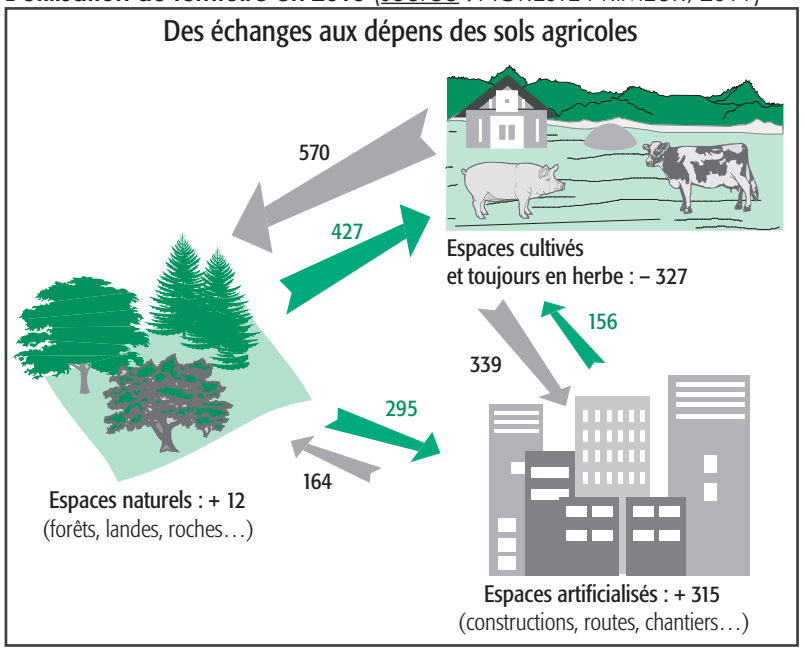
Les lois du 27 juillet 2010 et du 13 octobre 2014 précisent les attentes du législateur au regard de la prise en compte des activités agricoles par le PLU. Ces changements ont été actés par l'ordonnance du 23 septembre 2015 re-codifiant le Code de l'Urbanisme. **Certaines disposition des PLU sont dorénavant soumises à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers.**

Cet avis porte sur l'appréciation de la compatibilité du PLU avec le maintien des activités agricoles et la protection des terres agricoles, ainsi que le rôle joué par le PLU dans la préservation des espaces naturels et forestiers.

Concernant le PLU de Saint-Georges-des-Coteaux, l'avis de la CDPENAF portera uniquement sur les « secteurs de taille et de capacité limitée » institués par le PLU en raison de l'existence d'un Schéma de Cohérence Territorial exécutoire sur la commune

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers émettra également un avis conforme à l'encontre des autorisations de changements de destination de bâtiments agricoles désignés par le règlement du PLU.

L'utilisation du territoire en 2010 (source : AGRESTE PRIMEUR, 2011)



Occupation 2010	Occupation 2006			
	Sols artificialisés	Sols cultivés et toujours en herbe	Sols naturels	**Total 2010**
Sols artificialisés	4 268	339	295	**4 902**
Sols cultivés et en herbe	156	27 662	427	**28 245**
Sols naturels	164	570	21 038	**21 772**
Total 2006	**4 588**	**28 572**	**21 760**	**54 919**

La **lecture en ligne** indique quelle était l'occupation en 2006 des points qui ont l'occupation X en 2010 (origine). En fin de ligne, on lit la surface totale de l'occupation X en 2010.
La **lecture en colonne** indique quelle est l'occupation en 2010 des points qui avaient l'occupation X en 2006 (devenir). En bas de colonne, on lit la surface totale de l'occupation X en 2006.
La **diagonale** indique les surfaces des points qui n'ont pas changé d'occupation.

Les activités agricoles au sein du PLU

Les cadres légaux et réglementaires

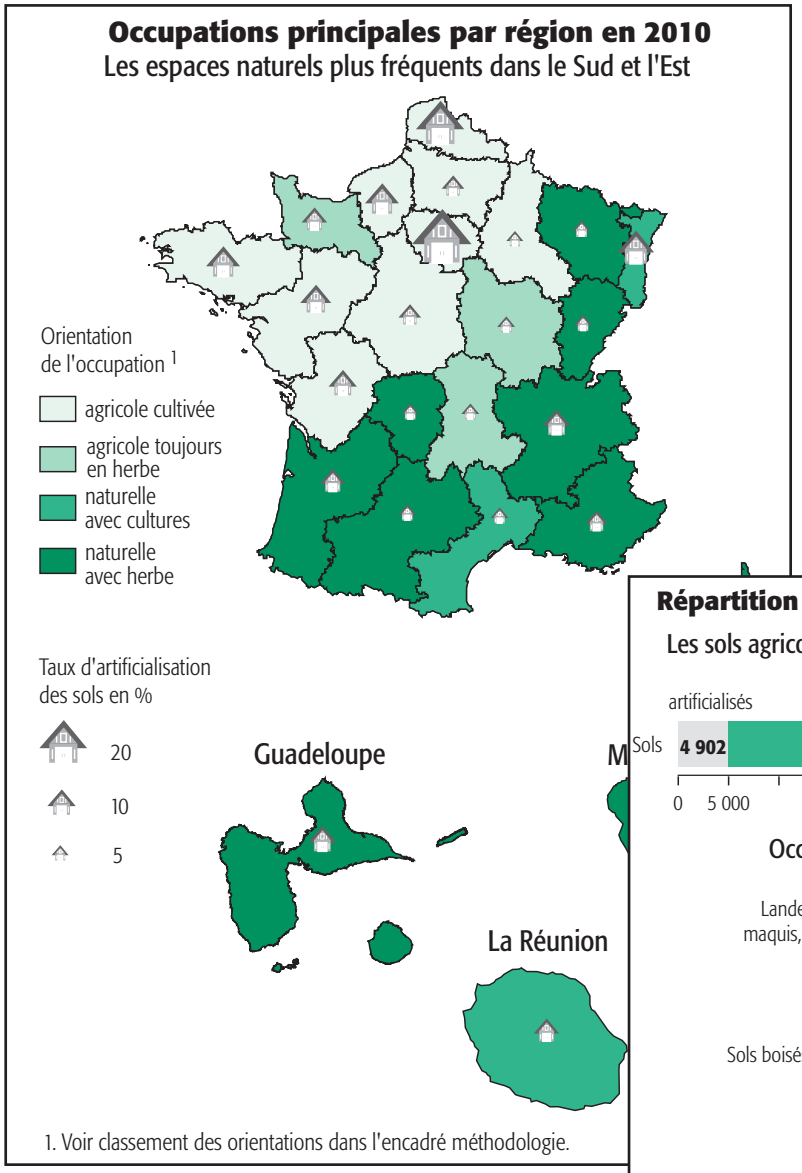
Les dernières avancées légales font des documents d'urbanisme des outils dans la mise en œuvre d'une protection durable des surfaces agricoles au regard du phénomène d'étalement excessif de l'urbanisation. Les lois du 27 juillet 2010 et du 13 octobre 2014 soulignent l'urgence et l'importance de l'enjeu de préservation du foncier agricole, notamment au travers de l'objectif national visant à réduire de moitié le rythme d'artificialisation des terres agricoles d'ici 2020.

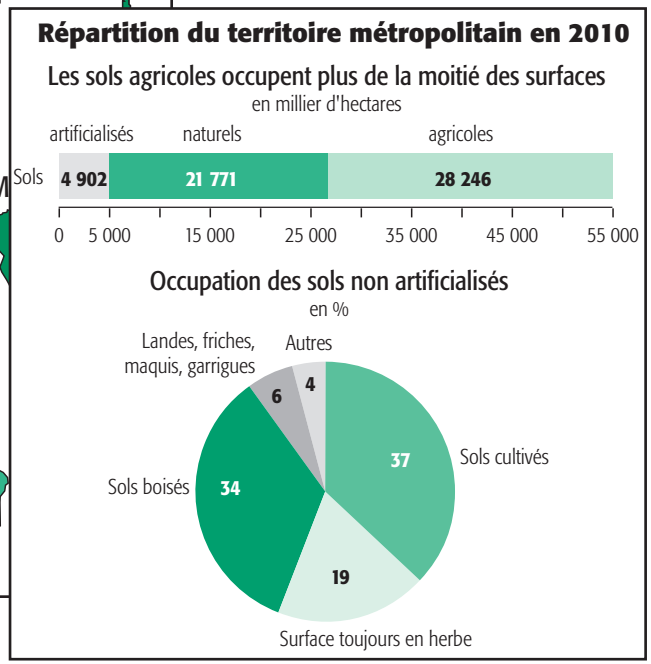
Cet enjeu est d'autant plus fort que l'enquête Teruti-Lucas (AGRESTE) indique que l'artificialisation des terres agricoles s'accélère au niveau national, **représentant l'équivalent de la surface d'un département français tous les 7 ans.**

Cette fréquence était de 10 ans sur la période 1993-2000. Les surfaces artificialisées atteignent aujourd'hui 9 % de la superficie du territoire national. Les lois du 27 juillet 2010 et du 13 octobre 2014 précisent les attentes du législateur au regard de la prise en compte des activités agricoles par les documents d'urbanisme.

Le projet de PLU sera ainsi soumis à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers. Cet avis porte sur l'appréciation de la compatibilité du plan avec le maintien des activités agricoles et la protection des terres agricoles, ainsi que le rôle joué par le plan dans la préservation des espaces naturels et forestiers. Créée par la loi du 27 juillet 2010, ses prérogatives sont renforcées par la loi du 13 octobre 2014.

Ainsi, tout projet d'élaboration d'un PLU ayant pour conséquence, dans des conditions définies par décret, une réduction substantielle des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une appellation d'origine protégée ou une atteinte substantielle aux conditions de production de l'appellation, donne lieu à un avis conforme de cette commission. La loi inscrit les terroirs viticoles comme patrimoine culturel et paysager à caractère protégé.





Les modalités de construction dans l'espace agricole

Par le biais de son corpus réglementaire, le PLU a vocation à pérenniser la destination agricoles des espaces alloués à des activités de type agricole. Il a donc vocation à autoriser la construction de bâtiments affectés à une activité agricole dans ces espaces. L'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme permet au PLU de définir des zones « agricoles » définies sur ce principe.

En toute logique, toutes les constructions de nature incompatible avec le maintien des activités agricoles doivent donc être interdites dans ces zones, notamment les habitations. On considérera que le logement de l'exploitant agricole est une construction qui peut être nécessaire à l'exercice de l'activité à titre dérogatoire, à condition que des justifications soient apportées par l'exploitant lors de sa demande.

Selon l'article L311-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, **sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal** et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

Les documents d'urbanisme doivent également prévenir tout conflit d'usage entre les activités agricoles et les autres activités ainsi que les secteurs d'habitat. Toute personne étrangère à l'exploitation a la qualité de tiers par rapport à l'installation agricole. Vis-à-vis des tiers, l'article L.111-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime **impose le respect de distances dite « de réciprocité » entre ces derniers et les exploitations agricoles.**

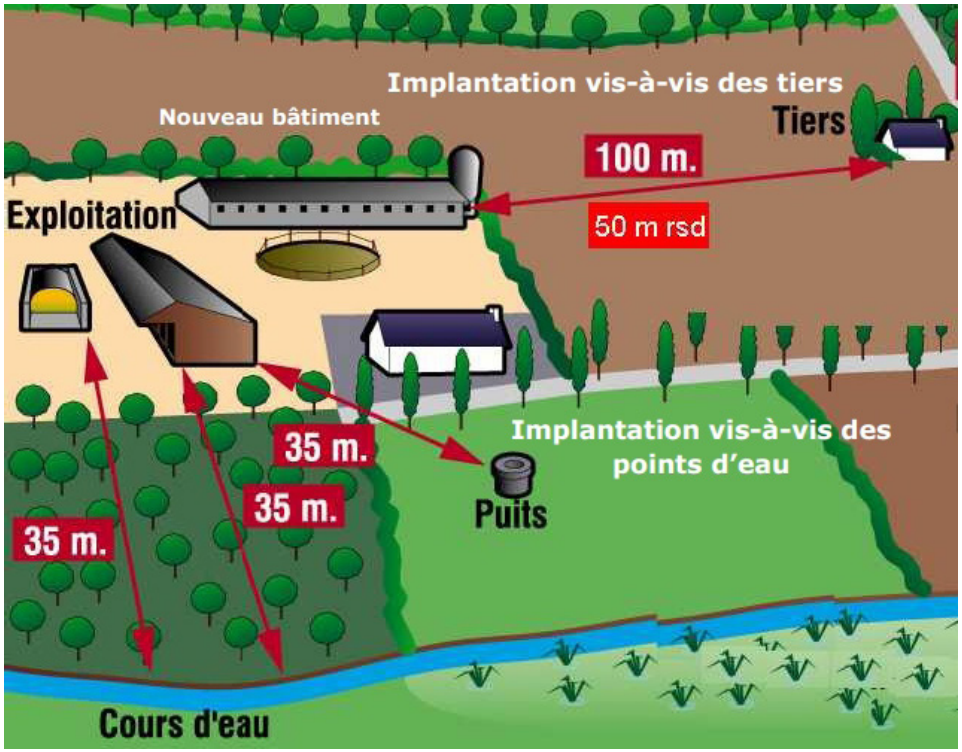
Ce dernier indique que lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, **la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination** précités à usage non-agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées.

Les distance légales et/ou réglementaires évoquées par l'article L.111-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime font principalement référence aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, imposant un retrait de 100 mètres vis-à-vis des tiers, et aux exploitations agricoles soumises au Règlement Sanitaire Départemental, imposant un éloignement de 50 mètres. Ces distances sont à prendre en compte.

Toutefois, afin de permettre l'évolution des bâtiments agricoles (développement, modernisation, respect de la réglementation...), et de limiter les conflits de voisinage avec des tiers, **il est recommandé par la « charte agriculture, urbanisme et territoires » de Charente-Maritime d'appliquer une distance de réciprocité de 100 mètres** autour de tout bâtiment d'exploitation agricole susceptible de générer une nuisance et/ou de nécessiter une extension.

Cette distance doit entrainer l'éloignement des constructions nouvelles et empêcher le changement de destination de bâtiments existants pour de l'habitat tiers, lorsque cela engendre un risque de nuisance et/ou une menace pour la pérennité de l'exploitation voisine.

Cette distance de 100 mètres doit concerner les bâtiments d'élevage tout comme les bâtiments de stockage agricole dans la mesure où des réaffectations sont possibles. Il convient toutefois que ces règles de réciprocité soient cohérentes et ne donnent pas lieu à une application systématique.



3.4.5 Synthèse des enjeux économiques

Soutenir le développement des zones d'activités

Le PLU sera particulièrement attentif à cet enjeu majeur, au vu de la position stratégique de la commune au sein de l'espace d'agglomération. En traduction, le PLU soutiendra le développement du Parc Centre Atlantique récemment aménagé par la Communauté d'Agglomération de Saintes, et pérennisera les deux zones d'activités existantes des « Coteaux » et de « La Bobinerie ».

Le SCOT du Pays de Saintonge Romane, dans les termes de son Document d'Orientation et d'Objectifs, permettra au PLU de soutenir ces orientations majeures. Ce dernier prévoit ainsi pour la commune la possibilité de mobiliser 55 hectares de foncier économique à créer ou maintenir dans son nouveau PLU. Cette enveloppe correspond à l'emprise du Parc Centre Atlantique **mais pourrait être réduite ?** Par ailleurs, le PLU assurera les traductions réglementaires nécessaires à la bonne continuité de l'aménagement de cette zone (aspect extérieur des constructions, notamment).

Soutenir l'offre commerciale et de services du quotidien

Le PLU devra se donner pour objectif de protéger et défendre l'offre commerciale et de services de proximité présente sur le bourg de Saint-Georges-des-Coteaux. Cette offre doit être sauvegardée et développée. Son importance actuelle peut justifier de la part du PLU une protection réglementaire de certains locaux commerciaux.

En outre, le règlement du PLU pérennisera la vocation mixte du bourg de Saint-Georges-des-Coteaux, s'agissant d'un espace résidentiel équipé et économiquement actif au quotidien. Ainsi, le PLU ne s'opposera pas au développement économique dès lors qu'il demeure compatible avec le cadre de vie résidentiel.

Soutenir les activités agricoles

Le PLU devra mettre l'accent sur la protection et le développement des espaces et des activités agricoles, qui, sur la commune, ont été durement concurrencées par l'urbanisation résidentielle et économique durant les dernières années. A cet effet, le PLU devra lutter fermement contre l'étalement urbain au contact des villages et hameaux, et prémunir les sièges d'activité existants de tout risque de conflit d'usage et de voisinage avec le développement résidentiel.

Un accent particulier sera mis sur la protection des bâtiments d'élevage. Il conviendra également de tenir compte de l'existence d'un silo à usage commercial (commerce de gros de produits agricoles), affecté par un risque industriel et devant être classé dans un secteur particulier de la zone « agricole ».



Entretenir la dynamique des zones d'activités existantes



Réussir l'aménagement du nouveau Parc Centre Atlantique

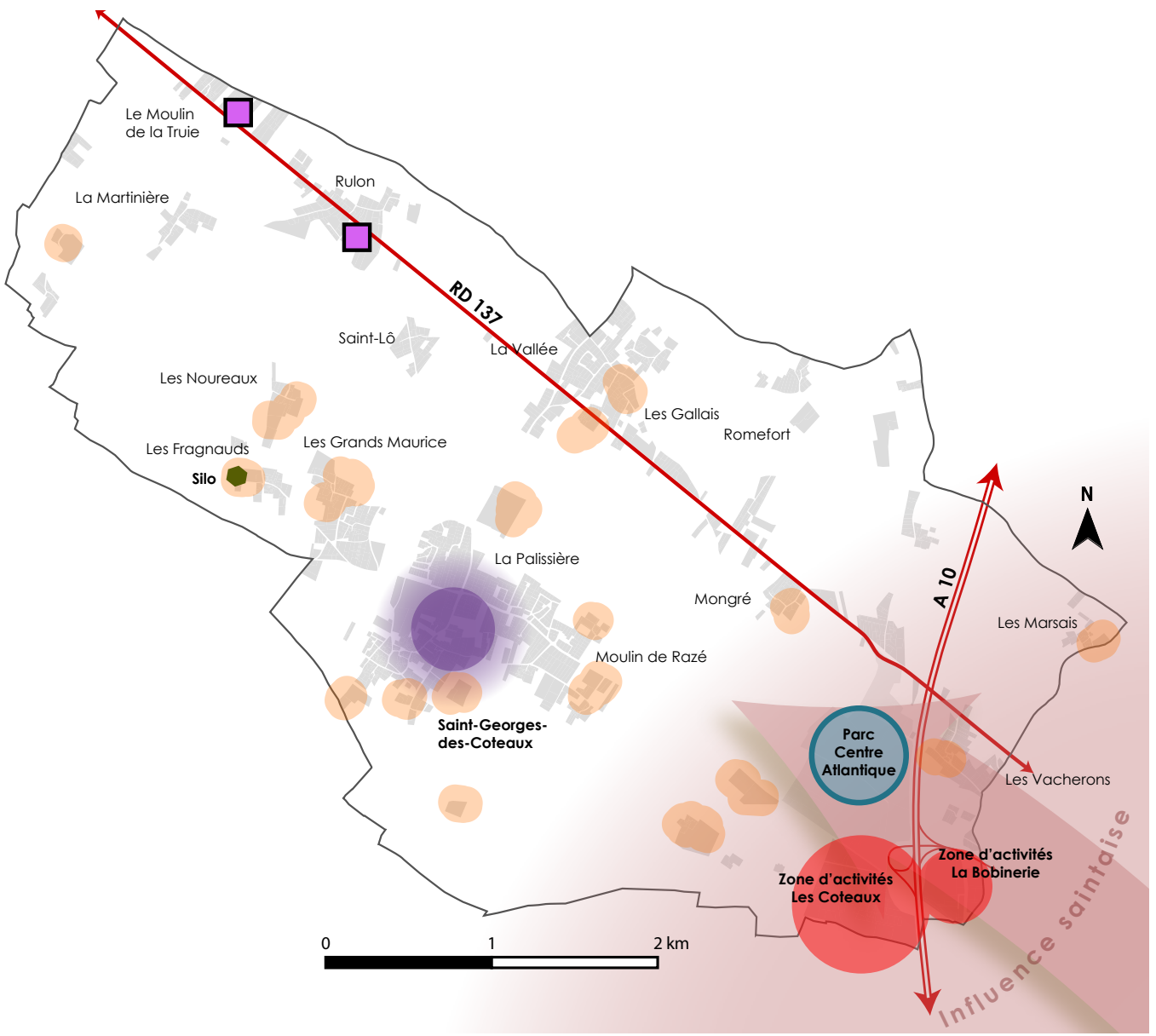


Préserver la dynamique commerciale du bourg

Commune de SAINT-GEORGES-DES-COTEAUX
CARTE DES ENJEUX ECONOMIQUES

- Une frange Est du territoire sous l'influence du développement des zones d'activités économiques de l'agglomération
- Soutenir le nouveau Parc Centre Atlantique, un projet de développement économique communautaire (quelle surface ?)
- Assurer la pérennité et le bon fonctionnement des zones d'activités des « Coteaux » et de « La Bobinerie »
- Préserver le tissu d'exploitations agricoles encore dense
- Intégrer les installations spécifiques (Silo...)
- Eviter tout nouveau mitage économique le long de la RD 137
- Encadrer le développement des entreprises isolées
- Conforter le bourg en tant que pôle de commerces et de services de proximité

Synthèse des enjeux économiques de Saint-Georges-des-Coteaux (source : cadastre, URBAN HYMNS)

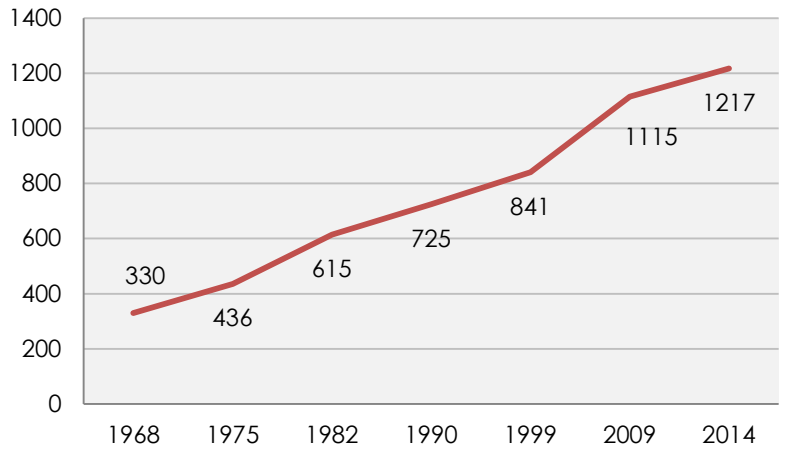


3.5.1 L'évolution du parc de logements

En 2014, le parc de logements de **Saint-Georges-des-Coteaux** compte 1 217 logements selon l'INSEE. Le parc de logements s'est considérablement développé sur la commune depuis 1990, pour une variation globale de +45 %.

Sur les quinze dernières années, la construction a constitué un levier décisif pour la croissance démographique du territoire. La vigueur de la croissance démographique est ainsi à mettre en rapport avec les 376 logements supplémentaires entre 1999 et 2014, soit +9 % d'augmentation globale.

Evolution du nombre de logements sur Saint-Georges-des-Coteaux entre 1968 et 2014 selon l'INSEE



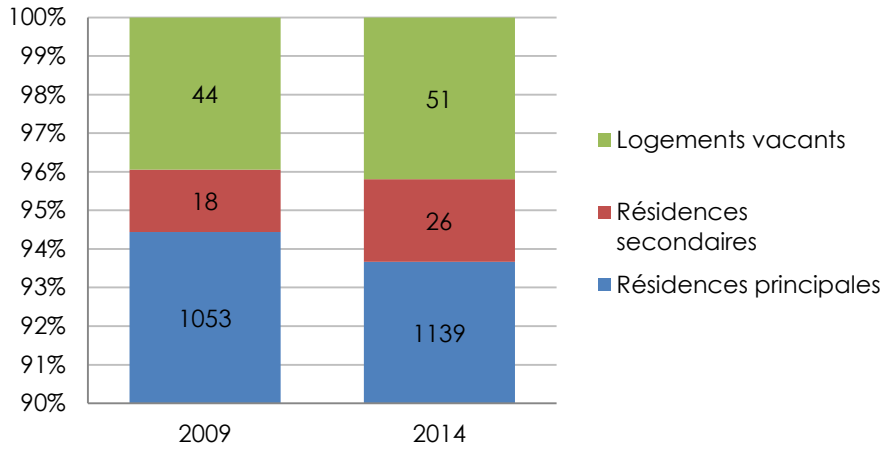
Évolution du nombre de logements par catégorie sur Saint-Georges-des-Coteaux

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013
Ensemble	**330**	**436**	**615**	**725**	**841**	**1 115**	**1 217**
Résidences principales	281	389	564	662	788	1 053	1 139
Résidences secondaires	25	21	18	18	24	18	26
Logements vacants	24	26	33	45	29	44	51

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2009 et RP2014

Cette évolution est consécutive à une importante demande d'accession à la propriété sur la commune, et plus largement sur la première couronne périurbaine saintaise, et cela malgré les soubresauts de la conjoncture économique. Le rythme de production de logements est par ailleurs soutenu fortement par le marché privé, par l'intermédiaire d'importants projets d'habitat. L'un des plus récents est le nouveau quartier dit « Clos Joly Chant », initialement de 41 lots disponibles à la construction.

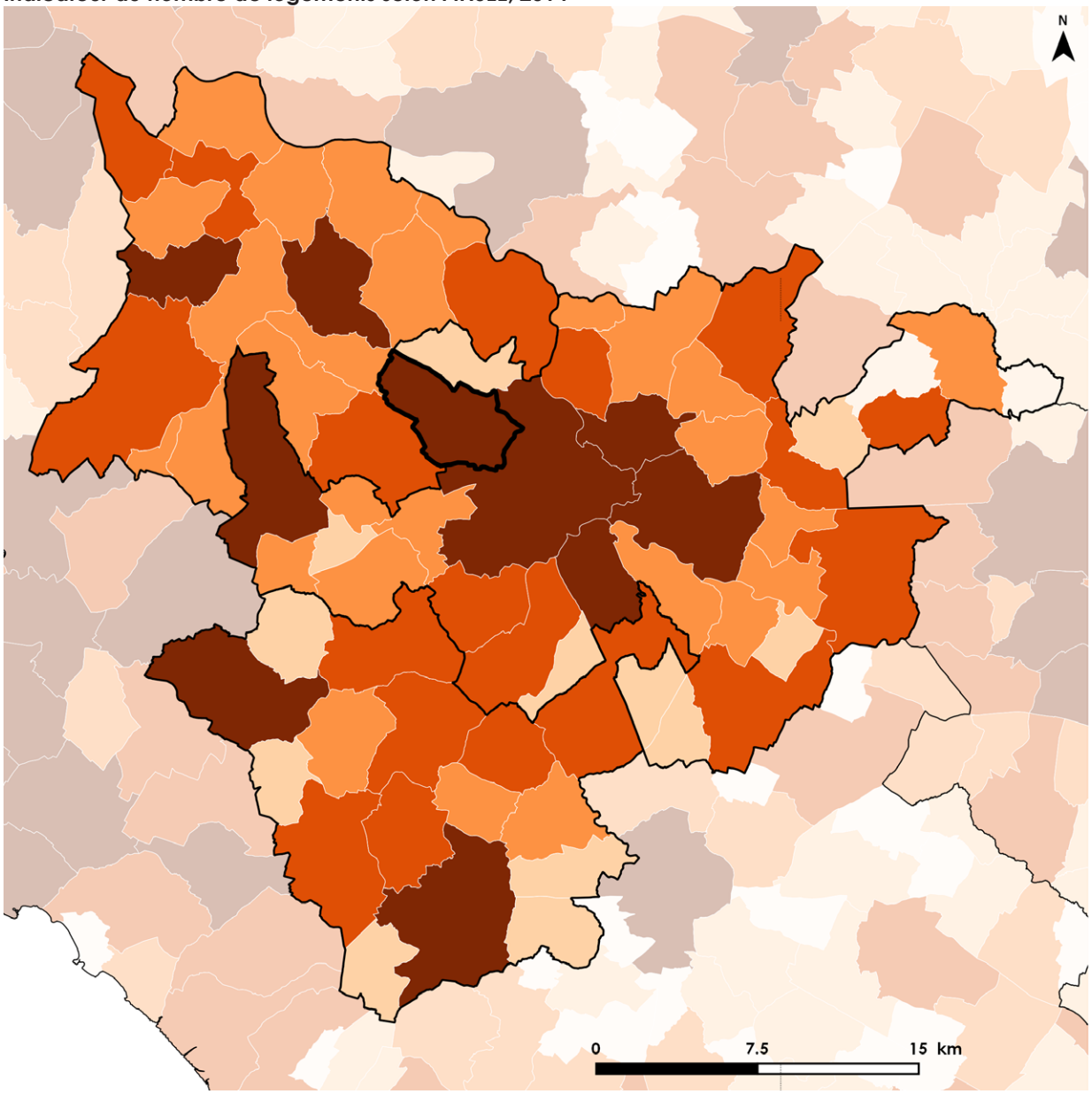
Catégories et types de logements sur Saint-Georges-des-Coteaux selon l'INSEE



En 2014, le parc de logements se compose à 93,7 % de résidences principales, 2,1 % de résidences secondaires et 4,2 % de logements vacants. Il convient de préciser que le parc est composé à 97,3 % de maisons individuelles.

La croissance continue du parc de logements s'inscrit en toute logique dans la forte progression démographique enregistrée sur le territoire, bénéficiant des influences du cœur d'agglomération saintais.

Indicateur du nombre de logements selon l'INSEE, 2014



Limites administratives

- Saint-Georges-des-Coteaux
- EPCI du SCOT Pays de Saintonge Romane
- Régions, départements

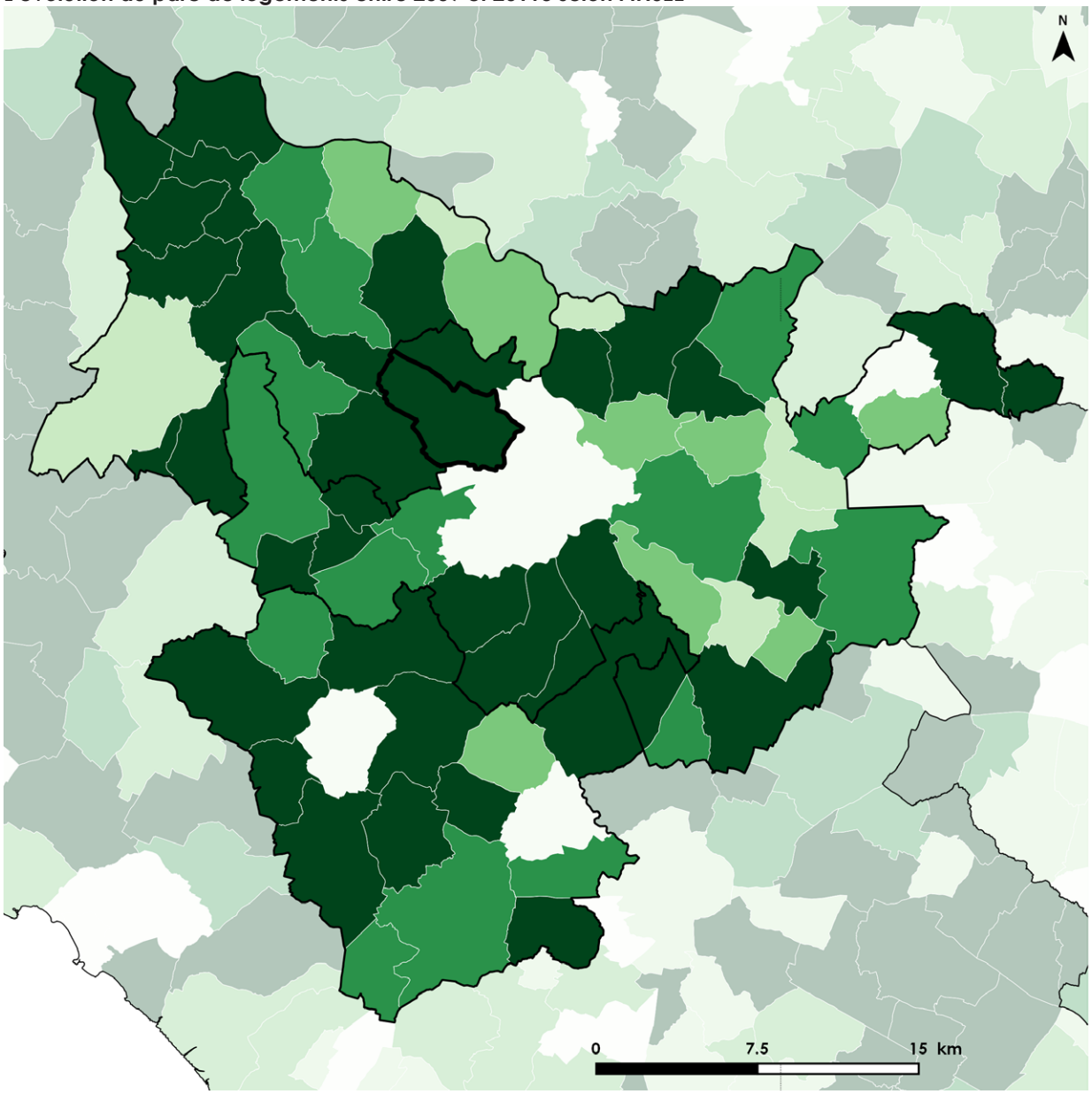
Analyse statistique

Nombre de logements par commune

- < 150
- 150 - 250
- 250 - 400
- 400 - 800
- > 800

Saint-Georges-des-Coteaux fait partie des communes rurales périurbaines disposant d'une offre de logements importante à l'échelle de l'agglomération. Ce parc de logements conséquent permet à la commune de défendre ses liens importants avec l'espace d'agglomération saintais.

L'évolution du parc de logements entre 2009 et 20113 selon l'INSEE



Limites administratives

- Saint-Georges-des-Coteaux
- EPCI du SCOT Pays de Saintonge Romane
- Régions, départements

Analyse statistique

Taux annuel de variation du nombre de logements

- < 0,2 %
- 0,2 % - 0,8 %
- 0,8 % - 1,2 %
- 1,2 % - 1,6 %
- > 1,6 %

A l'échelle du Pays de Saintonge Romane, l'évolution du parc de logements est marquée sur l'ensemble des communes de la couronne rurale de Saintes. Cette évolution profite particulièrement au développement des communes rétro-littorales, contrairement à la frange Est du territoire, côté Cognac.

3.5.2 L'évolution du confort du parc de logements et de la vacance

Un bon niveau de confort des logements

Dans l'ensemble, le parc de logements de la commune présente un bon niveau de confort des logements. Ce niveau de confort est la conséquence l'important rajeunissement du parc de logements sur les dernières décennies. Ainsi, 98,3 % des logements disposent d'une salle de bain. Le chauffage individuel électrique est dominant.

	2009	2014
Salle de bain baignoire et/ou douche	**98,3 %**	**98,8 %**
Chauffage central collectif	0,4 %	0,3 %
Chauffage central individuel	31,4 %	31,8 %
Chauffage individuel tout électrique	44,3 %	47,2 %

Sources : Insee RP2009 et RP2014

Il convient de rappeler que le niveau de confort des logements constitue une condition première de leur viabilité sur le marché immobilier. Selon l'INSEE, **13 logements seraient ainsi dénués de salle de bain avec baignoire ou douche en 2014.**

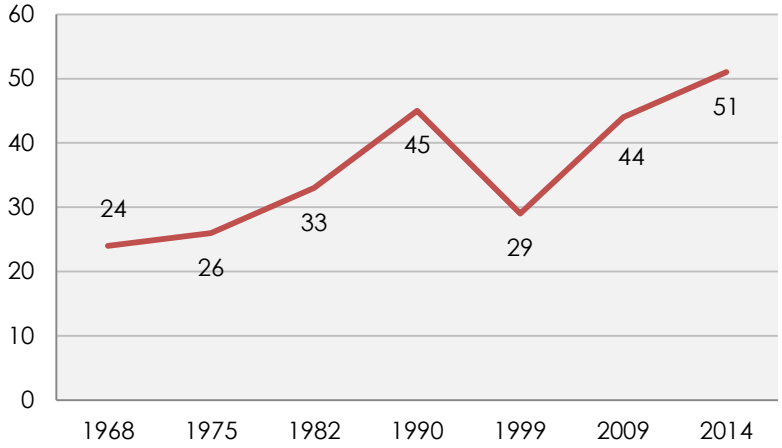
Une vacance en progression

Etat et évolution de la vacance selon l'INSEE

Sur **Saint-Georges-des-Coteaux,** la proportion de logements vacants est irrégulière mais affiche un taux globalement croissant depuis 1968. **En 2014, 51 logements vacants étaient recensés sur la commune, soit 4,2 % du parc de logements.** Le nombre de logements vacants a fortement augmenté depuis 1999,. Force est de constater que l'explosion de la construction dans les années 2000 n'a donc pas favorisé la résorption de la vacance sur le territoire communal au contraire, elle l'a concurrencé !

Toutefois, le niveau de vacance actuel peut être relativisé au regard de l'importance du parc de logements de la commune. Ainsi, le taux de vacance de 4,2 % enregistré sur la commune en 2014 peut être assimilable à un niveau frictionnel. A titre de comparaison, le taux de vacance est de 8,8 % à l'échelle de la Communauté d'Agglomération de Saintes, soit un taux légèrement supérieur à celui constaté sur la commune. Il s'agit d'un niveau néanmoins important si l'on tient compte de la dynamique du marché immobilier de la commune.

Evolution du nombre de logements vacants sur Saint-Georges-des-Coteaux entre 1968 et 2014 selon l'INSEE



Il convient donc que la collectivité soit vigilante quant-à l'évolution de ce niveau. Au-delà, elle doit s'interroger sur les moyens à adopter en vue de réinvestir ces logements vacants et ainsi diminuer durablement leur part dans le parc de logements.

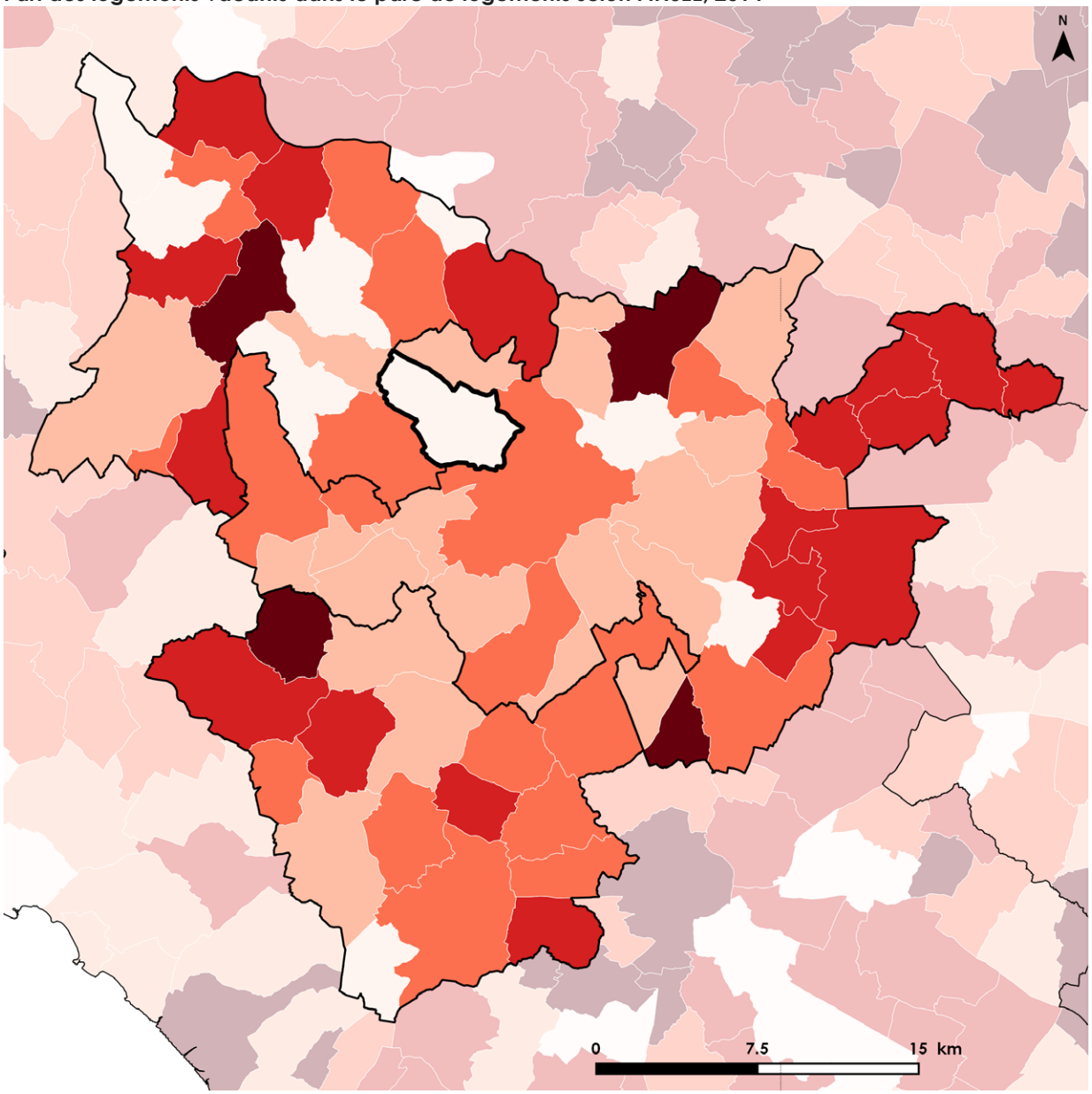
Outre certains cas précis (rénovation, décès...), la vacance peut être liée à l'existence d'un parc de logements vétustes et/ou insalubres. Ce phénomène semble toucher en priorité les logements très anciens nécessitant parfois des travaux importants pour assurer leur confort. Les logements construits durant la première périurbanisation, au cours des années 1970, peuvent également souffrir du même handicap, notamment en termes d'isolation thermique.

Catégories et types de logements

	2014	%	2009	%
Ensemble	**1 217**	**100**	**1 115**	**100**
Résidences principales	1 139	93,7	1 053	94,5
Résidences secondaires	26	2,1	18	1,6
Logements vacants	51	4,2	44	3,9

Sources : Insee, RP2014

Part des logements vacants dans le parc de logements selon l'INSEE, 2014



Limites administratives

- Saint-Georges-des-Coteaux
- EPCI du SCOT Pays de Saintonge Romane
- Régions, départements

Analyse statistique

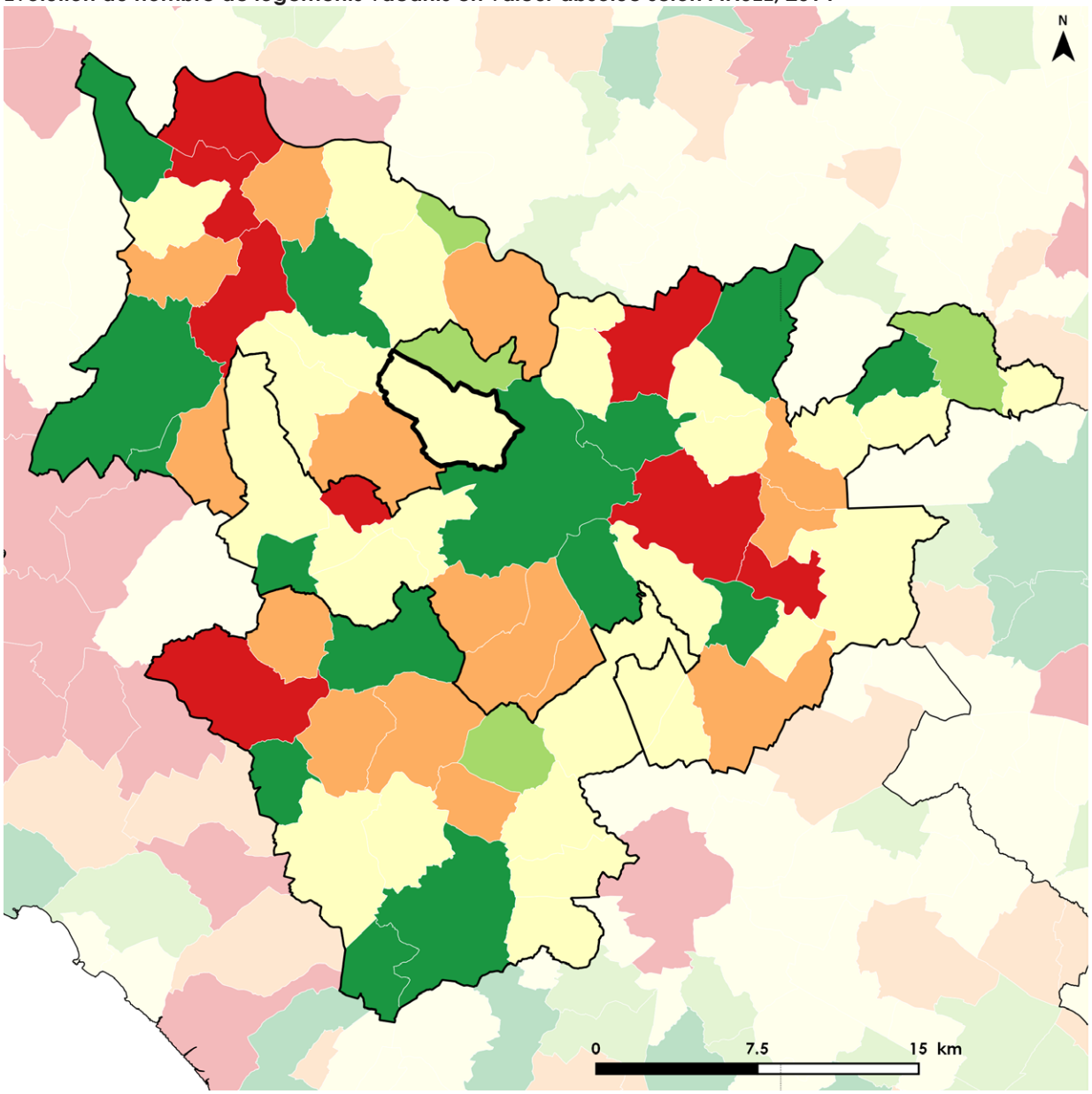
Part du nombre de logements vacants au sein du parc de logements

- < 5 % (seuil frictionnel)
- 5 % - 7,6 %
- 7,6 % - 10 %
- 10 % - 12,9 %
- > 12,9 %

L'indicateur du nombre de logements vacants est particulièrement important pour évaluer la fluidité du marché immobilier sur les communes ainsi que la viabilité du parc de logements au regard de la demande des ménages. En effet, au-delà de 5 % de vacance, on peut considérer que l'asymétrie offre/demande devient importante et révèle un problème quant à l'état du parc de logements (cas de logements anciens dégradés...).

On constatera qu'à l'échelle de la commune de **Saint-Georges-des-Coteaux** avec un taux de vacance modéré (4,2 %).

Évolution du nombre de logements vacants en valeur absolue selon l'INSEE, 2014



Limites administratives

- Saint-Georges-des-Coteaux
- EPCI du SCOT Pays de Saintonge Romane
- Régions, départements

Analyse statistique

Evolution du nombre de logements vacants en valeur absolue

- < -5
- -5 - 0
- 0 - 10
- 10 - 20
- > 20

En valeur, le niveau de vacance sur la commune peut être considéré comme important (51 logements vacants en 2014), mais peut être relativisé par l'importance du parc de logements de la commune.

On remarquera par ailleurs que le nombre de logements vacants est en augmentation sur la commune entre 2009 et 2014 (variation de l'ordre de 7 logements). Cette hausse est néanmoins modérée au regard du contexte du Pays de Saintonge Romane.

Etat de la vacance selon la municipalité

Selon un recensement de la municipalité en 2017, 41 logements vacants sont à décompter sur le territoire. Ces logements vacants se localisent pour près de la moitié dans le bourg. Sur les 20 logements vacants du bourg, 9 logements sont à réhabiliter en profondeur.

Ces logements se situent principalement à hauteur du bourg ancien qui renferme les constructions les plus vieilles, dont la réhabilitation sera la plus onéreuse. De prime abord, les obstacles à la réhabilitation sont principalement financiers.

On signalera que le bourg ancien est desservi par l'assainissement collectif et n'est pas exposé à des risques majeurs. En revanche, le parc de logements du bourg se confronte à la problématique du manque ou d'absence de stationnements automobiles.

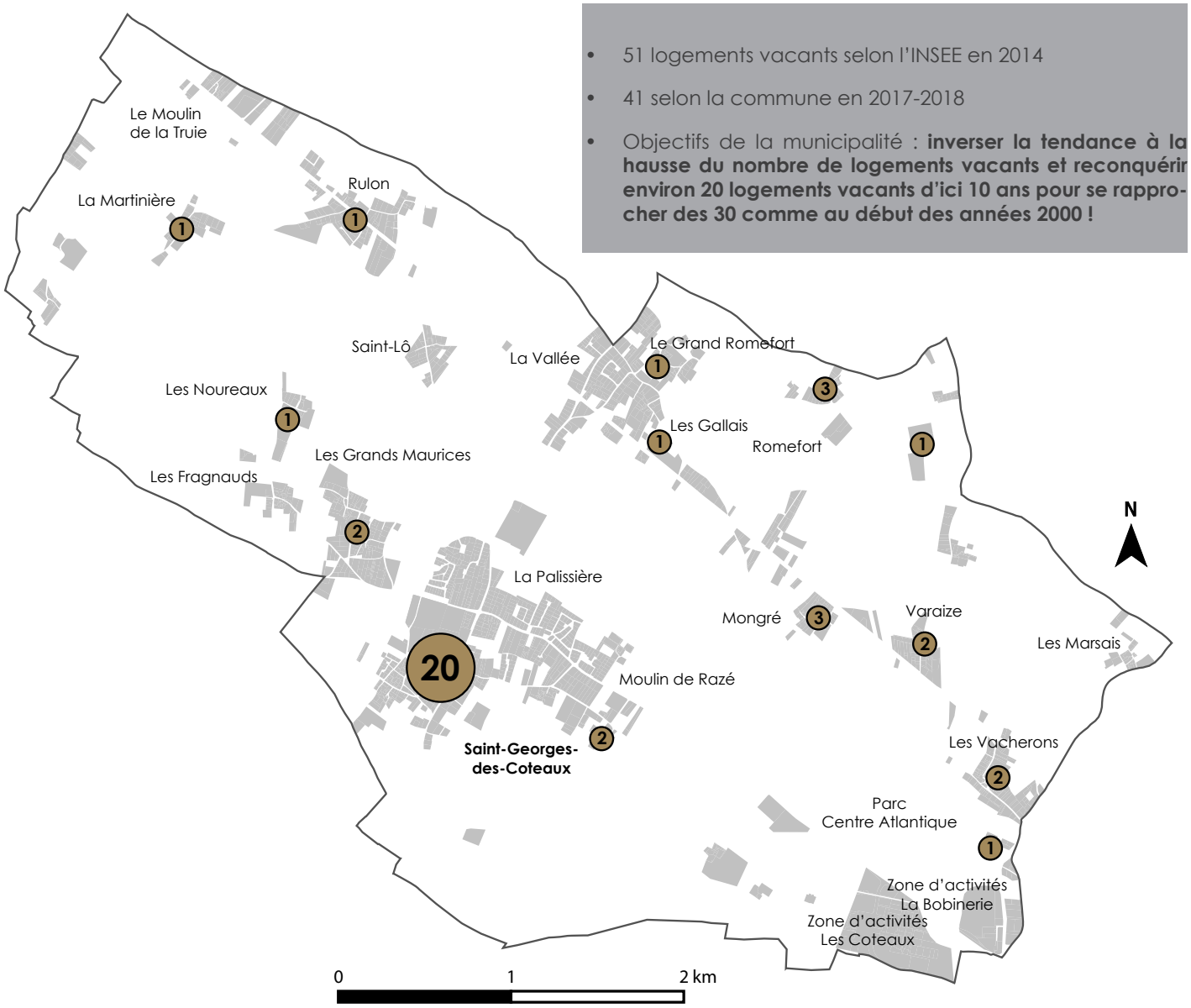
Les autres logements vacants se répartissent de manière équivalente dans les villages et hameaux. Aucun hameau ne présente cependant de problématique majeure de vacance.

Selon la commune, parmi les logements vacants, il existe **une part de vacance structurelle à hauteur de 25 logements,** équivalente au nombre de logements vacants comptabilisés à la fin des années 1960 par l'INSEE. Ce sont des habitations anciennes qui méritent de lourds travaux de rénovation et qui ne sont pas forcément en vente et lorsqu'elles le sont, leur prix trop élevé dissuade les acheteurs.

La part conjoncturelle, elle oscille entre 10 et 20 logements. D'ailleurs, actuellement, une quinzaine de maisons sont en vente sur le territoire.

La commune qui poursuit une opération de réhabilitation d'une maison en coeur de bourg pour y créer 8 logements sociaux entend montrer l'exemple et miser aussi sur la reconquête des logements vacants.

Localisation des logements vacants (source : données communales, 2017)



- 51 logements vacants selon l'INSEE en 2014
- 41 selon la commune en 2017-2018
- Objectifs de la municipalité : **inverser la tendance à la hausse du nombre de logements vacants et reconquérir environ 20 logements vacants d'ici 10 ans pour se rapprocher des 30 comme au début des années 2000 !**

Le bourg ancien compte 20 logements vacants selon le décompte de la municipalité en 2017, notamment autour de l'église. Il s'agit de constructions d'habitations anciennes et de commerces désaffectés. Parmi ces logements vacants, 9 logements sont considérés comme étant particulièrement dégradés. Certains sont en vente depuis plusieurs mois.

Il convient de signaler l'existence d'un projet mené par la commune en partenariat avec la SEMIS, visant à créer des logements locatifs publics dans un immeuble ancien du cœur de bourg.

Par ailleurs, on signalera que la Communauté d'Agglomération de Saintes peut apporter un soutien financier aux travaux de réhabilitation de logements, s'agissant d'un levier particulièrement intéressant pour la résorption progressive des logements vacants sur le territoire communal.

Quelques logements vacants au sein du bourg











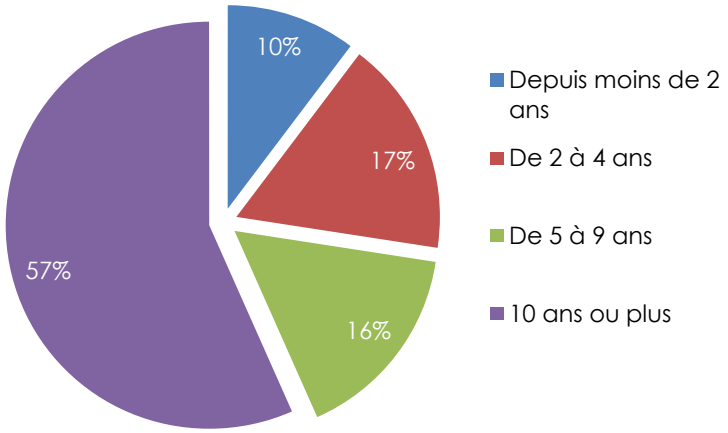




3.5.3 Ancienneté et taille des logements

Le parc de logements de la commune s'est fortement rajeuni à la faveur du développement de la construction. Ainsi, **83,6 % des logements ont été construits après 1946. Seulement 16,5 % des logements date d'avant 1946.** La forte croissance démographique des dernières années ainsi que l'important solde migratoire ont été un facteur important de la dynamique de rajeunissement du parc de logements.

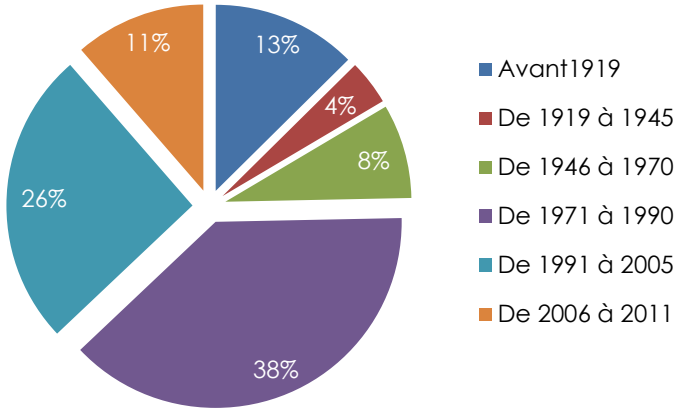
Ancienneté d'emménagement moyenne sur Saint-Georges-des-Coteaux selon l'INSEE en 2014



Par ailleurs, en 2014, le parc de logements se caractérise par la prédominance de la maison individuelle (97,3 %). En outre, **plus de la moitié des résidences principales ont plus de 5 pièces (57,7 %). Le nombre moyen de pièces par logement est de 4,8.** On décompte toutefois 147 logements de moins de 3 pièces, soit 12,8 % des résidences principales. Les logements composant le parc de la commune révèlent ainsi une certaine diversité.

Bien que la maison individuelle soit dominante, la part des petits et moyens logements tend à augmenter au fil des années. **Cette offre de « petits » logements constitue un atout pour le territoire,** car celle-ci permet de répondre aux besoins des petits ménages et personnes seules.

Ancienneté des résidences principales sur Saint-Georges-des-Coteaux selon l'INSEE en 2014



Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2014

	Nbre de ménages	Part des ménages	Pop. des ménages	Nbre pièces logement	Nbre pièces personne
Ensemble	**1 139**	**100**	**2 650**	**4,8**	**2,1**
< de 2 ans	118	10,3	279	4,2	1,8
De 2 à 4 ans	195	17,1	498	4,4	1,7
De 5 à 9 ans	181	15,9	472	4,7	1,8
≥ 10 ans	645	56,6	1401	5	2,3

Sources : Insee, RP2014

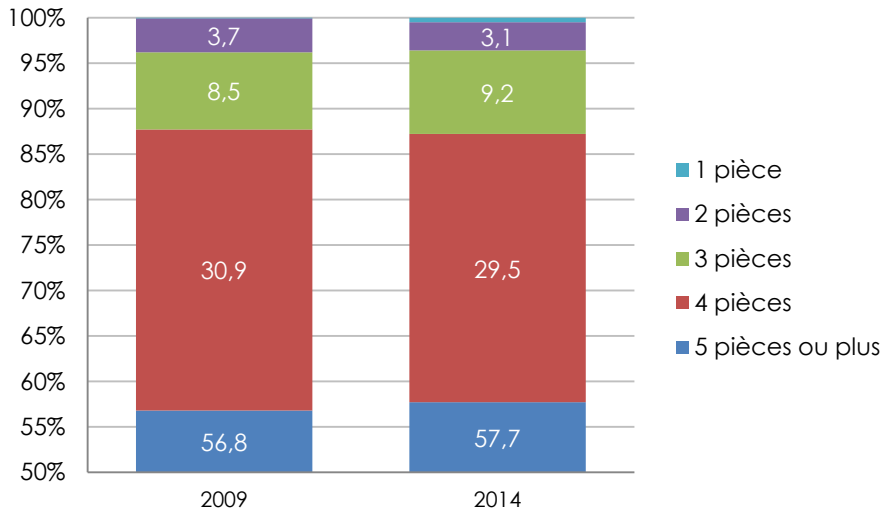
Concernant l'ancienneté d'emménagement sur la commune, les durées d'emménagement illustrent une forte différence entre le statut de locataire et le statut de propriétaire. Ainsi, l'accès des ménages à la propriété alimente un phénomène de sédentarisation très prononcé sur la commune. A l'inverse, la location facilite la rotation et tend à réduire l'ancienneté d'emménagement sur les années récentes.

Sur **Saint-Georges-des-Cotaux**, plus de la moitié des habitants sont emménagés sur la commune depuis 10 ans ou plus (56,6 %). 10,3 % des ménages sont installés depuis moins de 2 ans. La durée d'emménagement moyenne est de 17,2 ans sur la commune, soit 20,8 ans pour les propriétaires et 4,2 ans pour les locataires.

3.5.4 Statut d'occupation des résidences principales

Selon le recensement de l'INSEE de 2014, les résidences principales composant le parc de logements de la commune sont occupées par 78,1 % de propriétaires. Les locataires représentent 20,8 % des occupants des résidences principales.

Nombre de pièces par résidence principale selon l'INSEE en 2014

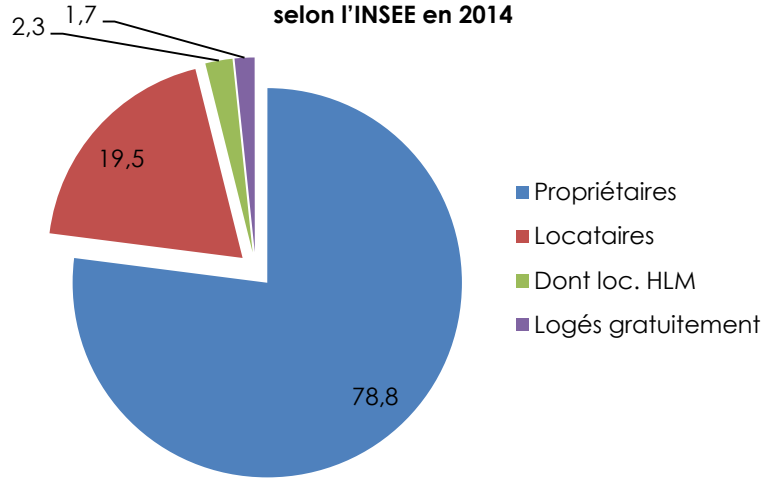


Par rapport à 2009, la part des locataires dans les occupants de résidences principales a augmenté sur la commune. En 2014, 237 logements étaient destinés à la location, contre 205 en 2009 (soit 19,5 % du parc en 2009). **L'augmentation de la part de logements destinés à la location dans le parc des résidences principales est le signe d'un processus de diversification de l'offre en logements, qui est à conforter.**

A terme, ce dernier doit permettre au parc de logements de couvrir de plus grands besoins et ainsi favoriser une certaine mixité sociale et générationnelle au sein de la population communale.

En effet, l'existence d'une offre locative constitue un atout pour le développement communal. Le maintien de cette offre demeure important pour garantir l'équilibre du parc de logements car elle permet la rotation des ménages, et se montre particulièrement attractive pour les jeunes ménages débutant leur parcours résidentiel et souhaitant accéder à un premier logement. Il convient donc à l'avenir de poursuivre autant que possible le développement de l'offre locative, afin de satisfaire l'ensemble des besoins en logement de la population (jeunes ménages comme seniors, dont le nombre a vocation à augmenter).

Statut d'occupation des résidences principales selon l'INSEE en 2014



	2014	%	2009	%
Ensemble	**1 139**	**100**	**1 053**	**100**
Propriétaires	890	78,1	831	78,8
Locataires	237	20,8	205	19,5
Dont loc. HLM loué vide	*23*	*2*	*24*	*2,3*
Logés gratuitement	13	1,1	18	1,7

Source : Insee, RP2014

Par ailleurs, Saint-Georges-des-Coteaux compte 23 logement de type HLM selon l'INSEE en 2014 et 28 au 1er janvier 2018. Pour rappel, la commune n'est actuellement pas soumise aux obligations de logements sociaux contenues dans l'article L302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en référence à la loi du 13 décembre 2000 (seuil démographique de 3 500 habitants). Le PLH de la Communauté d'Agglomération de Saintes (2017-2022) assigne toutefois des objectifs de production de logements sociaux sur la commune.

3.6 ANALYSE DE LA CONSTRUCTION

3.6.1 L'évolution de la construction neuve

Selon le registre des permis de construire de la commune de Saint-Georges-des-Coteaux, le développement résidentiel sur le territoire s'est traduit par la délivrance de **194 permis de construire pour de l'habitat entre 2009 et 2018 (inclus) soit un rythme de plus de 19 permis individuels accordés chaque année.**

Force est de constater que ce rythme est relativement équilibré, hormis en 2015 où la construction a chuté à 8 permis de construire et en 2018 où le rythme a quasi doublé. Cette relance est l'un des effets de l'annulation de l'ancien PLU et du retour au POS lequel était très généreux en termes de terrains constructibles... Simultanément, la commune a enregistré seulement **5 changements de destination** (ancien chai, entrepôt, étable, grange, bâtiment agricole) en logement.

Ces constructions ont engendré la consommation de 23 hectares de surfaces diverses. La surface moyenne occupée par une habitation représente environ 920 mètres² (en excluant les valeurs extrêmes, inférieures à 100 mètres² et supérieures à 4 000 mètres²). Elle correspond à une occupation nette de **11 logements/hectare**.

Force est de constater que le retour au POS a encouragé la construction neuve sur des parcelles de grande taille (en 2018, le taux de densité au regard des permis accordés était à peine à 10 log/ha) mais que globalement les opérations de lotissement récentes proposent davantage des lots entre 400 et 600 mètres² (soit 15 à 20 logements/hectare).

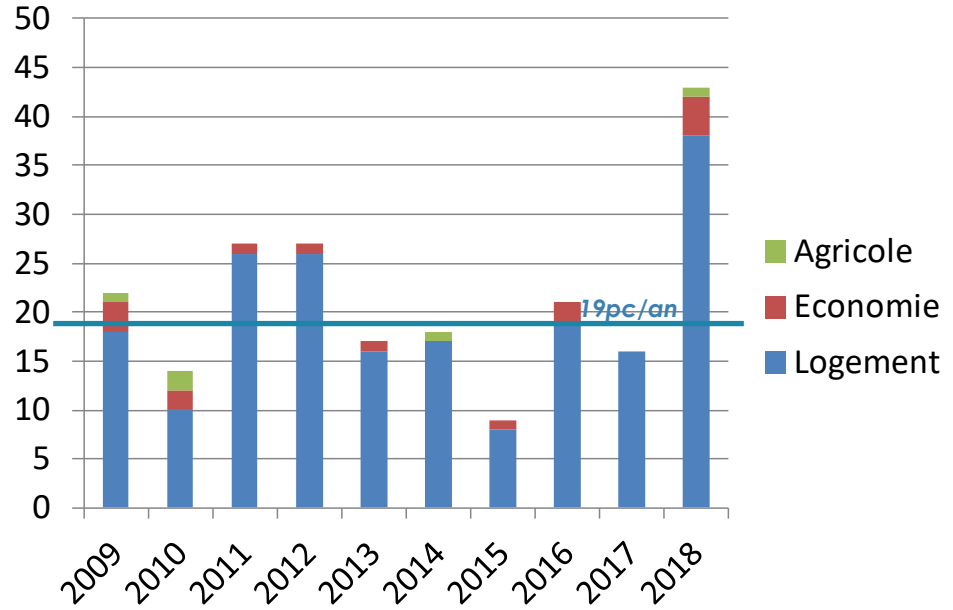
L'un des enjeux du PLU consistera donc à poursuivre un rythme de la construction relativement soutenu en compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat mais en mobilisant moins d'espace pour lutter contre l'étalement urbain comme le prévoient le législateur et le Schéma de Cohérence Territoriale (taux de densité dans les futures opérations de 20 logements/hectare).

Concernant l'activité agricole, 5 permis de construire ont été accordés, 3 pour des hangars et 2 pour des bâtiments de stockage. Ces derniers ont concerné 7,4 hectares (taille des parcelles) avec deux gros projets de bâtiment (> à 800 mètres² d'emprise).

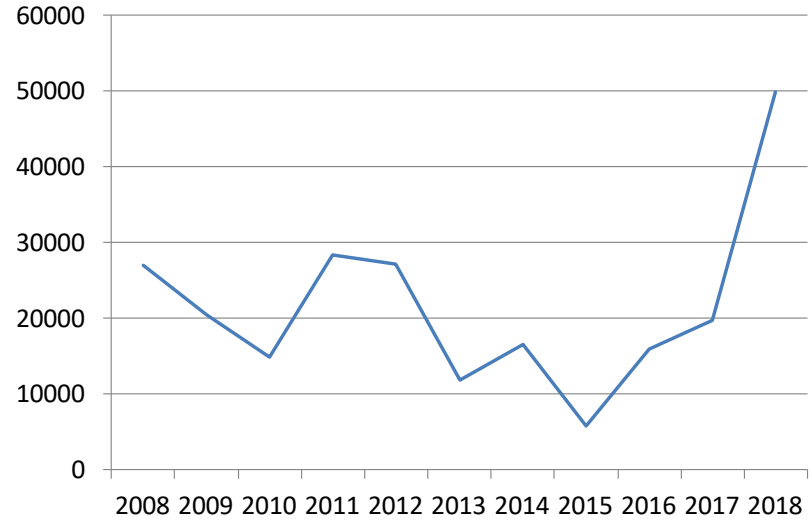
Concernant les autres activités économiques, la commune a enregistré 17 permis de construire depuis 2009 avec un léger regain depuis l'aménagement du parc Centre Atlantique. Au total, les permis portant sur l'économie ont engendré une consommation d'un peu moins de 15ha.

Pour précision depuis le 6 août 2017, date d'entrée en vigueur du SCOT du Pays de Saintonge Romane, 48 permis de construire pour de l'habitat ont été autorisés (cf paragraphe sur la consommation d'espace).

Évolution du nombre de permis de construire accordés entre 2009 et 2018



Surface consommée au regard des permis de construire accordés pour de l'habitat entre 2008 et 2017 (source : commune)

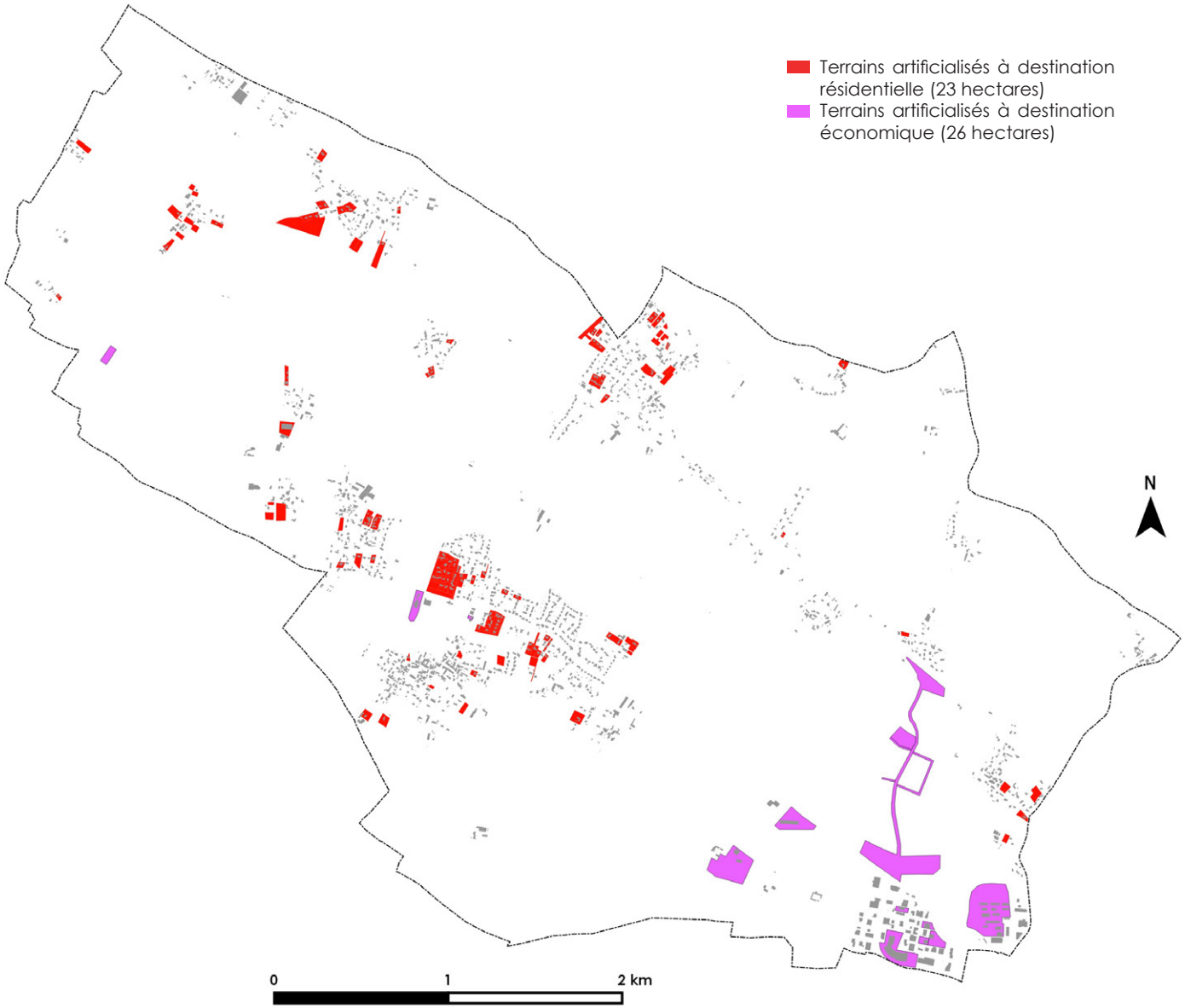


Entre 2009 et 2018, la construction neuve s'est opérée de manière diffuse sur l'ensemble du territoire. Il s'agit là d'un des effets du retour au POS suite à l'annulation du précédent PLU, ce dernier tolérant davantage de constructions dans les hameaux et villages.

En outre, la commune a également fait l'objet d'importants projets économiques au sein de ses zones d'activités, tandis qu'une importante consommation d'espace est attribuée à des projets agricoles.

De plus, s'ajoutent les travaux d'aménagement du nouveau Parc Centre Atlantique, ayant entraîné une importante artificialisation du territoire.

Analyse des constructions et aménagements réalisés entre 2009 et 2018 (source : données communales, URBAN HYMNS)



3.6.2 Les chiffres de l'habitat selon les données SITADEL

Selon le référentiel SITADEL (DREAL Nouvelle Aquitaine), **210 logements ont été construits sur la commune de Saint-Georges-des-Coteaux entre 2006 et 2015.** Durant cette période, le nombre moyen de logements réalisés est de l'ordre de 21 par an. Ce rythme de construction est légèrement inférieur à la décennie 1996-2005, durant laquelle on a enregistré une moyenne de 27 logements neufs.

Sur les 20 dernières années, les années durant lesquelles on enregistre le plus haut niveau de construction sont 2003 (38 nouveaux logements), 2004 (41 nouveaux logements), 2005 (54 nouveaux logements), 2008 (33 nouveaux logements) et 2013 (31 nouveaux logements). A contrario, le niveau de construction neuve est particulièrement bas sur les années récentes, sous l'effet d'une mauvaise conjoncture économique.

Mesure de l'évolution de la consommation d'espace par l'urbanisation						
	1996-2000	2001-2005	2006-2010	2011-2015	1996-2005	2006-2015
Nombre de logements construits sur la commune selon SITADEL	104	169	118	92	**273**	**210**
Surface totale construite à destination du logement (m²)	210 700	241 560	165 940	111 470	**452 250**	**277 411**
Moyenne annuelle des superficies bâties (m²)	42 140	48 310	33 190	22 290	**45 220**	**27 740**
Surface moyenne des unités foncières (par logement, m²)	2 030	1 430	1 400	1 210	**1 660**	**1 320**

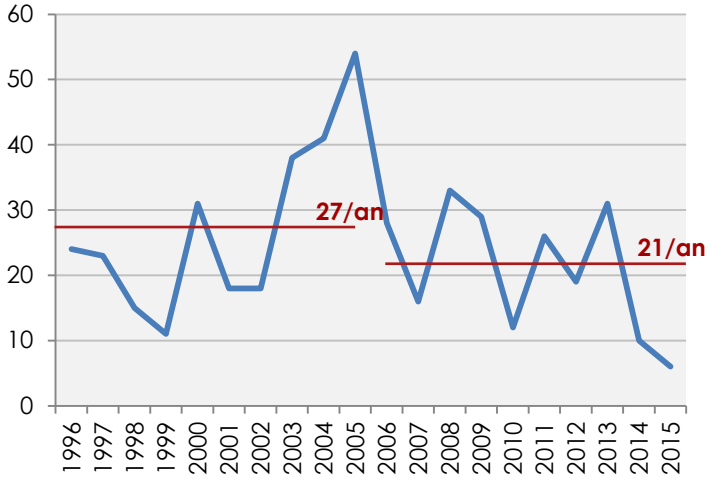
Source : données SITADEL 1996-2014, DREAL Nouvelle Aquitaine

Précaution de lecture : Les données SITADEL produites par la DREAL Nouvelle Aquitaine comptabilisent chaque année le nombre de permis de construire et le nombre de logements construits sur les communes de la région. Les surfaces correspondant à chaque permis de construire recensé doit être interprété avec précaution, car le terrain d'assiette des projets ne correspond pas au terrain final consommé par la construction.

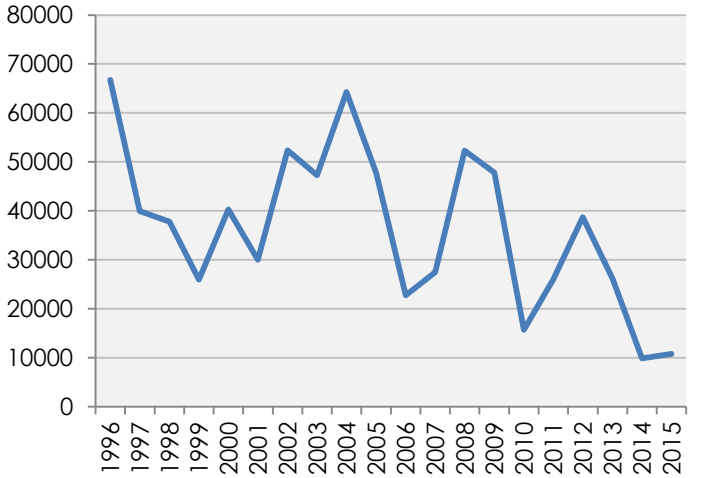
Sur la commune, **la surface totale de foncier consommée par la construction résidentielle représente 27,7 hectares entre 2006 et 2015.** Ce rythme d'artificialisation des sols correspond à une surface moyenne parcellaire d'environ 1 320 mètres² par logement (soit 6 logements/hectare). Il s'agit d'un niveau de densité faible, qui ne correspond aux exigences légales de gestion économe du foncier. **Le PLU pourra toutefois faire référence aux données communales reportées au cadastre, faisant état d'une consommation d'espace plus limitée entre 2009 et 2018 (23 hectares)** et correspondant exactement aux parcelles urbanisées à ce jour.

Bien que la taille moyenne de parcelle se soit réduite durant la dernière décennie, il conviendra d'augmenter la densité de l'habitat pour satisfaire l'objectif d'une réelle réduction des surfaces consommées par l'urbanisation. Pour précision, le SCOT du Pays de Saintonge Romane exécutoire en 2017 détermine un objectif de densité nette de 20 logements/hectares sur la commune.

Evolution du nombre de logements construits entre 1996 et 2015 selon SITADEL



Surfaces consommées en mètres² par l'habitat entre 1996 et 2015 selon SITADEL



A l'échelle de l'ancienne région Poitou-Charentes, les données SITADEL permettent d'identifier une dynamique très importante de la construction sur l'espace littoral, directement liée à un phénomène d'héliocentrisme dans les mouvements de population.

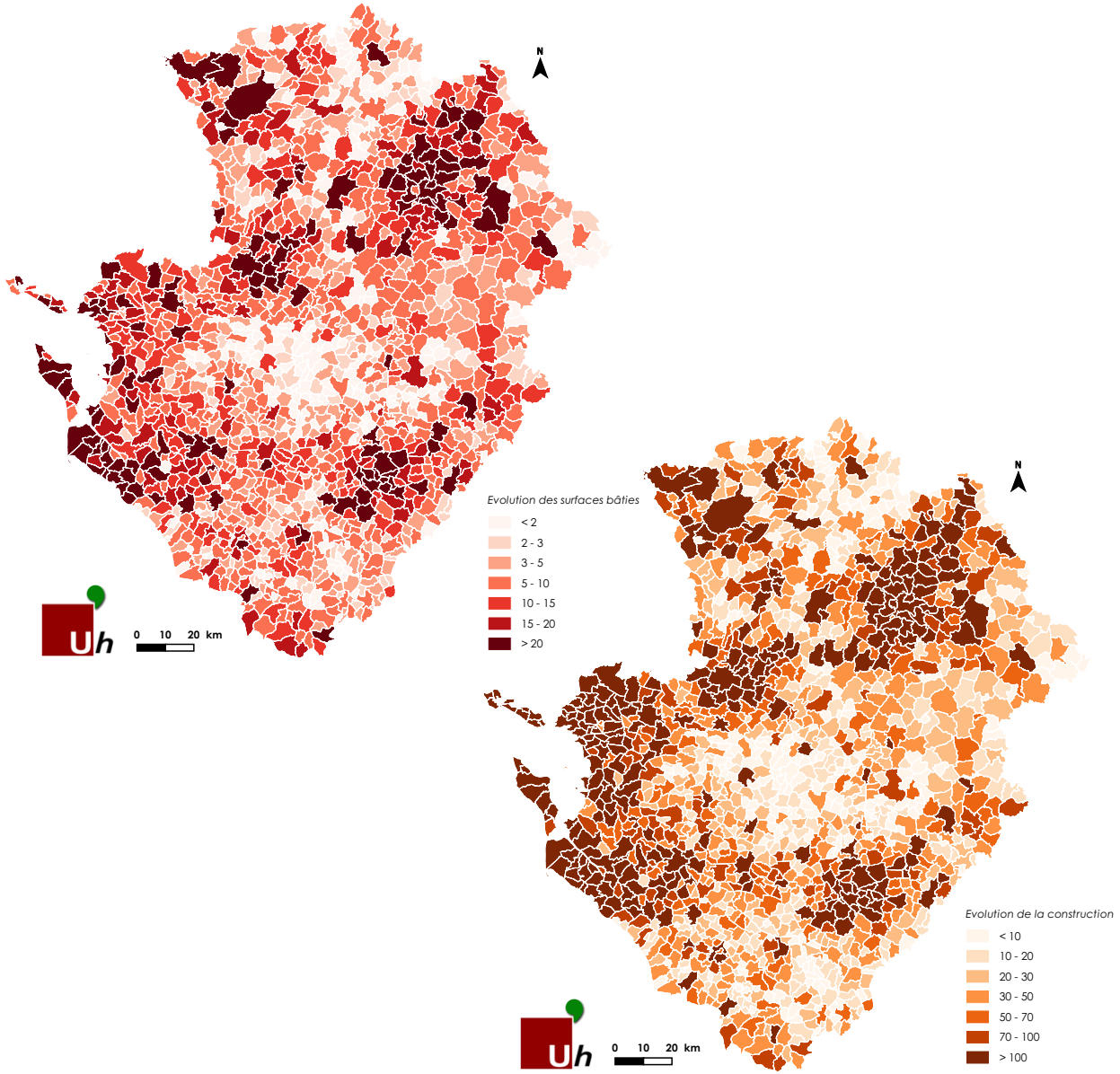
Dans l'espace continental, la dynamique de construction se situe principalement autour des pôles urbains départementaux et/ou régionaux. Les couronnes d'agglomération ont particulièrement été touchées par ce phénomène durant les années 2000. Les espaces ruraux éloignés de tous pôles sont globalement moins concernés par le développement de la construction.

Le rapport du nombre de logement et des surfaces consommées permet d'apprécier la dynamique de densification urbaine à l'œuvre sur le territoire, et constitue un indicateur permettant d'apprécier la consommation d'espace par l'urbanisation.

On constatera que cet indicateur est inversement proportionnel au volume de constructions réalisées sur les communes. Durant les dix dernières années, plus le rythme de la construction a été soutenu, plus la dynamique de densification a été forte. Les espaces littoraux enregistrent ainsi des densités de l'ordre de 20 logements/hectares dans le nouveau parc de logements.

Plus l'on s'éloigne du littoral, plus la pressions foncière et immobilière se relâche, confortant le pouvoir d'achat des ménages et induisant un phénomène de consommation excessive d'espace dans les communes les moins exposées aux pressions urbaines. Ainsi, les densités moyennes pour les nouvelles constructions enregistrées sur les années 2000 sont parfois inférieures à 5 logements/hectare.

Évolution de la consommation des sols sur les départements picto-charentais (source : SITADEL)



3.6.3 Les objectifs supra-communaux

Les objectifs formulés par le SCOT du Pays de Saintonge Romane

Le SCOT du Pays de Saintonge Romane approuvé en juillet 2016 fixe des objectifs de développement résidentiel à l'horizon 2025/2030 au sein de son Document d'Orientations et d'Objectifs. **Le SCOT porte un objectif global de population d'environ 100 000 habitants à l'horizon 2025.** Cet objectif doit être concrétisé par la construction de 6 000 logements. Des 6 000 logements doivent être réalisés sur une enveloppe totale d'environ 310 hectares de foncier.

Le SCOT tient compte d'un rythme de desserrement des ménages de -0,2 personne par logement, et d'une exigence de résorption du logement vacant (350 habitations). Le SCOT soutient ainsi un objectif de division par 3 des surfaces consommées par l'urbanisation à l'échelle de la Saintonge Romane, à l'horizon 2025.

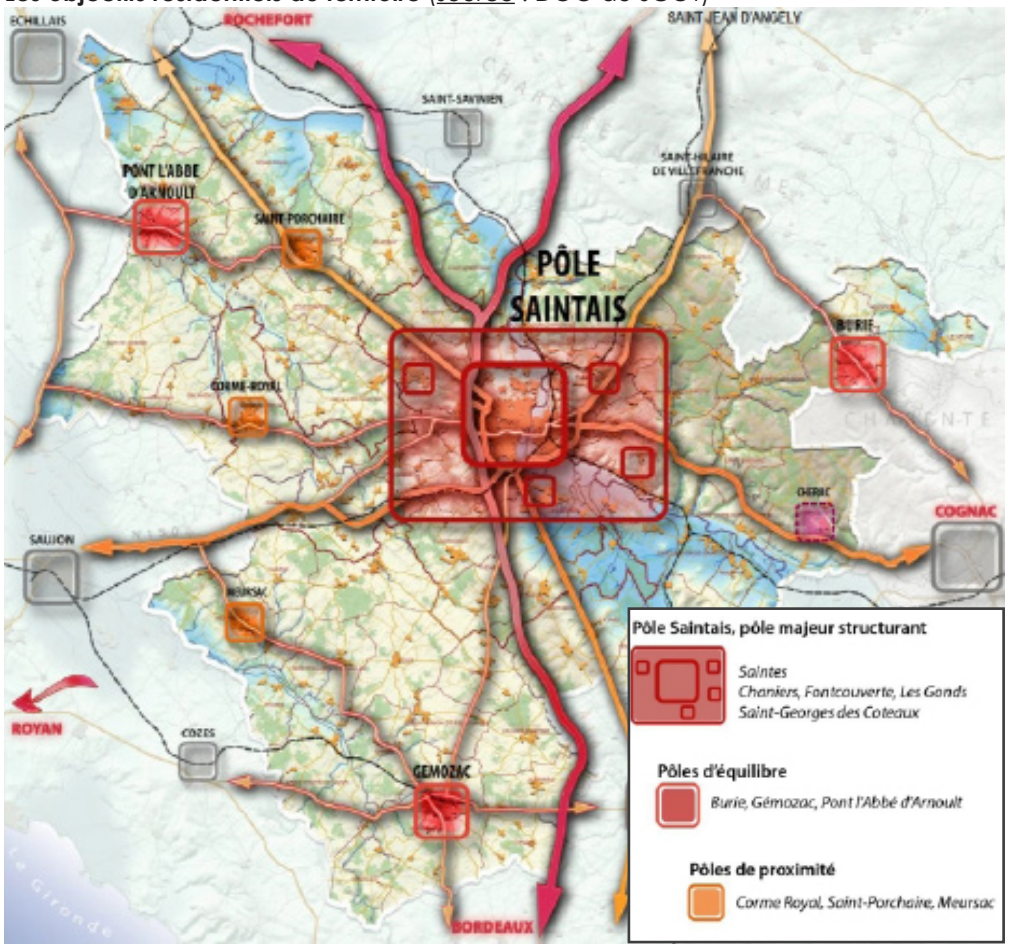
Selon le SCOT, la commune de Saint-Georges-des-Coteaux fait partie du pôle structurant de Saintes, constitué d'une commune centre et d'un espace d'agglomération. Le document vise au renforcement du poids de ce pôle par un développement résidentiel maîtrisé et équilibré entre le cœur d'agglomération et sa ceinture périphérique. Pour l'horizon 2025, le SCOT attribue un objectif de production de 1 095 logements, répartis entre les 4 communes de l'espace d'agglomération (Saint-Georges-des-Coteaux, Chaniers, Fontcouverte, Les Gonds), et 1 650 logements pour Saintes.

54 hectares doivent être attribués aux 4 communes de l'espace d'agglomération, dont Saint-Georges-des-Coteaux, pour une densité de 20 logements/hectare.

Sur le plan de l'offre en logements, le SCOT cherche à promouvoir la diversification de l'offre existante, en favorisant notamment la construction de petits et moyens logements pour les jeunes et personnes âgées, et par la construction de logements accessibles au plan financier. Le document incite également au développement de l'offre locative sur chacune des communes afin de favoriser la fluidité des parcours résidentiels.

Par ailleurs, **Saint-Georges-des-Coteaux se voit attribuer un objectif de production de logements sociaux.** En effet, le SCOT prévoit le développement du parc social sur les communes non-soumises aux objectifs L302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en référence à la loi du 13 décembre 2000, mais appartenant pour autant au pôle d'agglomération saintais. In fine, **15 % des objectifs de construction définis par le SCOT pour la commune doivent être consacrés à la réalisation de logements sociaux.**

Les objectifs résidentiels du territoire (source : DOO du SCOT)



Synthèse des objectifs imposés par le SCOT sur la commune

- *Production de 250 logements (à compter du 6 août 2017)*
- *30 % minimum de logements produits en intensification urbaine (densification, résorption de la vacance, changements de destination), **soit 75 logements***
- *70 % maximum produits en extension urbaine, **soit 175 logements***
- *Un taux de densité de **20 logements/hectare** dans les futures opérations*
- *Un potentiel maximum d'extension urbaine de **12 hectares** (VRD compris)*

Les objectifs du PLH de l'agglomération de Saintes

Le programme local de l'habitat de la communauté d'agglomération de Saintes a été approuvé le 18 janvier 2018 et s'applique pour la période 2017-2022.

Quelques éléments de diagnostic

Le diagnostic du PLH fait apparaître de grands enjeux pour le développement de l'habitat sur le territoire d'agglomération. Dans un contexte où les ménages s'éloignent de plus en plus du pôle d'emploi saintais, le projet de PLH doit répondre à l'ambition de renforcer l'attractivité démographique du territoire d'agglomération, au plus proche du cœur d'agglomération, en structurant son développement de façon durable.

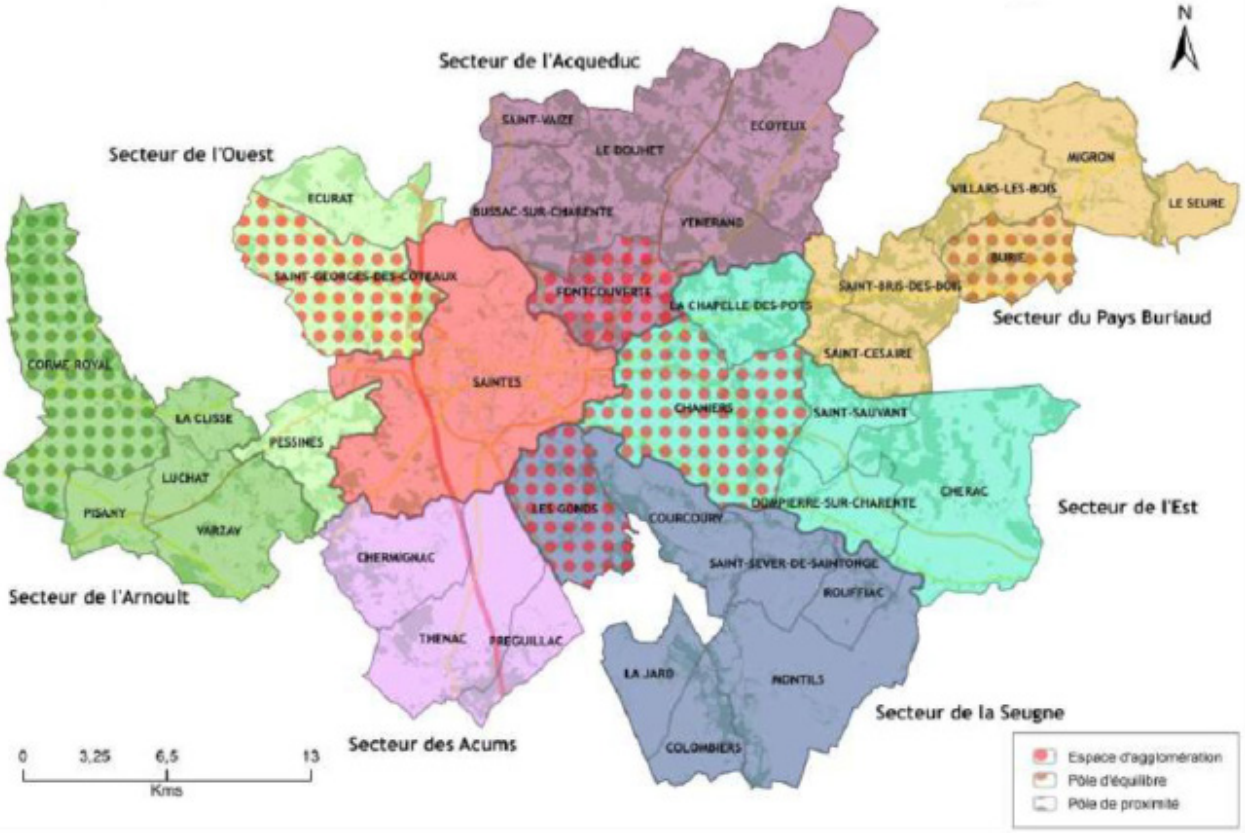
Le document met l'accent sur la nécessité de proposer un parcours résidentiel complet pour les ménages sur le territoire, afin d'accompagner le vieillissement de la population, accueillir et maintenir les jeunes actifs sur le territoire, en optimisant notamment l'offre locative publique. Il convient également de poursuivre la modernisation du parc existant, en mobilisant le parc privé vacant, en luttant contre l'habitat indigne, en favorisant la réhabilitation du parc social et en déployant des objectifs de construction neuve sur l'ensemble de l'agglomération en compatibilité avec le SCOT.

Le diagnostic met également l'accent sur l'enjeu de diversifier l'offre en logements, notamment sur les communes de la première couronne de Saintes telles que Saint-Georges des Coteaux. En effet, la part de propriétaires est majoritaire sur le territoire de l'agglomération. Les logements locatifs privés et publics sont situés à 70 % dans le cœur d'agglomération saintais. Si l'accès à la propriété est un axe à soutenir, la production de logements locatifs privés et publics doit permettre de favoriser un parcours résidentiel complet, en particulier pour les communes qui proposent un niveau d'équipements et de services satisfaisant.

Eléments d'analyse foncière de l'habitat

L'approche foncière du diagnostic permet de faire apparaître de grandes tendances en matière de consommation d'espace

Les secteurs désignés par le PLH pour la programmation des objectifs de construction



par l'habitat sur l'agglomération. La consommation foncière s'est avérée importante sur les dernières années, atteignant 1 120 mètres² par logement en moyenne sur la période 2007-2012.

La consommation d'espace est cependant inférieure sur le cœur d'agglomération (Saintes et alentours). Ainsi, sur ces six années, près de 230 hectares ont été consommés. La moyenne des surfaces habitables des constructions neuves s'élève à 108 mètres² sur le territoire, correspondant à un habitat à dominante pavillonnaire, très courant dans la région et par nature consommateur en espace. Le PLH doit donc fixer des objectifs de modération de la consommation des sols par l'urbanisation, en cohérence avec le SCOT du Pays de Saintonge Romane.

Les grands objectifs du PLH 2017-2022

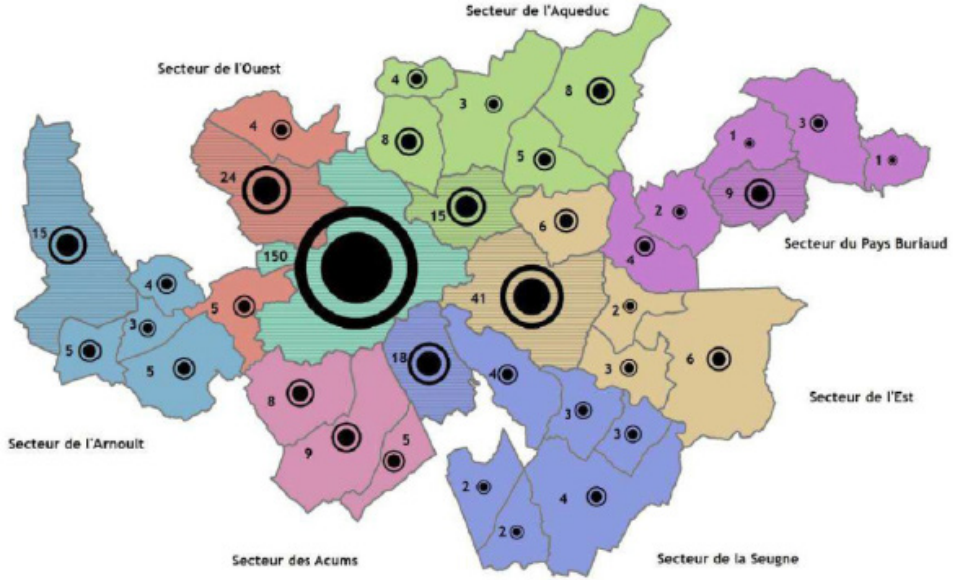
Le PLH rappelle la nécessité de maintenir le niveau de production de logements sur le territoire de l'agglomération, en vue de répondre aux différents problématiques se posant sur le territoire (vieillissement, maintien des jeunes couples dans l'espace d'agglomération, réponse à la paupérisation d'une partie de la population...).

Ces objectifs doivent être équilibrés au plan territorial. Le PLH se donne ainsi pour objectif de renforcer le cœur d'agglomération sans négliger les communes périphériques, et notamment les pôles ruraux de proximité. Les PLU sont les outils privilégiés pour traduire cette volonté politique au plan de la gestion du droit des sols. Les PLU doivent donc prévoir les capacités de construction suffisantes au regard des objectifs quantitatifs fixés dans le PLH, sans toutefois les surévaluer.

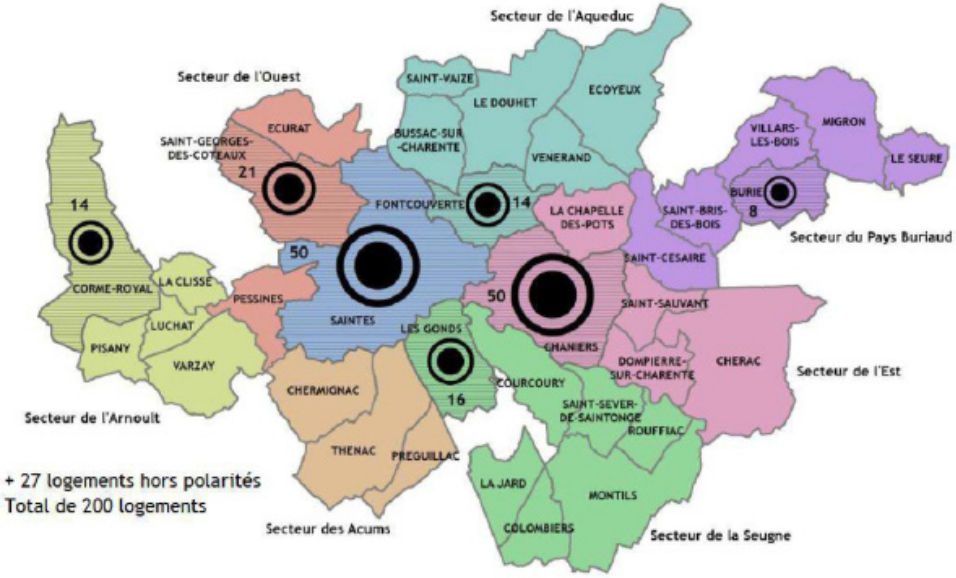
Saint-Georges-des-Coteaux appartient localement au secteur Ouest. Ce secteur est à dominante rurale périurbaine. Dans ce secteur, la commune est désignée comme partie intégrante de l'espace d'agglomération de Saintes en tant que pôle résidentiel et d'activités.

*Sur la commune, l'objectif global de production de logements fixé par le PLH s'élève à **24 logements en rythme annuel,** concernant le parc privé. De plus, la commune se voit fixé **un objectif de 21 logements sociaux** à produire durant la période de programmation. Sur Saint-Georges-des-Coteaux, le PLH se cale sur le SCOT et fixe **un objectif de densité de 20 logements/hectares** (nette) pour les constructions nouvelles.*

Nombre de logements à produire chaque année sur la période 2017-2022



Logements locatifs sociaux à produire sur la période 2017-2022



Thématiques	Nature des enjeux identifiés sur le territoire	Valeur d'enjeu
Évolution de la démographie	- Un rythme de croissance assez soutenu mais un vieillissement de la population à compenser - A terme un besoin de renouvellement générationnel pour préserver les équipements scolaires... - Une réflexion sur l'adaptation du territoire aux seniors (services, logements, déplacements...) - Un territoire appartenant à l'espace d'agglomération de Saintes, un territoire dont la dynamique doit être maintenue pour soutenir le développement du territoire SCOT.	**Fort**
Évolution des activités économiques	- Un projet d'envergure : Une nouvelle zone d'activités « Parc Centre Atlantique », opération de ZAC menée par la Communauté d'Agglomération avec de forts objectifs de qualité environnementale et paysagère pour accueillir des activités du secteur productif et commerciale (2/3 - 1/3) environ. - Deux grandes zones d''activités (industrielles, artisanales et commerciales) déjà en place et quasi comblées: ZA des « Coteaux » et de « La Bobinerie », - Une petite offre commerciale et de services de proximité présente sur le bourg de Saint-Georges-des-Coteaux avec un pôle en coeur de bourg notamment (bar, pharmacie). - Quelques activités éparses, dont deux le long de la RD 137 (entrée d'agglomération) dont l'effet vitrine peut attirer de nouvelles entreprises (attention) - Quelques modes de transports alternatifs à la voiture entre les pôles communaux (zone d'activité, le bourg, la Vallée, ...) mais une proportion d'actifs très mobiles prépondérantes avec un fort taux de motorisation - Des espaces agricoles et une activité durement concurrencée par l'urbanisation ces dernières décennies (projet du parc centre atlantique de 56.75ha, développement résidentiel de plus de 20 ha depuis 2009, cf chapitre sur la consommation d'espace) mais une activité encore significative sur le territoire avec de belles exploitations (céréales et élevages) - Un moindre développement du tourisme sur le secteur mais une situation géographique et un patrimoine en potentiel	**Fort**
Évolution du parc de logements et de la construction	- Un territoire très attractif avec une hausse constante du nombre de résidences principales à mettre en parallèle avec un rythme de la construction soutenu ces 10 dernières années de plus de 19 permis de construire accordés pour de l'habitat témoignant d'une forte pression - Un parc très homogène en type et en taille qui ne permet pas forcément de mener un parcours résidentiel (accueil des jeunes ménages, rotation des ménages) - Un parc de logements rajeuni - La question de l'adéquation d'un parc composé essentiellement de grands logements pour des foyers de plus en plus petits (hausse des retraités...) - Une part de logements locatifs trop peu élevée, un frein à la mixité - Un taux de logements vacants peu significatif mais une hausse du nombre (d'une vingtaine de logements depuis 1999) certainement liée à la concurrence du neuf. Une vingtaine de logements vacants dans le bourg, un potentiel à réinvestir en priorité pour stabiliser le nombre de logements vacants - Une opération communale de réhabilitation en cours pour réaliser 8 logements locatifs sociaux dans le bourg : Une initiative à réitérer - Un rythme de la construction soutenu mais une densité encore faible avec moins de 12 log/ha même si les opérations de lotissements récentes présentent des lots de plus en plus petits. - Une construction encore trop diffuse sur le territoire découlant notamment du retour au POS suite à l'annulation du premier PLU - Un SCOT ambiteux pour la commune avec un objectif de construction à hauteur de 24 nouveaux logements par mais un objectif de densité de l'habitat fort de 20 log/ha - Un PLH fixant aussi un objectif de production de l'ordre de 24 logements par an dont plus de 3 logements locatifs sociaux et un taux de densité de 20 log/ha.	**Fort**

4. ANALYSE DU FONCTIONNEMENT URBAIN

4.1.1 Enveloppe urbaine et voies routières

L'organisation urbaine de la commune est marquée par l'existence de nombreuses polarités résidentielles. La plus importante d'entre elles est le bourg, historiquement constitué autour de son église et d'un réseau de voies (RD 237, RD 127, RD 236) lui conférant les qualités de carrefour. La route de Saintes (RD 237) est désormais devenue la plus importante d'entre elles. Celle-ci assure la liaison entre le bourg et le centre d'agglomération de Saintes et a engendré de nouveaux développements résidentiels plus au nord du bourg ancien.

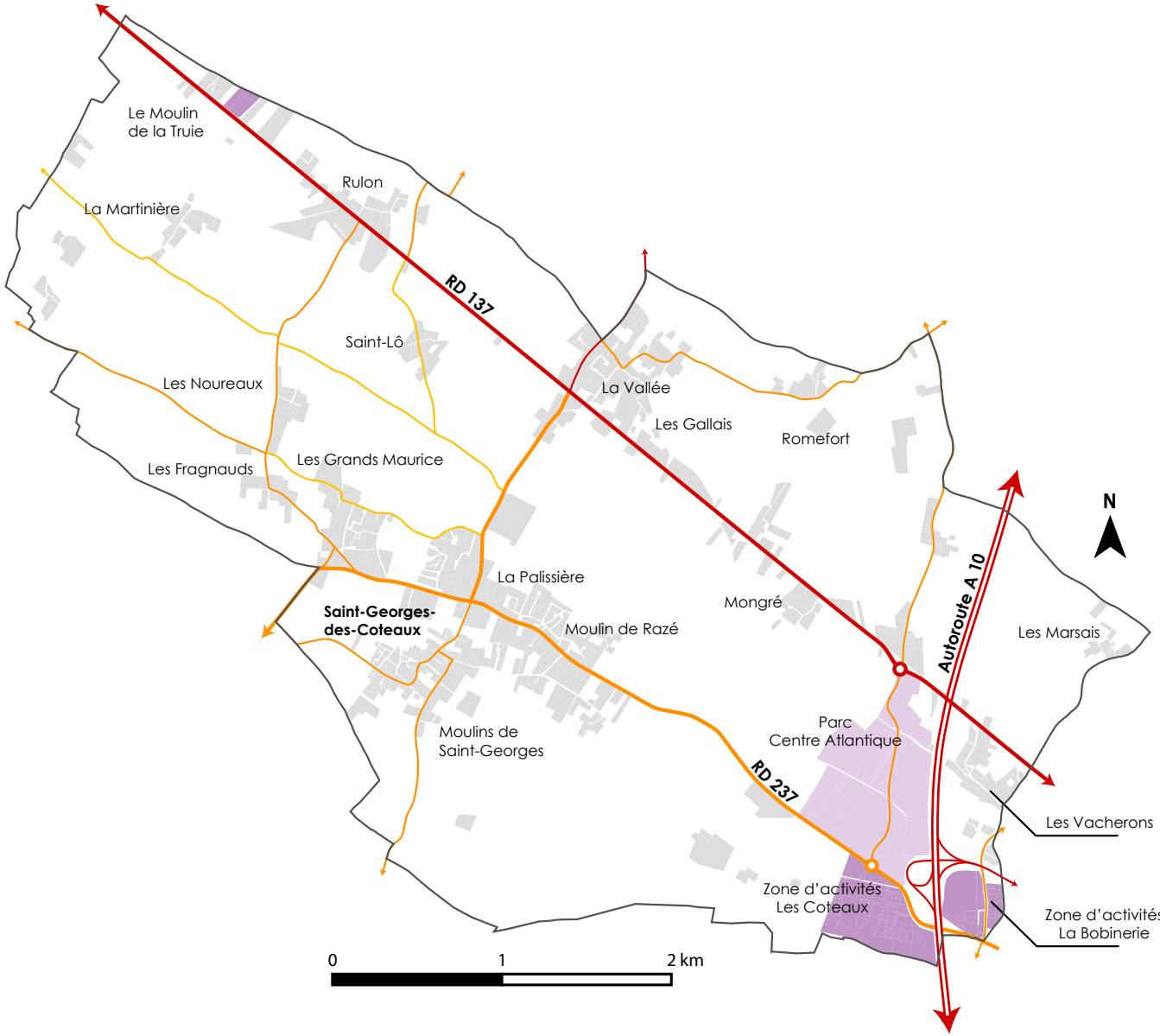
Au-delà du bourg, la commune se caractérise par ses nombreux lieux-dits anciens, dans la tradition des communes de la façade Ouest atlantique. Un certain nombre de ces hameaux est initialement implanté autour de la RD 137 (ancienne route de Nantes à Bordeaux).

L'urbanisation s'est montrée particulièrement forte sur la commune depuis les quatre dernières décennies, avec le développement de l'agglomération de Saintes. Il en découle que de nombreux hameaux de taille initialement modeste sont devenus d'importants espaces résidentiels.

Le plus important d'entre eux est le lieu-dit « La Vallée », traversé par la RD 137. Cette route, qui assure une connexion du lieu-dit avec le centre d'agglomération de Saintes, a ainsi constitué son principal vecteur de développement. Les lieux-dits « Rulon », « Varaize », « Le Moulin de la Truie » et « Mongré » ont profité de cette même opportunité de desserte.

Plus à l'Est, en limite avec la commune de Saintes, les zones d'activités économiques de la ceinture Ouest de l'agglomération se sont étendues.

Emprises urbanisées et voies de communication (source : cadastre, IGN)



4.1.2 Éléments d'occupation des sols

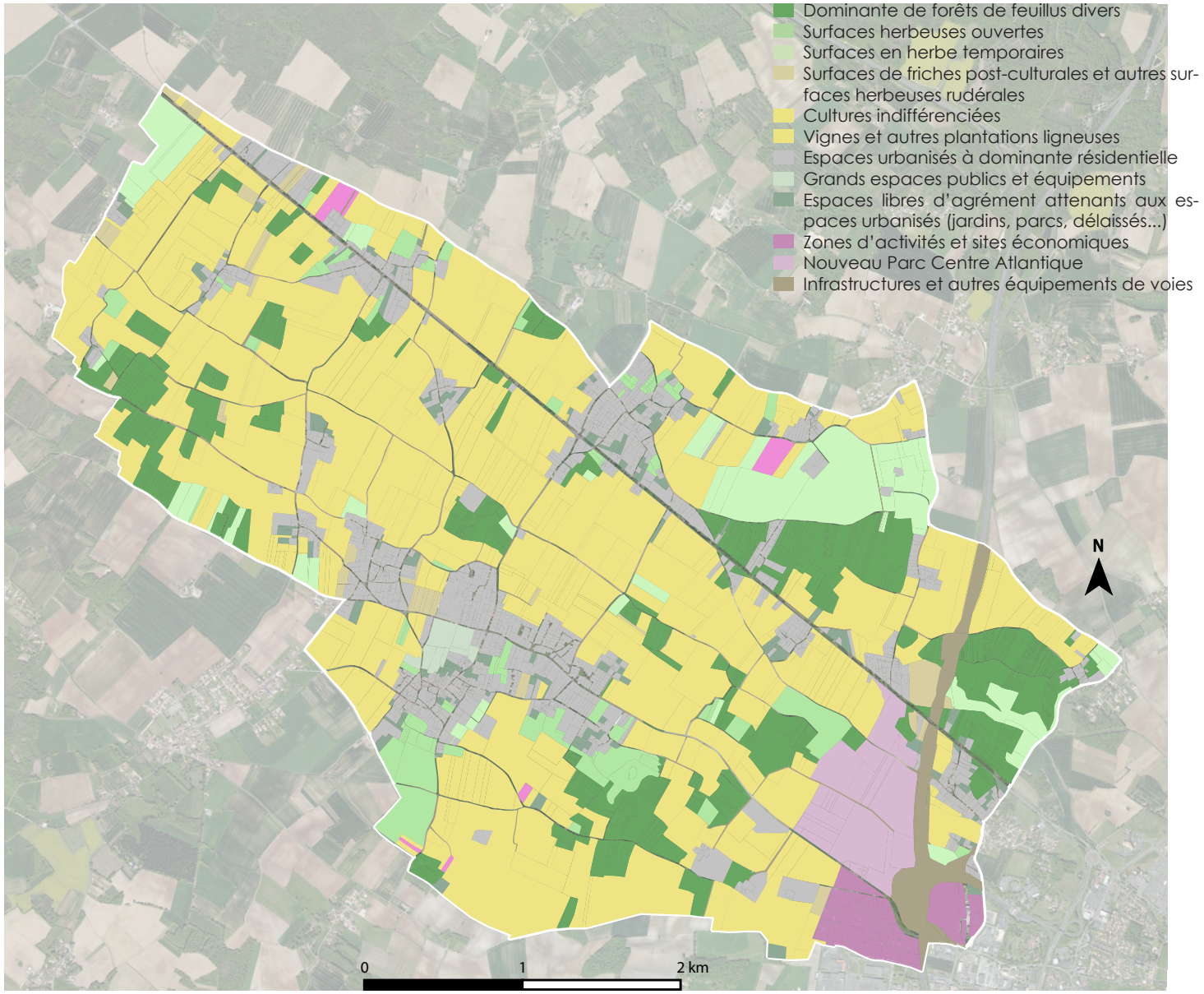
L'occupation des sols de Saint-Georges-des-Coteaux est essentiellement de nature agricole, en particulier orientée vers les grandes cultures de céréales. La commune présente également une couverture forestière non-négligeable, qui historiquement, est implantée sur des terrains peu propices aux cultures.

Cette occupation agricole influence fortement la nature des paysages de la commune, marquée par une identité alternant entre openfield et masses boisées.

La commune n'est concernée par aucun zonage d'inventaire et/ou de protection du milieu naturel, selon les données géographiques de la DREAL Nouvelle Aquitaine. Ainsi, la commune ne recèle pas de milieux naturels d'intérêt écologique majeur au niveau local ou régional.

Toutefois, les qualités de sa composante forestière, assez variable selon la nature des sols de la commune, ne doivent pas être négligées. Par ailleurs, plusieurs dépressions de relief présentent une humidité saisonnière et peuvent ainsi susciter un certain intérêt. Ces milieux concourent ainsi à construire une trame verte et bleue locale dont la protection relève d'un enjeu fort pour le PLU.

Occupation des sols à la parcelle (source : cadastre, IGN, RPG)



4.1.3 L'évolution de l'urbanisation

Sur la commune, l'urbanisation adopte un caractère historiquement diffus, comme en attestent certains documents cartographiques datés du XIX^{ème} siècle. Initialement, la commune est organisée autour d'un bourg « carrefour », implanté au croisement de voies de communication anciennes. Autour de ce dernier, de nombreux hameaux et fermes sont éparpillés sur l'ensemble du territoire.

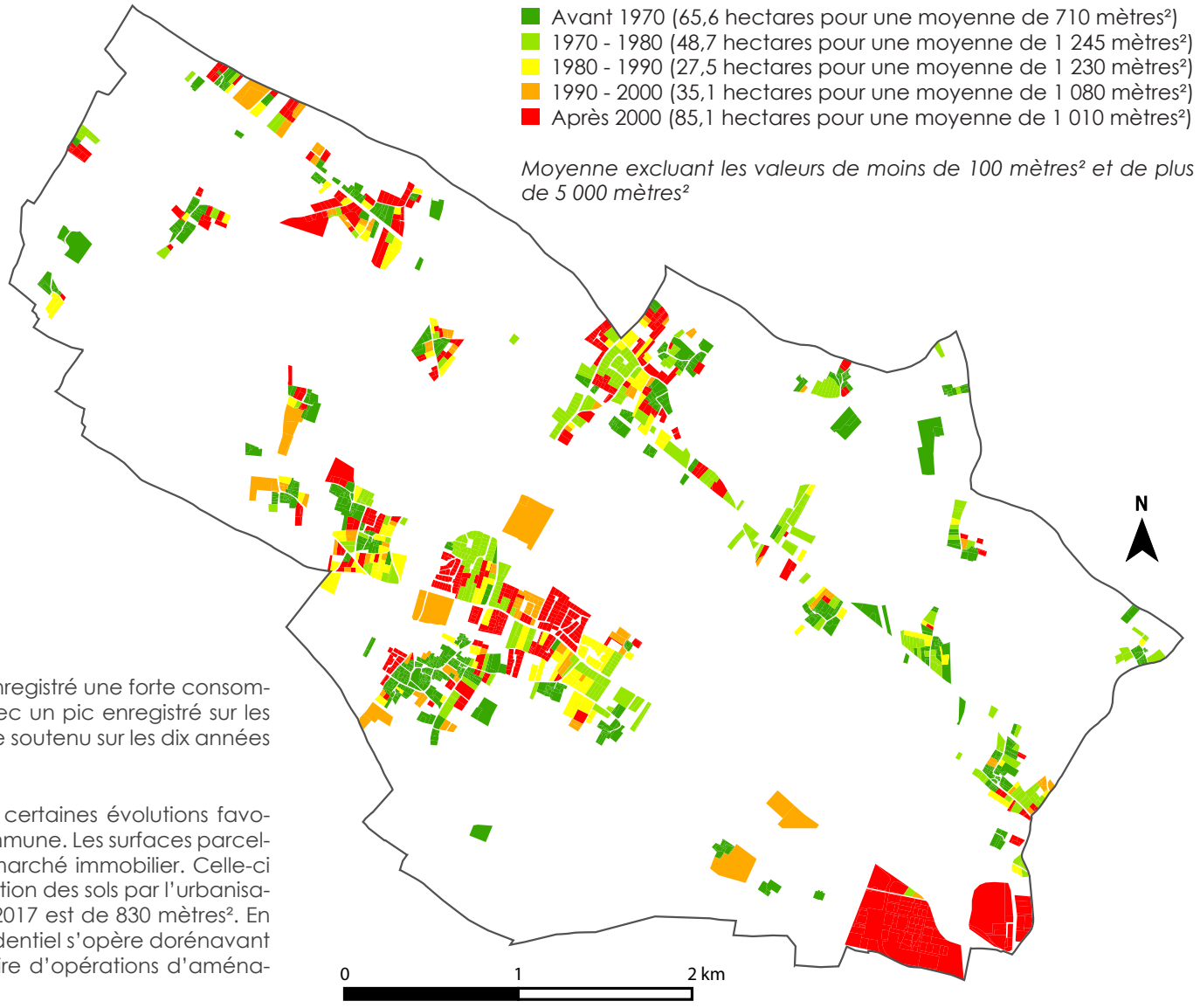
Au cours de la seconde moitié du XX^{ème} siècle et notamment à partir des années 1975-1980, l'urbanisation se développe autour du bourg et des hameaux localisés le long de la RD 137. Le développement urbain et l'accroissement de l'équipement automobile des ménages vont ainsi de pair, faisant de Saint-Georges-des-Coteaux une commune progressivement périurbaine.

L'urbanisation pavillonnaire diffuse favorise la constitution de « grappes » résidentielles, notamment autour des lieux-dits anciens de « La Vallée », « Les Gallais » et « Le Grand Romefort ». Quant au développement du bourg, ce dernier apparaît particulièrement désordonné dans les premiers temps de la périurbanisation, et se structure progressivement autour de la route de Saintes (RD 237).

Par l'intermédiaire de cette urbanisation, la commune a enregistré une forte consommation d'espace durant les cinq dernières décennies, avec un pic enregistré sur les vingt dernières années. Le développement urbain demeure soutenu sur les dix années écoulées (17,8 hectares).

Toutefois, les quinze dernières années sont marquées par certaines évolutions favorables à un développement urbain plus cohérent de la commune. Les surfaces parcellaires bâties sont en forte diminution avec l'évolution du marché immobilier. Celle-ci est particulièrement bénéfique au regard de la consommation des sols par l'urbanisation. Ainsi, la moyenne des parcelles bâties entre 2008 et 2017 est de 830 mètres². En outre, depuis ces dernières années, le développement résidentiel s'opère dorénavant en priorité dans le bourg, principalement par l'intermédiaire d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Époques de construction du bâti (sources : cadastre, DREAL Nouvelle Aquitaine)



Avant 1970



De 1970 à 1980



De 1980 à 1990



De 1990 à 2000



Après 2000



Au regard de l'évolution de l'emprise des espaces urbanisés, le développement de l'urbanisation s'est révélé exponentiel sur la commune, durant les cinq dernières décennies.

On relèvera ainsi que l'emprise des surfaces urbanisées en 1970 est de l'ordre de 48,7 hectares, auxquelles s'ajoutent 196,4 hectares de nouvelles surfaces consommées par l'habitat et les activités économiques entre 1970 et aujourd'hui. Cela représente ainsi 4 fois la surface des emprises urbaines d'avant 1970.

Le développement urbain s'est particulièrement accéléré durant les années 2000. Il a particulièrement profité au bourg, ainsi qu'aux villages desservis par la RD 137.

Le nouveau PLU doit toutefois accentuer le recentrage de l'urbanisation sur le bourg afin de stopper l'étalement urbain de nature à impacter durablement les paysages, les espaces aro-naturels et le fonctionnement de la commune.

Au milieu du XIX^{ème} siècle, la commune est principalement organisée autour de son bourg, placé au carrefour de plusieurs voies desservant les villages alentours.

Sa localisation aux abords d'un important vallon est particulièrement bien décrite par la carte d'état-major du XIX^{ème} siècle. Il est également possible de se rendre compte de l'existence de nombreux hameaux anciens sur la commune.

Au plan de la géographie naturelle, la carte en question localise également les nombreux boisements de la commune, qui ne semblent pas avoir évolué substantiellement depuis.

Enfin, la route royale de Nantes à Bordeaux est un ancien axe de transport traversant le territoire. Celle-ci constitue alors l'une des principales voies de desserte de la ville de Saintes.



Carte d'état-major 1860-1866 (source : IGN)



4.1.4 Le rôle du relief

L'organisation des espaces urbanisés de la commune est marquée par l'existence de nombreux lieux-dits anciens, autour desquels se sont constitués plusieurs polarités résidentielles. La commune est également marquée par la présence de plusieurs zones d'activités économiques marquant la ceinture d'agglomération Ouest de Saintes.

Le bourg de Saint-Georges-des-Coteaux s'inscrit au sein d'un espace agricole ouvert, marqué par une importante dépression vallonnée. Celle-ci correspond aux origines de la vallée du ruisseau de la Charrière, dont la source se situe en aval, sur Nieul-Lès-Saintes. Le bourg s'implante sur le versant Sud de ce vallonnement.

On retiendra que des vues de grande qualité s'offrent sur le cœur ancien du bourg, signalé par son église, depuis les relèvements Nord du plateau.

D'importantes extensions pavillonnaires ont décuplé l'emprise du bourg depuis la fin des années 1970. Celles-ci se sont principalement développées sur le versant Nord du vallon.

Elles tendent progressivement à gagner les relèvements de ce versant. L'enjeu du PLU est donc d'identifier clairement les limites de cet espace de bourg, et d'envisager son extension dans la meilleure prise en compte possible des sensibilités paysagères de son environnement agricole.



Vue sur le bourg depuis la RD 237

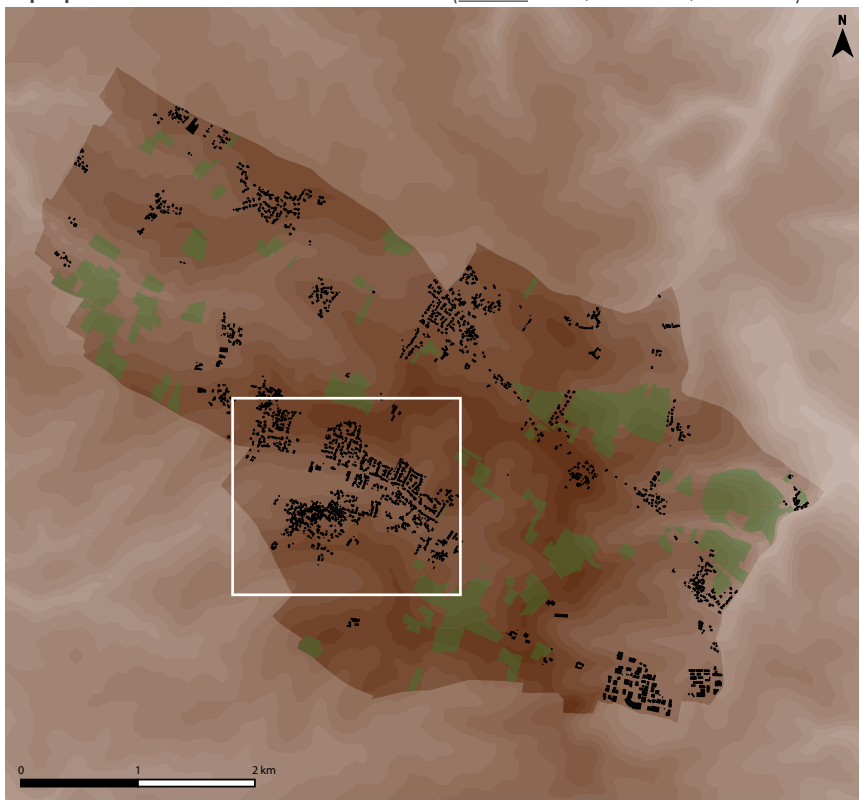


L'église dominant le bourg



Les « Moulins de Saint-Georges »

Superposition de la trame bâtie et du relief (source : IGN, BD TOPO, cadastre)





Le bourg ancien vu depuis « Les Maries »

4.1.5 Un territoire partie intégrante de l'agglomération de Saintes

Saint-Georges-des-Coteaux s'inscrit dans le périmètre du Pays de Saintonge Romane, doté d'un Schéma de Cohérence Territoriale exécutoire en 2017. Ce territoire intercommunal recouvre l'agglomération de Saintes ainsi que sa seconde et troisième couronne englobant Pont-l'Abbé-d'Arnoult, Burie et Gémozac. Le SCOT a pour objectif d'assurer un développement urbain équilibré et harmonieux sur le territoire.

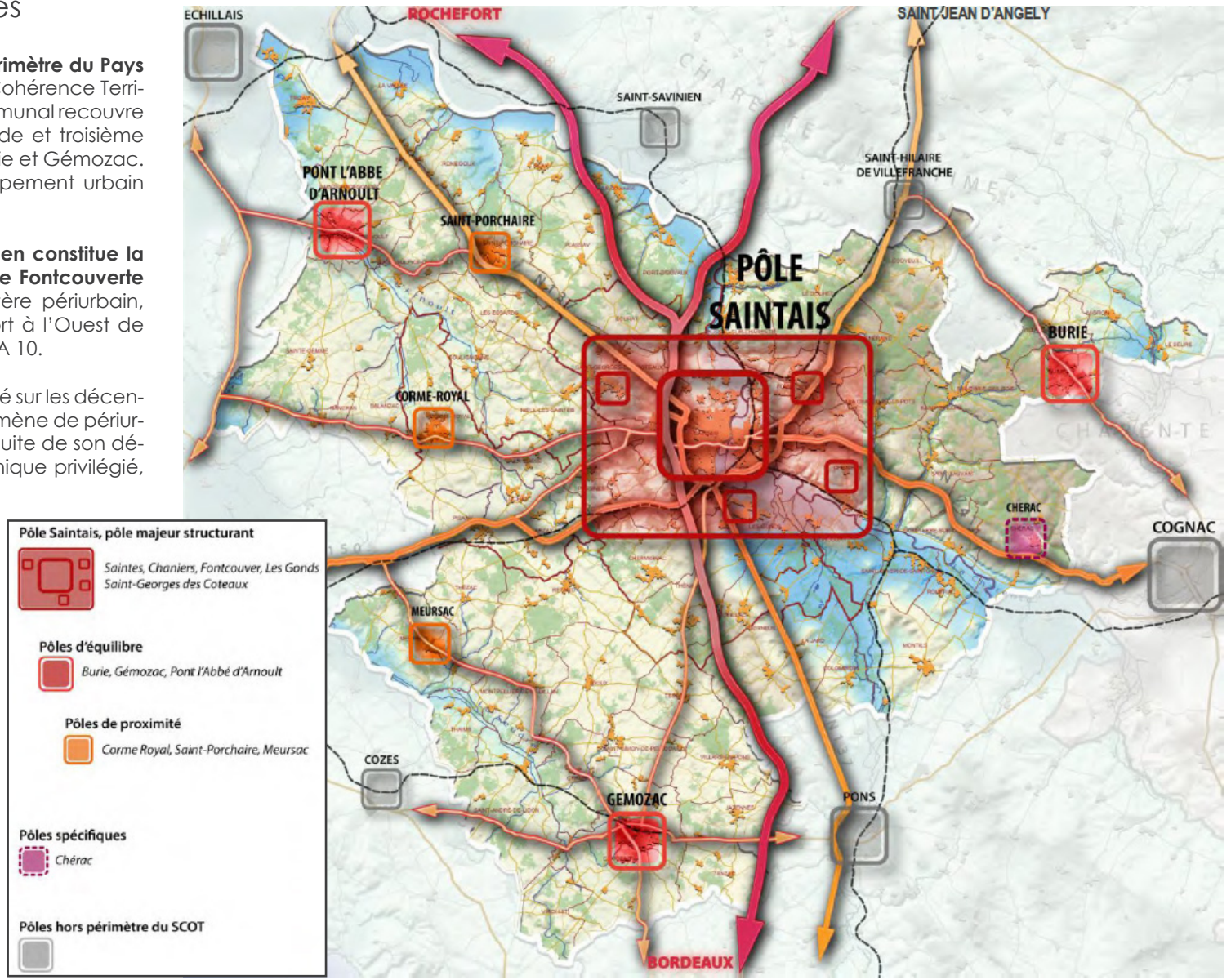
La commune s'inscrit aux portes de Saintes et en constitue la couronne périphérique, avec les communes de Fontcouverte et Les Gonds. Il s'agit d'un territoire à caractère périurbain, positionné idéalement sur la route de Rochefort à l'Ouest de Saintes et desservi directement par l'autoroute A 10.

Le territoire communal s'est fortement développé sur les décennies récentes, sous l'effet d'un important phénomène de périurbanisation. La commune peut appuyer la poursuite de son développement sur son positionnement géographique privilégié, à proximité du centre d'agglomération saintais. **A ce titre, le SCOT considère que Saint-Georges-des-Coteaux s'inscrit dans le « pôle saintais », structurant à l'échelle du Pays de Saintonge Romane.**

Au regard de cette qualité, le SCOT définit des perspectives de développement résidentiel importantes pour la commune dans les années à venir, tout en lui imposant un objectif de densification urbaine et de gestion économe de l'espace.

L'espace d'agglomération doit ainsi accueillir 54 hectares de surfaces destinées au développement résidentiel, pour un ratio de densification de l'ordre de 20 logements/hectare.

Saint-Georges-des-Coteaux située dans le territoire du SCOT du Pays de Saintonge Romane
(Source : DOO du SCOT du Pays de Saintonge Romane, exécutoire en 2017)



4.2.1 Les formes de l'urbanisation

Au sein des emprises urbanisées de la commune, plusieurs formes d'urbanisation sont identifiables :

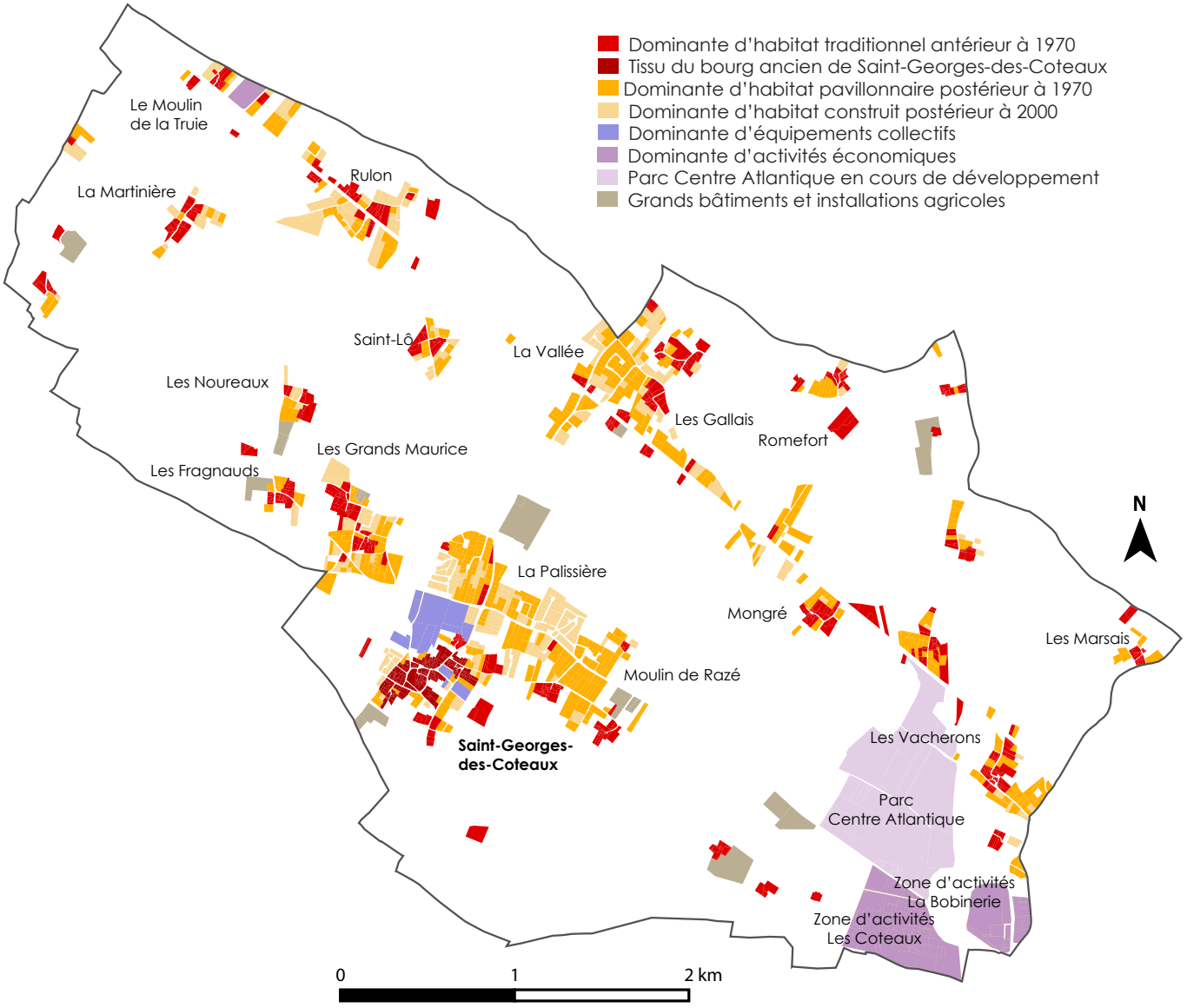
- **En premier lieu, le tissu d'habitat dense du XIX^{ème} siècle** de la période pré-industrielle et d'inspiration rurale traditionnelle, constituant le bourg et les lieux-dits anciens. Les formes du bourg ancien se distingueront par une forte compacité de l'habitat, contrairement aux espaces urbanisés contemporains.

- **En second lieu, l'urbanisation contemporaine de la seconde moitié du XX^{ème} siècle,** correspondant à un tissu d'habitat pavillonnaire régi par des codes architecturaux et des matériaux standardisés. Dans cet habitat pavillonnaire, il convient de distinguer les formes d'habitat organisées (issues de lotissements) et les formes spontanées d'habitat diffus.

- Enfin, la commune accueille un important espace de développement économique au contact de l'agglomération saintaise, appelé à se développer avec l'aménagement du nouveau Parc Centre Atlantique.

Les règles d'occupation du sols du PLU devront être adaptées à chaque forme d'urbanisation, en favorisant une cohérence architecturale et paysagère au bénéfice d'un cadre de vie de qualité.

Analyse des grandes formes de l'urbanisation à la parcelle (sources : cadastre, IGN, URBAN HYMNS)



L'organisation de la trame urbaine de **Saint-Georges-des-Coteaux** est marquée par l'existence d'un bourg important, scindé en deux grandes parties distinctes par leurs forme architecturale différente, et par leur implantation de part et d'autre d'une dépression vallonnée.

Les deux parties du bourg sont réunies par une importante polarité d'équipements aménagée au creux de ce vallon. Cet espace naturel constitue une armature structurante pour l'agglomération du bourg dans son ensemble, et doit être préservée par le PLU.

Le PLU identifiera les enjeux particuliers du cœur de bourg ancien, constitué autour de son église sur le versant Sud du vallon traversant l'ensemble de l'agglomération. Au-delà, le PLU doit s'attarder sur les enjeux relatifs aux secteurs d'extensions pavillonnaires constitués sur le versant Nord du vallon.

Au Nord du bourg, l'agglomération urbaine de « La Vallée », longée par la RD 137, doit être analysée particulièrement au vu de sa qualité de pôle résidentiel secondaire de la commune. Seront également analysés les autres ensembles résidentiels conséquents de la commune.

Enfin, le PLU évoquera les principaux enjeux relatifs à la gestion des parcs d'activités, en particulier l'actuelle zone d'activités des « Coteaux » et son extension constituée du nouveau « Parc Centre Atlantique ».

Secteurs désignés pour une analyse urbaine approfondie




Zone d'activités des Coteaux


« La Vallée », « Les Gallais »


Le bourg ancien


« Les Maurice »


Les extensions du bourg

4.2.3 Analyse du bourg

Le cœur de bourg de Saint-Georges

Le cœur de bourg correspond historiquement au principal pôle résidentiel de la commune. Ce dernier est implanté au carrefour de plusieurs voies départementales, en bordure d'un vallon courant d'Est en Ouest (de « Meursac » au cimetière en contrebas du bourg).

Cet espace urbain renferme un bâti dense, marqué par sa complexité parcellaire et sa grande diversité de volumes. L'ensemble revêt un caractère patrimonial, qui a été renforcé par le réaménagement de la Grand Rue et de la rue des Ecoles en 2012.

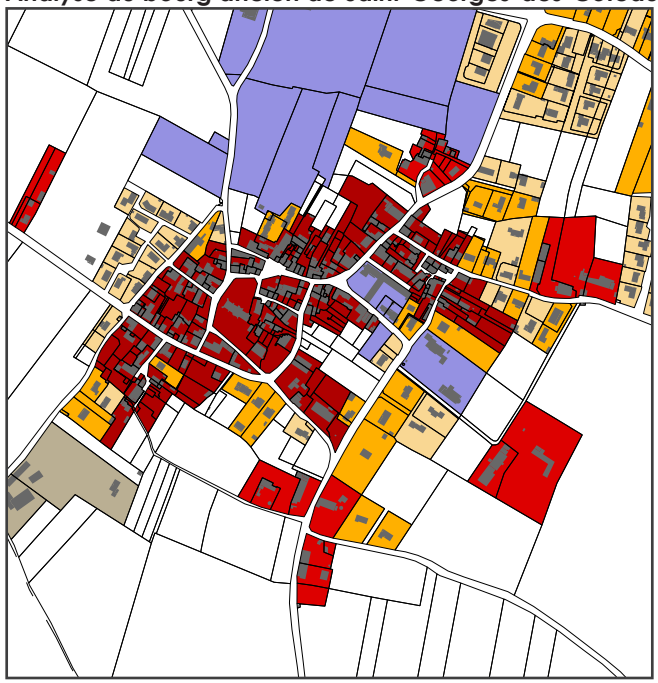
Ce tissu ancien se caractérise par compacité, fondée sur des implantations à l'alignement des voies publiques, la mitoyenneté générale et la hauteur des constructions (minimum d'un étage). L'aspect extérieur des constructions, d'architecture traditionnelle typique de la Saintonge, renforce l'attrait de ces paysages urbains. Le PLU devra donc se donner pour mission de préserver l'intégrité globale de ce tissu urbain.

Par ailleurs, il convient de souligner que ce bourg ancien présente des limites naturelles. Son extension a été contrainte...

En effet, au Sud, plusieurs carrières souterraines anciennes sont identifiées au niveau des rues du Logis et des Moulins (RD 236), aux lieux-dits « Le Logis » et « Les Moulins de Saint-Georges ». Au Nord, un important vallonnement dessine une limite naturelle, renforcée par l'implantation d'un important espace d'équipements de loisirs (jardin public, terrains de sport, city-stade...). A l'Ouest et à l'Est, l'espace agricole ouvert marque les limites de ce bourg ancien.

L'enjeu du PLU sera donc de préserver la lisibilité de cet espace singulier au sein de l'actuelle agglomération du bourg.

Analyse du bourg ancien de Saint-Georges-des-Coteaux (cadastre et photographie aérienne)







La Grand Rue du bourg, dominée par le clocher de l'église Saint-Georges



Vue sur l'habitat ancien du bourg depuis la Grand Rue, au niveau du vallon et de la plaine de loisirs

Dans le détail, le cœur de bourg est structuré par un habitat ancien de qualité, marqué par une forte complexité des volumes et du parcellaire renforçant sa valeur historique.

Les mitoyennetés sont très fréquentes, et les implantations à l'alignement des voies publiques sont généralement la norme. Le parcellaire très morcelé et hétérogène retranscrit une histoire urbaine complexe et ancienne.

L'aspect des constructions d'habitations est très identitaire. Les codes architecturaux de la maison « saintongeaise » sont omniprésents : façades Sud percées d'ouvertures hautes et régulières, pignons aveugles et souvent mitoyens, rez-de-chaussées surmontés d'un ou deux étages, utilisation de la pierre calcaire de pays (moelles, pierre de taille...).

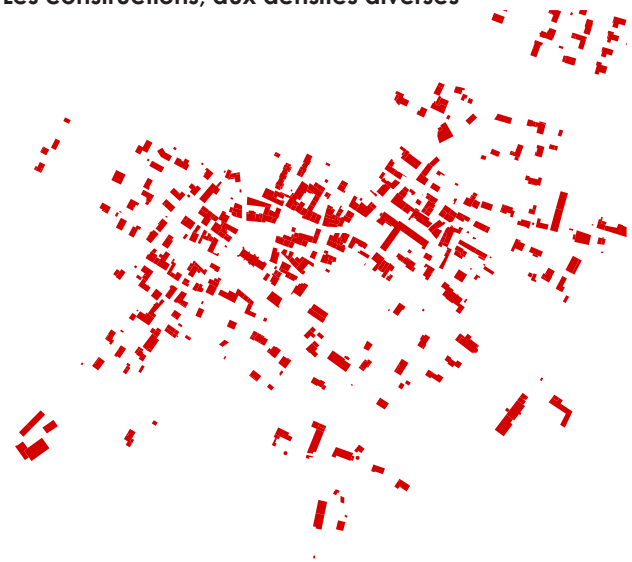


Le bâti ancien contribue à façonner des paysages de grand intérêt, fondés sur la densité et la minéralité



Des rues encadrées par le bâti, dessinant une trame viaire complexe se prêtant mal à l'automobile

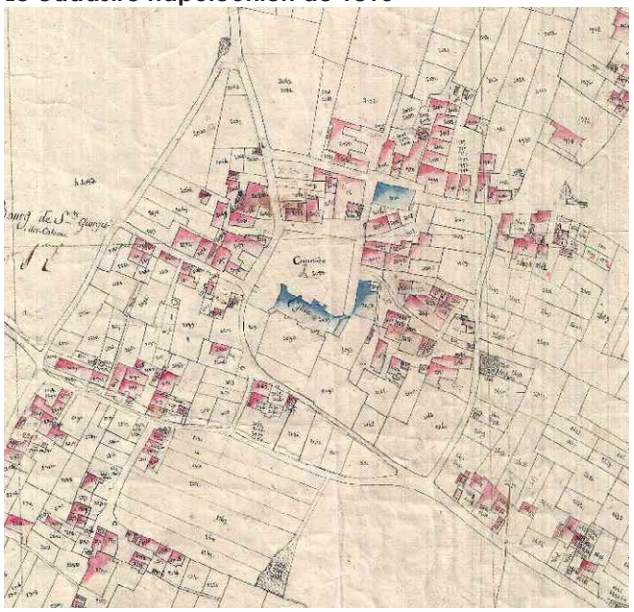
Les constructions, aux densités diverses



Un tissu urbain structuré par les voies



Le cadastre napoléonien de 1810



Les parcelles urbanisées



Les extensions pavillonnaires du bourg

Les extensions contemporaines du bourg, à dominante pavillonnaire, se sont développées à partir des années 1970, dans le contexte d'un important mouvement de périurbanisation sur l'agglomération de Saintes.

Dans un premier temps, ces extensions se sont développées sur les relèvements Nord du vallon devenu le coeur « structurant » du bourg d'aujourd'hui. Les premières opérations de lotissement apparaissent au niveau des lieux-dits « La Palissière », « Les Tonnelles » et « Les Maries ».

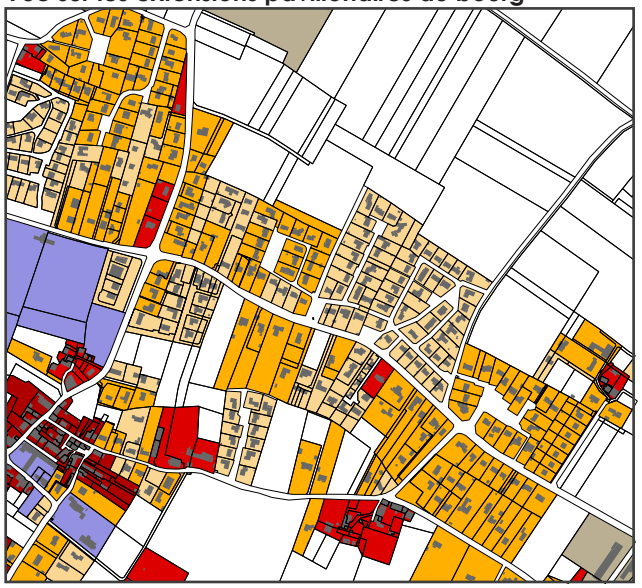
Un second développement pavillonnaire s'opère dans les années 1980 aux environs de route de « Meursac » et du « Moulin de Razé », sur l'extrémité Est du bourg. Il en ressort que l'urbanisation apparaît alors peu structurée et maîtrisée, occasionnant une fragmentation de l'espace agricole et une forte consommation d'espace.

Ce développement urbain, accuse ensuite un important ralentissement durant les années 1990, avant de repartir tout au long des années 2000 et 2010. Le développement pavillonnaire s'opère alors sous la forme d'opérations denses autour de la route de Saintes (RD 237), dans le secteur des « Barbotines ». La densité bâtie devient alors plus forte et les opérations se trouvent davantage structurées autour de voies et d'espaces publics. Ces nouvelles extensions demeurent toutefois très consommatrices d'espace (près de 10 hectares).

Les opérations très récentes confirment le recentrage du bourg autour de la route de Saintes. Le nouveau quartier du « Joly Chant » (environ 4 hectares) constitue un ensemble d'habitat dense et cohérent, au contact direct de la plaine de loisirs et face au bourg ancien.

L'urbanisation pavillonnaire investit également la rue des Davids, prolongée par la route de Meursac, à un rythme toutefois plus lent du fait de la rétention foncière laissant d'importants espaces libres dans l'agglomération. Le PLU doit ainsi favoriser l'investissement de ces espaces stratégiques.

Vue sur les extensions pavillonaires du bourg



Les parcelles urbanisées



Les constructions, aux densités diverses



Un tissu urbain structuré par les voies



Un espace structuré autour d'un vallon central

La petite vallée sèche traversant l'actuel espace d'agglomération du bourg en constitue l'armature structurante, tant au regard des paysages que dans le fonctionnement quotidien de l'ensemble urbain. Les deux parties du bourg se font face de part et d'autre de cette dépression vallonnée, prenant naissance au niveau de la ferme ancienne de « Meursac » et aboutissant au cimetière.

Le vallon est diversement occupé en amont par des jardins privatifs et des fonds de champs cultivés. En aval de la Grand Rue, s'ouvre le pôle d'équipements et de loisirs du bourg, espace fonctionnel assurant un lien entre le cœur ancien et ses extensions pavillonnaires.

Le long de la route, un espace enherbé naturel appartenant à la municipalité, bordé par une voie piétonne, assure une coupure naturelle entre les quartiers pavillonnaires et le cœur de bourg. Cet espace crée une ouverture de grande qualité sur le bâti ancien. En aval, le jardin public et les équipements sportifs (tennis, football, city-stade...) contribuent à la sauvegarde de la vocation de cet espace, à caractère semi- naturel.

Compte-tenu des multiples vocations d'agrément paysager, d'usages récréatifs et de gestion hydraulique, cet espace doit être strictement protégé par le PLU et exclu de ses objectifs de densification urbaine.

1. *Le vallon prend naissance au lieu-dit « Meursac ». Dans le secteur, il convient de préserver le fond de vallon constituant un passage naturel pour les eaux pluviales.*

2. *Les nombreux équipements de loisirs entourant le thalweg permettent d'en valoriser la fonction paysagère, et constituent un atout pour le développement du bourg.*

3. *A l'entrée du bourg ancien depuis la Grand Rue, le thalweg est tracé sous la forme d'un fossé évasé traversant un petit parc enherbé. L'espace en question constitue une coupure naturelle structurante pour la lisibilité du bourg ancien.*





1. Aire de rétention pluviale en contrebas de « Meursac »



2. La plaine de loisirs et ses divers équipements



3. Surface herbeuse naturelle à l'entrée du bourg ancien

« Les Maurice », un quartier annexe du bourg

Cet agglomérat important se situe au Nord du bourg, en surplomb du cœur de bourg ancien. Cette entité est originellement un espace agricole ponctué de deux hameaux anciens dits « Les Grands Maurice » et « Les Petits Maurice ». A partir des années 1970, un important développement pavillonnaire occasionne progressivement, jusque dans les années récentes, la constitution d'un agglomérat résidentiel annexe du bourg.

A l'intérieur de ce dernier, l'habitat pavillonnaire est dominant. Le bâti ancien des deux hameaux originels crée deux poches homogènes de par leur densité et leur compacité, ainsi que l'aspect de leurs constructions. Il s'agit de repères historiques important pour ce quartier.

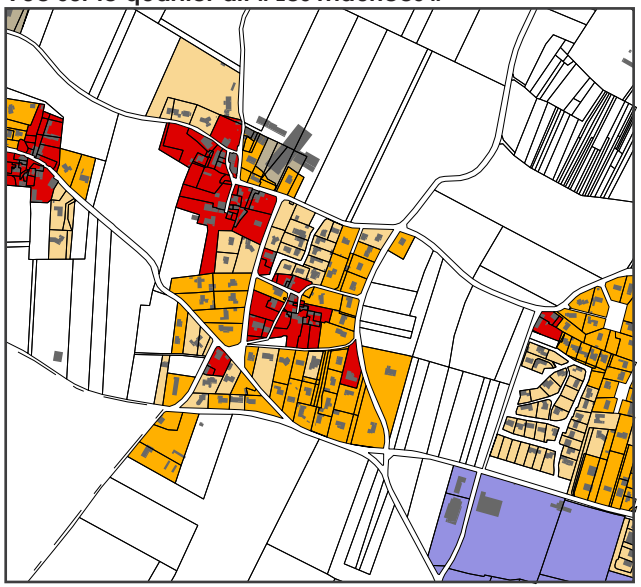
Entre ces deux noyaux anciens, le tissu pavillonnaire s'est constitué de façon spontanée le long des voies, au gré de la vente de parcelles constructibles, ou sous la forme de petites opérations d'aménagement d'ensemble. La plus récente est le lotissement du « Clos des Maurice ». Ce dernier témoigne bien de l'évolution des formes pavillonnaires sur la commune depuis les quatre dernières décennies.

Originellement dicté par la construction de plein-pied au cœur de sa parcelle, le tissu pavillonnaire évolue progressivement vers davantage de densité et de compacité, à la manière du tissu ancien saintongeais. Cette évolution est plutôt positive pour le territoire ; elle permet de corriger le désordre causé par le développement pavillonnaire anarchique des premiers temps de la périurbanisation (années 1970 et 1980).

Dans ce secteur, l'un des grands enjeux du PLU est d'accompagner la jonction urbaine entre ce pôle résidentiel et l'espace d'agglomération du bourg. En effet, ces deux ensembles sont actuellement séparés par une importante coupure agricole (entre le chemin des Maries et la route de Saint-Lô), qui a vocation à être urbanisée à terme.

Le PLU assurera la qualité de cette urbanisation en tenant compte du point de vue majeur apparaissant sur le bourg ancien depuis les hauteurs de cette enclave agricole.

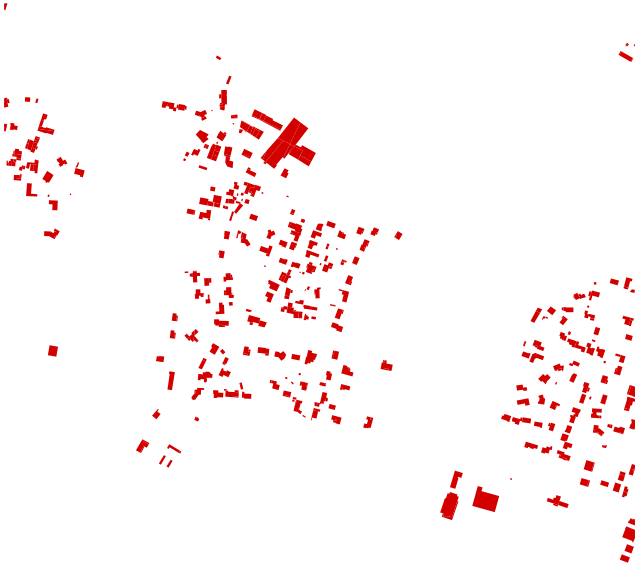
Vue sur le quartier dit « Les Maurices »



Les parcelles urbanisées



Les constructions, aux densités diverses



Un tissu urbain structuré par les voies





Le quartier résidentiel des « Maurices » constitue une annexe du bourg, disjoint de l'espace d'agglomération, appelé à terme à être rattaché à celui-ci. L'enjeu est d'opérer cette connexion de façon cohérente.

Le secteur de « La Palissière » et « Les Maries », figurant parmi les premières extensions du bourg, a récemment accueilli la nouvelle opération dite « Joly Chant ». Ce quartier pavillonnaire dense devra être mis en lien avec la future extension envisagée sur l'espace agricole voisin à l'Ouest.

Les terrains en question constituent une enclave agricole interrompant l'espace d'agglomération du bourg. Au regard de sa localisation par rapport aux équipements du bourg, ce site est voué à être aménagé sous la forme d'un nouveau quartier résidentiel à l'avenir. Un permis d'aménager « les jardins de Colombes » pour 29 lots a été délivré le 28 mai 2018.







Vue sur le bourg depuis la coupure agricole, chemin de Chez Calin



Contrebas du site, depuis la route de Saintes

Le pôle secondaire du village de « La Vallée »

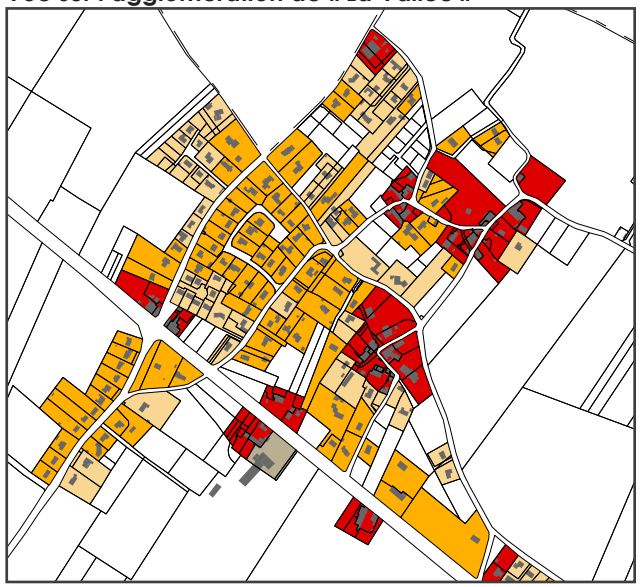
Il s'agit en fait d'un agglomérat formé par les hameaux d'origine de « la Vallée », du « Grand Romefort » et des « Gallais ».

Son développement important sur les dernières décennies est essentiellement la conséquence de la forte attractivité des abords de la RD 137. En effet, l'axe dessert idéalement l'entrée Ouest de l'agglomération Saintaise et permet également de rejoindre rapidement Rochefort.

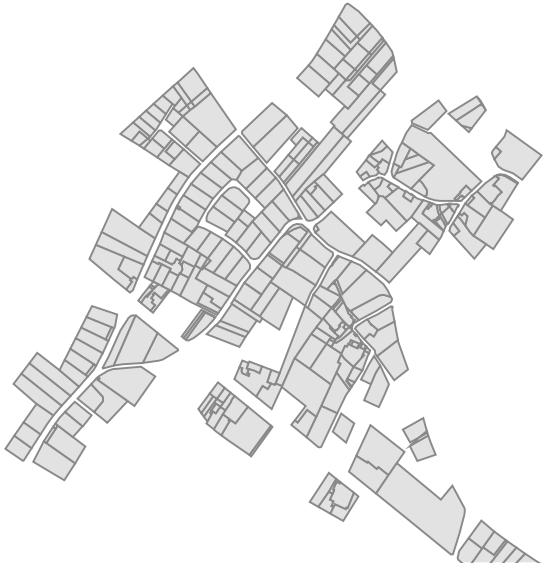
Le tissu urbain présente une dominante pavillonnaire, l'habitat ancien se noyant dans la masse. Le développement s'est opéré à la fois par des opérations individuelles et plus récemment par le biais d'opérations de lotissement facilitées par la bonne desserte du site en réseaux et notamment par la présence de l'assainissement collectif. Il présente néanmoins un tissu ponctuellement déchiré et une densité peu homogène. En effet, le secteur est traversé par un passage d'eau à hauteur de fossés (et quelques passages busés) qui peut être source d'inondations par ruissellement. Ce chemin d'eau a donc été préservé jusqu'alors de l'urbanisation et structure ainsi le tissu urbain.

Aujourd'hui, ce village constitue le second pôle résidentiel à l'échelle de la commune, correctement situé et desservi il présente quelques possibilité de densification. Toutefois il s'avère essentiel au travers du PLU de préserver le passage d'eau et d'intégrer les nuisances générées par la RD 137 d'autant que sa traversée demeure dangereuse.

Vue sur l'agglomération de « La Vallée »



Les parcelles urbanisées



Les constructions, aux densités diverses



Un tissu urbain structuré par les voies



Les hameaux

Au-delà des principales entités résidentielles de la commune (le bourg « Les Maurices » et « La Vallée »), celle-ci est ponctuée de nombreux espaces résidentiels dont les enjeux sont souvent partagés.

Il s'agit pour le PLU de maîtriser leur développement, devant en priorité s'opérer par la densification urbaine. Le PLU doit également tenir compte de sensibilités majeures (franchissements de certains lieux-dits par la RD 137, présence d'activités agricoles...) dans les perspectives à définir sur ces entités.

L'agglomérat de « Rulon »

« Rulon » est originellement un petit hameau-rue traversé par la RD 137. Au contact de ce dernier, un important développement pavillonnaire diffus et sans qualité urbaine particulière s'est opéré, le plus souvent le long des voies de communication. Les parcelles « en drapeau », très fréquentes, trahissent l'absence d'espaces publics structurants. De fait, le PLU devra strictement conserver le lieu-dit dans les limites de son emprise urbaine, en considérant également l'importance de la contrainte de sa traversée par la RD 137.

L'habitat linéaire autour du « Bois de Mongré »

Dans ce secteur, les agglomérations linéaires identifiées ne sont pas à considérer comme de véritable entités urbaine. En application des principes du Code de l'Urbanisme, et du SCOT du pays de Saintonge Romane, et en considérant l'environnement boisé et agricole, ces entités seront à conserver dans leur état existant.

Les hameaux de « Varaise » et « Mongré »

Ces lieux-dits anciens ont été investis par l'habitat pavillonnaire diffus sans véritable cohérence urbaine. L'habitat s'est aggloméré aux voies existantes sans plan d'ensemble. En outre, plusieurs habitations isolées sont à déplorer le long de la RD 137. Il est aujourd'hui devenu essentiel pour le PLU de proscrire toute nouvelle construction en bordure de cette route classée à grande circulation.













« Le Moulin de la Truie », entre habitat et mitage économique

« Le Moulin de la Truie » est un lieu-dit ancien qui a connu un phénomène d'urbanisation résidentielle diffuse similaire aux autres entités urbaines franchies par la RD 137.

Outre les défauts inhérents à l'habitat pavillonnaire diffus (absence d'espaces publics et règne de l'espace privé, implantations bâties peu cohérentes et structurantes...), l'entité se singularise par la présence d'une grande surface commerciale implantée en dehors de tout contexte de zone d'activités. Dans ce secteur, le PLU veillera à lutter contre l'étalement urbain et à éviter toute règle de nature à aggraver le mitage économique.

« Les Vacherons », un quartier résidentiel aux portes de Saintes

Le quartier des « Vacherons » est initialement un lieu-dit agricole très modeste, situé à l'Est de la commune. Il s'agit aujourd'hui d'un petit quartier résidentiel pavillonnaire situé à la fois sur la commune et sur Saintes. Au plan urbain, l'ensemble, de par son caractère linéaire et diffus, constitue un contre-exemple au regard des objectifs de cohérence et de maîtrise de l'urbanisation portés par le PLU. Ce dernier n'aura donc pas vocation à développer ce secteur.

Les autres hameaux

« Saint-Lô », « Cerveau », « La Martinière», « Le Petit Romefort » ou encore « Les Noureaux » forment des ensemble d'une dizaine d'habitations minimum qui ont fait l'objet d'extension via des constructions au coup par coup. Généralement d'origine agricole, un bon nombre ne présente plus qu'une vocation résidentielle à l'exception des « Marsais », des « Noureaux » et de « Mongré » . En outre, ils se composent d'anciens bâtiments parfois de fort intérêt architectural comme aux Fresneaux.

L'urbanisation diffuse et les écarts

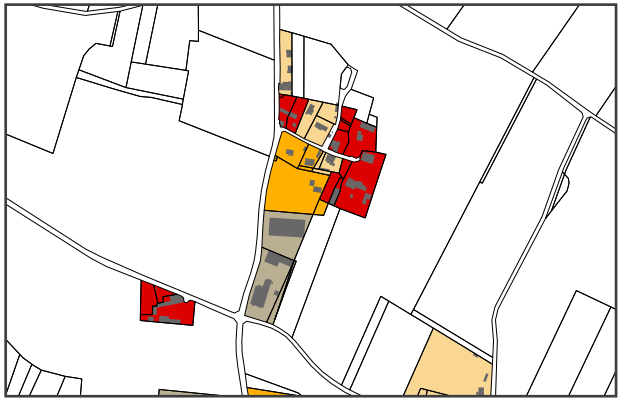
Le territoire compte encore de nombreux anciens corps de ferme isolés comme « La Grange », « La Touche », « Puyrousseau », « La Métairie ». Il présente aussi des secteurs d'habitat diffus comme dans le bois de Mongré ou aux abords du Moulin de la Truie. Si les fermes sont des repères paysagers identitaire à valoriser, les extensions diffuses de l'urbanisation génèrent un effet de mitage à proscrire.













Les zones d'activités économiques

Les zones d'activités de « La Bobinerie » et des « Coteaux »

Ces deux zones d'activités se situent à l'Est de la commune, directement au contact de l'espace d'agglomération de Saintes. Elles ont été aménagées dans le début des années 2000. Les deux zones affichent une destination mixte d'activités commerciales et tertiaires, artisanales et industrielles.

Le tissu urbain constituant ces zones est caractéristique de ces espaces spécialisés dans la fonction économique : implantations généralement en recul important des voies et limites parcellaires, sur de grandes parcelles géométriques, grands volumes hauts (environ 10 mètres) entourés d'aires de stationnement ou de stockage, aspects extérieurs hétérogènes avec présence d'éléments d'enseignes...

La zone d'activités des « Coteaux », principal espace économique sur la commune, est à la fois établie sur Saint-Georges-des-Coteaux et Saintes. Son accès, peu lisible sur Saintes, est mieux appréhendé sur Saint-Georges-des-Coteaux, par le biais de la RD 237.

La rue de Bellegarde, qui est la principale voie de desserte, est embellie par des espaces publics de qualité tempérant le caractère artificiel de la zone. La partie saintaise de la zone, dont les paysages sont dominés par des voies et emprises de stationnement, est moins qualitative. Quant à la zone d'activités de « La Bobinerie », le caractère hétérogène de ses activités et le moindre traitement de ses espaces publics en fait une zone moins attrayante au plan visuel.

Vue aérienne sur les zones d'activités économiques à l'Est de la commune




Entrée de la ZA des Coteaux par la rue de Bellegarde


La ZA des Coteaux, agrémentée par des espaces verts publics


Grandes surfaces commerciales le long de la rue de Bellegarde


La rue de Bellegarde, entrée Nord de la ZA des Coteaux depuis la RD 237

Le nouveau Parc Centre Atlantique

Cette nouvelle zone d'activités est pré-aménagée depuis 2017. Il s'agit de l'un des grands projets de développement économique portés par la Communauté d'Agglomération de Saintes. Le projet vise à permettre l'accueil d'entreprises « productives » du domaine artisanal et industriel, associées à des activités commerciales sur une surface de 56,75 hectares le long de l'autoroute A10, entre la RD 137 et la RD 237.

La nouvelle zone est desservie par un « boulevard » urbain aménagé entre les deux routes départementales, via deux carrefours giratoires récemment créés. Cet axe principal traverse la zone du Sud vers le Nord et opère une liaison avec la zone d'activités des « Coteaux ». Il est rythmé par une série de « parvis » ayant pour but de ralentir la circulation automobile.

Le projet s'inscrit particulièrement dans son environnement via un important schéma de pré-végétalisation, qui a été exécuté avec la viabilisation du site. Un important maillage de liaisons douces a également été aménagé. Ces derniers s'inscrivent dans un plan global se superposant au schéma viaire principal.

La nouvelle zone est prêt à accueillir ses futures entreprises, qui pourront s'y implanter dès 2018. Celles-ci seront assujetties au respect d'un cahier des charges en matière d'implantation et d'aspect extérieur des constructions.




Vue sur le « boulevard urbain » desservant la zone (novembre 2017)


Le boulevard se poursuivant du Nord au Sud vers la RD 237 et la zone d'activités des Coteaux

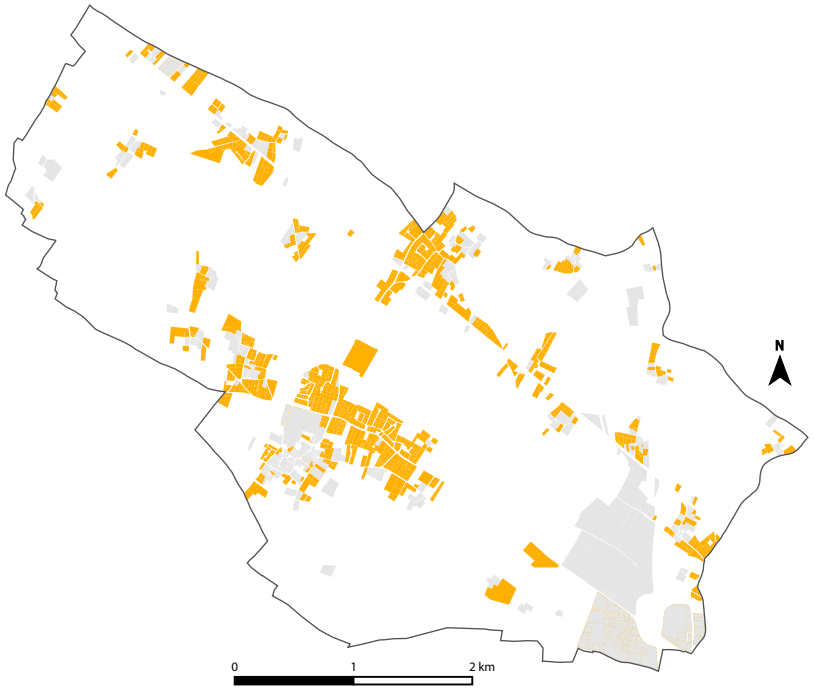
Fiche de synthèse - La morphologie du cœur ancien du bourg et des hameaux anciens	
Période	Antérieure au XX^{ème} siècle, habitat ancien généralement constitué au cours du XIX^{ème} siècle.
Forme du parcellaire	Irrégulier et très morcelé.
Occupation de la parcelle	50 à 100 %, correspondant à une forte densité (entre 20 et 40 logements/ hectare, rarement en dessous de 15 logements/hectare).
Disposition sur la parcelle	Alignement des façades et/ou murs-pignon sur une ou plusieurs limites séparatives, ou retrait limité (entre 0 et 5 mètres) selon l'exposition solaire.
Rapport à l'espace public	A l'aplomb des voies ou en retrait modéré, constitution de fronts bâtis en bordure de voie dans le cœur de bourg, plusieurs cas de retrait s'expliquant par la recherche d'une optimisation de l'orientation solaire. Murs-pignon fréquents à l'alignement d'une voie publique, pouvant induire une orientation perpendiculaire du bâtiment vis-à-vis de la voie.
Caractéristiques architecturales	Hauteur : bâtiments atteignant régulièrement R+1 et R + 2 sans excéder 8 mètres de hauteur au faîtage, rarement de plain-pied. Volumétrie : régularité des volumes (maison-bloc), généralement de base rectangulaire. Couverture : Toit à deux pans (pente à environ 30 %) couvertes de tuiles-canal artisanales, présence de corniches en pierre de taille sur de nombreuses maisons anciennes, présence de chiens-assis pour les maisons bourgeoises. Ouvertures : percées régulières et fréquentes généralement hautes, encadrées par des linteaux de pierre massive plus ou moins ornementée, avec battants en bois aux coloris variables. Matériaux : usage double de pierre calcaire de taille et de moellons calcaires créant des murs de façade plus ou moins homogènes (usage quasi-exclusif de la pierre de taille pour les maisons bourgeoises), couvertures en tuiles d'argile, canal ou plates selon les périodes de construction.
Clôtures, éléments divers	Présence d'éléments de petit patrimoine (puits, dépendances…), forte délimitation de l'espace privatif vis-à-vis de l'espace public (clôtures minérales en moellons/pierre de taille, ou végétales).
Enjeux	Un bâti à préserver et à réhabiliter pour sa valeur architecturale, favoriser des évolutions dans le respect de l'aspect extérieur du bâti (énergies renouvelables…).
Potentiel de mutation et de réinvestissement	Faible potentiel de mutation et de réinvestissement urbain de par la forte densité du bâti ancien, ainsi que sa valeur et son unité architecturale méritant bien souvent une préservation « en l'état ». Possibilité de comblement de « dents creuses » au cas-par-cas, qu'il convient de mesurer au regard de la capacité fonctionnelle du bâti en question (réseaux publics...).



Il convient que le PLU mette en valeur les formes d'habitat ancien, dans le respect de l'histoire de la commune. Le PLU n'a pas vocation à encourager la mutation des hameaux anciens au risque d'altérer leurs équilibres architecturaux et morphologiques.

Les extensions et les réhabilitations de l'habitat ancien devront s'inscrire dans le respect de l'architecture rurale traditionnelle de la Saintonge Romane. Toutefois, le PLU devra favoriser les évolutions nécessaires à la prise en compte des grands enjeux d'aménagement actuels (énergies renouvelables, accessibilité...), dans une logique d'équilibre.

Fiche de synthèse - Les extensions contemporaines du bourg et des hameaux	
Période	Bâti contemporain datant de la seconde moitié du XX^{ème} siècle et du début du XXI^{ème} siècle.
Forme du parcellaire	Découpage régulier et rationalisé induit par l'apparition de nouvelles logiques d'aménagement (circulation automobile, standardisation de la construction et rationalisation économique...).
Occupation de la parcelle	30 à 70 %, densité faible à moyenne (entre 5 et 15 logements/hectare) laissant entrevoir d'importantes possibilités de densification urbaine.
Disposition sur la parcelle	Implantation généralement en retrait minimum de trois mètres des limites séparatives, voire davantage, avec quelques cas d'implantation à l'alignement de la voie.
Rapport à l'espace public	Généralement en retrait de la voirie induisant une absence de lien avec l'espace public à la différence des tissus d'époque antérieure.
Caractéristiques architecturales	Hauteur : Maison-type de plain-pied, très occasionnellement R+1, hauteur comprise entre 5 et 8 mètres au faîtage. Volumétrie : cas de « maisons-bloc » aux volumes standardisés, ou cas de volumes hétérogènes constitués de découpes et décrochés successifs. Couverture : toitures en tuile canal industrielle, coloris homogènes et/ou coloris multiples visant à imiter l'habitat ancien. Ouvertures : percées régulières et ordonnées, encadrements simples et battants en bois ou plastique aux coloris homogènes. Matériaux : utilisation de matériaux standardisés contemporains (parpaings de béton ou de brique), usage ponctuel de pierre de parement. Utilisation d'enduits de couleurs variées à tonalité naturelle (pierre de pays, sable...) et très homogènes, générant souvent des décalages avec le bâti ancien et des difficultés d'insertion dans le paysage.
Divers	Clôtures disparates et généralement très perméables, présence d'annexes (type garage, abri de jardin, piscine, terrasse...)
Enjeux	Une forme bâtie généralement consommatrice d'espace, qui suscite des problèmes d'intégration aux paysages urbains des bourgs anciens de par les volumes mal-agencés et une architecture standardisée en décalage trop important avec le tissu bâti ancien
Potentiel de mutation et de réinvestissement	Potentiel de réinvestissement urbain théoriquement fort, compte-tenu de la faible densité caractéristique de l'habitat pavillonnaire. Toutefois, l'agencement du bâti existant et son rapport à l'espace public génère bien souvent des freins quant au réinvestissement urbain. Les possibilités de densification et de mutation urbaine seront à observer au cas-par-cas en veillant à étudier finement chaque contexte.



Il convient que le PLU garantisse la continuité et la cohérence des formes contemporaines d'habitat au regard des tissus anciens du bourg et des hameaux. Par ailleurs, des efforts importants seront à poursuivre en matière de gestion économe des sols selon les exigences du SCOT du Pays de Saintonge Romane. Ce dernier exige ainsi une densité globale de 20 logements/hectare (hors espaces communs) pour les futures opérations d'habitat.

En outre, sur le plan architectural, le PLU doit exiger de l'habitat contemporain un véritable travail de qualité des formes et de l'aspect des constructions, en favorisant la densité et en favorisant tant que possible des implantations bâties en continuité des tissus plus anciens (alignements aux voies, mitoyenneté...). En outre, on soulignera que certains secteurs d'habitat pavillonnaire constitueront un vivier important de densification urbaine pour le PLU. Ce potentiel de densification sera estimé en fin du présent diagnostic.

Fiche de synthèse - Les activités économiques	
Période	Bâti contemporain datant de la seconde moitié du XX^{ème} siècle et du début du XXI^{ème} siècle.
Forme du parcellaire	Découpage régulier et rationalisé induit par des logiques fonctionnelle et des exigence d'efficacité économique (desserte, circulations...).
Occupation de la parcelle	30 à 70 %, densité faible à moyenne (entre 5 et 15 construction/hectare). Tissus généralement peu densifiables compte-tenu de la forte utilisation des espaces « libres » (stockage, stationnement automobile...).
Disposition sur la parcelle	Implantation très variable selon les besoins des entreprises, généralement en retrait des limites séparatives, avec quelques cas d'implantation à l'alignement de la voie.
Rapport à l'espace public	Généralement en retrait de la voirie induisant une absence de lien avec l'espace public à la différence des tissus d'époque antérieure.
Caractéristiques architecturales	Hauteur : bâtiment-type généralement de hauteur moyenne, ne dépassant pas 10 mètres. Volumétrie : « bâtiments-blocs » aux volumes standardisés, cas de volumes hétérogènes constitués de découpes et décrochés successifs. Couverture : toitures à plusieurs pans en matériaux industriels (bardages...) ou toitures-terrasses parfois dotées d'objets techniques (cheminées...). Ouvertures : percées irrégulières et géométriques, encadrements simples généralement sans battants, présence de volets roulants... Matériaux : utilisation de matériaux standardisés contemporains (parpaings de béton ou de brique, bardages de métal ou bois...). Utilisation d'enduits de couleurs variées à tonalité naturelle (pierre de pays, sable...) et très homogènes, générant une certaine banalité d'aspect.
Divers	Espaces libres occupés par des zones de stockage, de stationnement automobile. Forte artificialisation induite par des recouvrements bitumeux, forte imperméabilisation pouvant négliger la gestion des eaux pluviales. Minéralité ambiante. Absence de traitement du rapport avec l'espace public et faible importante donnée aux espaces verts.
Enjeux	Une forme bâtie dont l'intégration paysagère pose très souvent problème, de par l'importance des volumes et l'hétérogénéité de l'aspect extérieur, nécessitant un bon accompagnement paysager (insertion par le végétal, travail des formes et des matériaux…).
Potentiel de mutation et de réinvestissement	Potentiel de réinvestissement urbain généralement limité par la forte valeur d'usage des espaces « libres » inclus dans les sites d'activités. Les possibilités de densification et de mutation urbaine sont à observer au cas-par-cas.



Le PLU devra particulièrement maîtriser l'évolution des zones d'activités présentes sur la commune en s'inscrivant dans les orientations et prescriptions du SCOT du Pays de Saintonge Romane et du projet d'agglomération de Saintes.

En outre, le PLU devra définir certaines exigences quant à l'insertion urbaine et environnementale des constructions à usage d'activités économiques au sein de ces différentes zones.

4.3.1 Le réseau routier

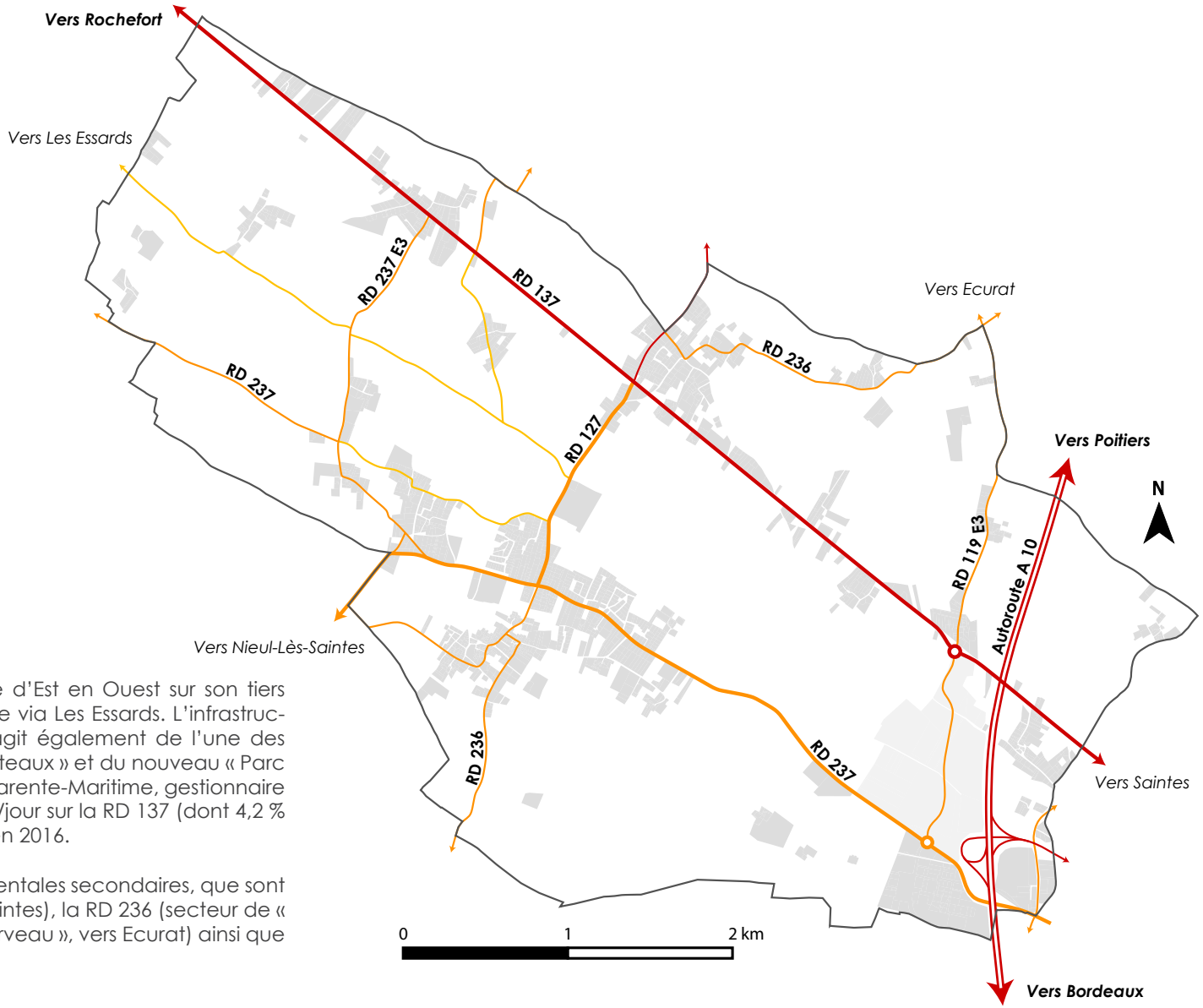
Le réseau viaire de la commune est marqué par l'existence de deux infrastructures de transport d'importance majeure et voies classées à grande circulation. L'autoroute A 10 traverse ainsi la commune du Nord au Sud dans son tiers Est.

La commune accueille l'échangeur n° 35 de cette voie expresse, desservant l'agglomération de Saintes. L'exploitant de l'autoroute A 10, VINCI AUTOROUTES, relevait ainsi 29 968 véhicules/jour sur le domaine autoroutier entre Saintes et Bordeaux en 2016.

En outre, la RD 137 traverse la commune du Nord-Ouest au Sud-Est sur son tiers Nord, et relie Saintes à Rochefort. Il s'agit de la principale voie de desserte de la commune à l'échelle locale.

Cette voie accueille un trafic routier soutenu au quotidien, et traverse plusieurs entités résidentielles importantes (« La Vallée », « Rulon »...). La RD 137 constitue l'une des principales radiales desservant l'agglomération de Saintes sur sa frange Ouest. Elle concentre également les principales problématiques en matière de déplacements quotidiens.

Le réseau routier de Saint-Georges-des-Coteaux (source : cadastre, IGN)



En outre, la RD 237 dessert également la commune d'Est en Ouest sur son tiers Sud, et relie Saintes à la commune de Saint-Porchaire via Les Essards. L'infrastructure constitue la principale desserte du bourg. Il s'agit également de l'une des deux voies de desserte des zones d'activités des « Coteaux » et du nouveau « Parc Centre Atlantique ». Le Conseil Départemental de Charente-Maritime, gestionnaire du réseau départemental, comptait 12 239 véhicules/jour sur la RD 137 (dont 4,2 % de poids-lourds) et 5 049 véhicules/jour sur la RD 237 en 2016.

Ce réseau est complété par plusieurs voies départementales secondaires, que sont la RD 127 (de « La Vallée » au bourg, vers Nieul-Lès-Saintes), la RD 236 (secteur de « Romefort », vers Ecurat), la RD 119 E3 (secteur de « Cerveau », vers Ecurat) ainsi que la RD 237 E3 (« Les Noureaux », « Rulon »).

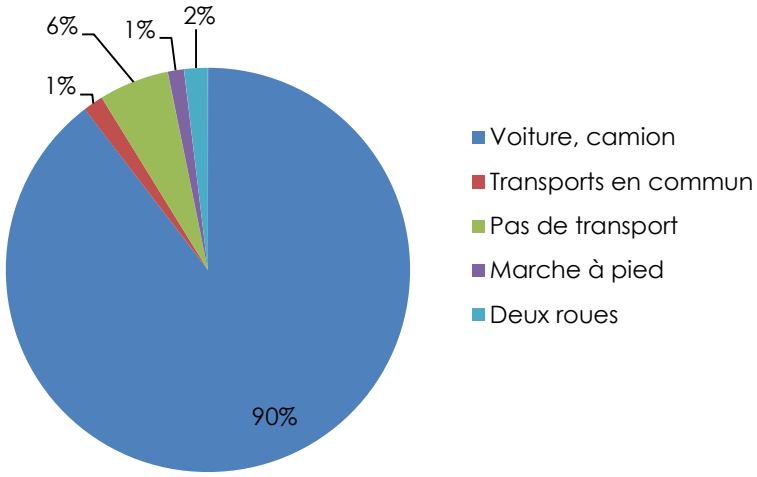
4.3.2 Mobilités et accessibilité

Analyse des différents modes de déplacement à l'échelle locale

Les déplacements constituent une préoccupation majeure pour les politiques d'aménagement. L'étude des modes de déplacement permet de mieux appréhender les habitudes de la population tout en décelant certaines problématiques.

La question des déplacements est par ailleurs étroitement associée à celle de la lutte contre les pollutions et nuisances, ainsi que la lutte contre le changement climatique. Dans ce domaine, le législateur incite au développement de mobilités alternatives à l'automobile et à la mutualisation des déplacements, dans un souci de préservation de l'environnement.

Moyens de transport utilisés par les actifs de Saint-Georges-des-Coteaux pour se rendre au travail en 2014 (INSEE)



Saint-Georges-des-Coteaux est un territoire périurbain fortement dépendant de l'automobile. Selon l'INSEE en 2014, 90 % des déplacements domicile-travail s'effectuent en automobile sur la commune (contre 81 % à l'échelle départementale). Moins de 1 % des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi déclarent aller au travail par voie de transports en commun. De nombreux actifs déclarent toutefois ne pas avoir l'usage d'un transport pour aller au travail.

Cette dépendance des ménages à l'automobile, générée par des habitudes individuelles très fortes, est également accentuée par une offre limitée en transports en commun sur la commune. Le PLU peut cependant contribuer à mettre en valeur l'offre en transports collectifs en encourageant le développement de l'habitat au plus proche des arrêts de transports en commun.

Les différents transports collectifs

Sur la commune, la desserte du territoire par les transports collectifs est plutôt satisfaisante au regard de sa position dans l'agglomération saintaise. La commune est traversée par l'une des lignes « armature » du réseau de transports du Conseil Départemental de Charente-Maritime (« Les Mouettes »), lui assurant une desserte quotidienne par les bus du réseau départemental. Il s'agit de la ligne « armature » n° 10 de Saintes à Rochefort, desservant le hameau de « Rulon ». Cette ligne « armature » est complétée par un réseau de lignes secondaires, correspondant aux lignes de transport scolaire.

En outre, la zone d'activités des « Coteaux » est desservie par le réseau de transport de bus de l'agglomération de Saintes (« Buss »). Il s'agit des lignes A (Les Coteaux - La Récluse) et B (Les Coteaux - Lycée Palissy). Le long de la rue de Bellegarde, les montées et descentes se font sur demande auprès du conducteur.

La communauté d'agglomération de Saintes a également mis en place un réseau de transport à la demande avec une dizaine d'arrêts possibles sur le territoire communal.

L'amélioration de la desserte du territoire par les transports en commun, notamment par le déploiement du réseau d'agglomération entre le bourg de Saint-Georges-des-Coteaux et Saintes ou encore la desserte des zones d'activités est un enjeu fort sur le territoire.

Le covoiturage, une mutualisation des déplacements individuels

Le covoiturage est une solution intermédiaire entre déplacements individuels et collectifs. Toutefois, il demeure largement une initiative individuelle et n'est pas véritablement organisé au niveau local. **Saint-Georges-des-Coteaux** ne possède actuellement aucune « aire officielle » de covoiturage.

En outre, certains lieux de la commune peuvent être utilisés informellement à des fins de covoiturage, notamment dans le bourg, où l'on retrouve des équipements disposant d'aires de stationnement. Enfin, on précisera qu'une plate-forme numérique mutualisée entre les départements de la région Nouvelle Aquitaine a été mise en place afin de favoriser la mise en relation des personnes souhaitant effectuer des covoiturages.

Les déplacements « doux »

Les déplacements « doux » sont, par définition, des déplacements non-motorisés qui n'engendrent aucune émission polluante dans l'atmosphère. A cette fin, ce type de déplacements est aujourd'hui plébiscité dans les espaces urbains, et doit être encouragé dans le cadre des politiques d'aménagement et d'urbanisme. L'enjeu est également de réduire la place de l'automobile dans les paysages.

Concernant les déplacements « doux », le territoire communal dispose d'ores et déjà d'un réseau d'infrastructures pouvant répondre à ces usages. La collectivité aspire à développer ce dernier à l'avenir pour favoriser ces déplacements alternatifs à l'automobile.

Le bourg de Saint-Georges-des-Coteaux présente ainsi plusieurs linéaires de liaisons douces, aménagés le long de la route de Saintes (RD 237) et sur une partie de la Grand Rue entre le giratoire d'intersection de la route de Saintes et l'entrée du bourg ancien. Un réseau de liaisons douces aménagé dans la plaine de loisirs connecte également la Grand Rue et la rue du Calvaire. En outre, des aménagements réalisés sur les voies desservant le cœur de bourg ancien (Grand Rue, rue des Ecoles) ont eu pour effet de donner priorité aux déplacements piétons.

Par ailleurs, la zone d'activités des « Coteaux » est desservie principalement par la rue de Bellegarde, doublée d'une liaison exclusivement piétonne. Ce réseau piéton se poursuit dans la nouvelle zone d'activités « Centre Atlantique », le long du boulevard central et sous forme de liaisons exclusivement piétonnes à l'intérieur ainsi qu'autour de la zone.

On déplorera toutefois la nette insuffisance de réseaux piétons dans la partie Sud de la zone des Coteaux et au sein de la zone de « La Bobinerie ».

Ce réseau souffre d'importantes faiblesses. Ainsi, dans le bourg, le réseau de liaisons douces ne se déploie pas sur l'intégralité de l'espace urbain. Les lotissements aménagés autour de la route de Saintes sont généralement très « routiers » et ne prévoient pas des aménagements spécifiquement dédiés aux piétons. La circulation automobile y est cependant limitée au quotidien.

Par ailleurs, certains linéaires ne disposent d'aucun aménagement piéton. Ces derniers doivent donc être améliorés en priorité à l'avenir au regard de leur important trafic quotidien. Il s'agit notamment de la séquence de la route de Saintes entre le bourg et « Les Maurices », ainsi que la rue du Calvaire, la rue du Parc et la rue des Davids.



Les voies du cœur de bourg ancien ont été récemment aménagées pour le piéton



Entrée de la plaine de loisirs depuis la Grand Rue, exclusivement destinée aux piétons



Chemin piéton le long de la Grand Rue, à hauteur du petit pôle commercial du bourg



La route de Saintes, principale voie de desserte du bourg et ses aménagements piétons



Un réseau piéton inégal sur la ZA des Coteaux, principalement aménagé autour de la rue de Bellegarde



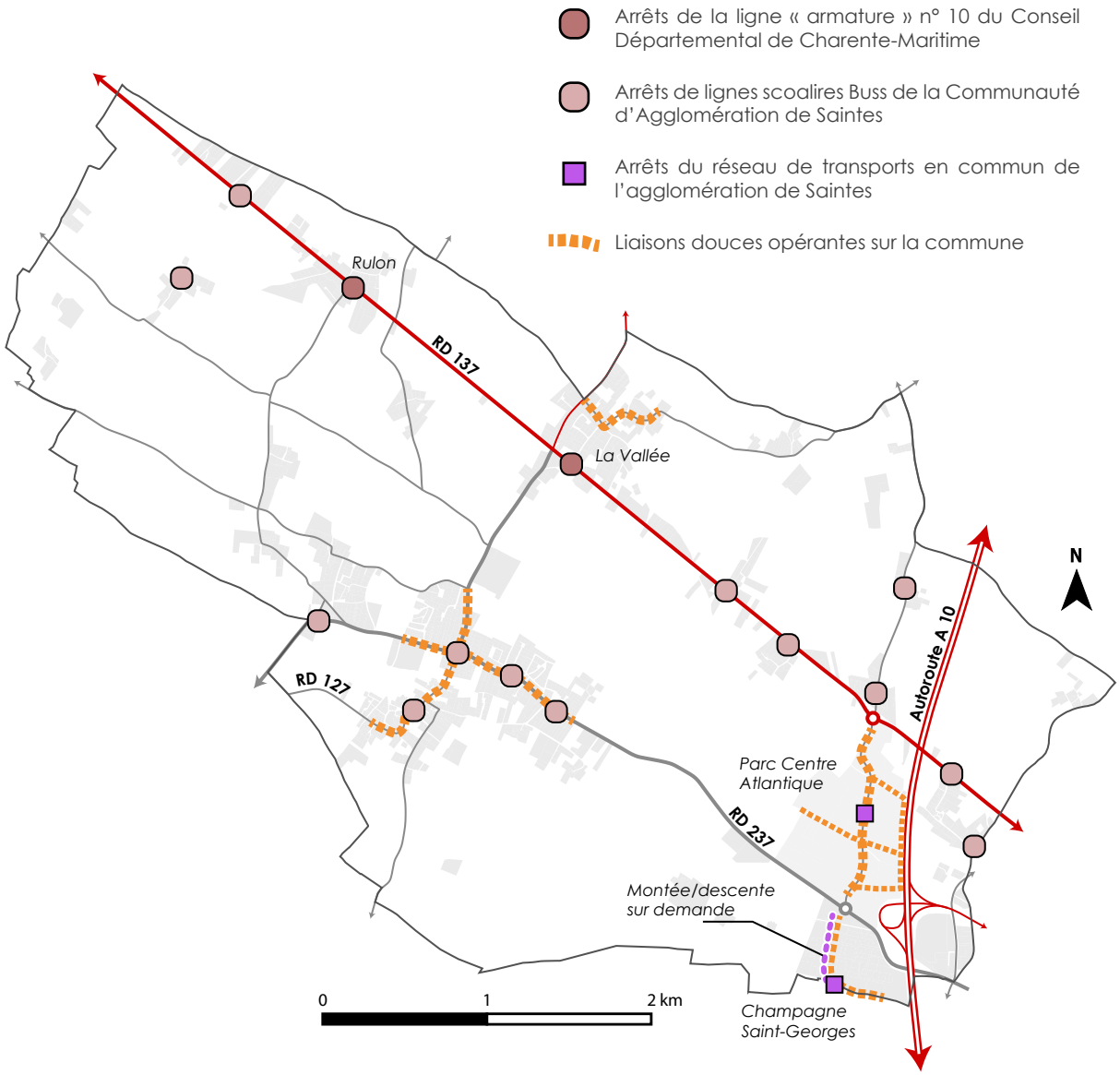
Le réseau piéton du Parc Centre Atlantique, un parti-pris d'aménagement fort et un atout pour le nouvel espace d'activités

Dans le secteur de « La Vallée », seul le chemin des Rivières présente des accotements aménagés pour le piéton. Ces villages importants sont d'autant plus sources d'enjeux que leur population a cru de façon importante sur les dernières années, à la différence de hameaux et lieux-dits plus modestes.

Enfin, se pose la question de la mise en liaison de ces villages importants avec le bourg, qui, par ses équipements et ses activités de proximité (petits commerces, services...), constitue le principal pôle de vie sur la commune. Egalement, on constatera l'absence d'itinéraires doux entre le bourg et les zones d'activités des « Coteaux » et « Centre Atlantique ».

A l'avenir, il serait pertinent d'opérer une réflexion sur la création de liaisons douces entre le bourg et « La Vallée » qui est le second pôle résidentiel de la commune, mais également le long de la RD 237 entre le bourg et les zones d'activités d'entrée d'agglomération.

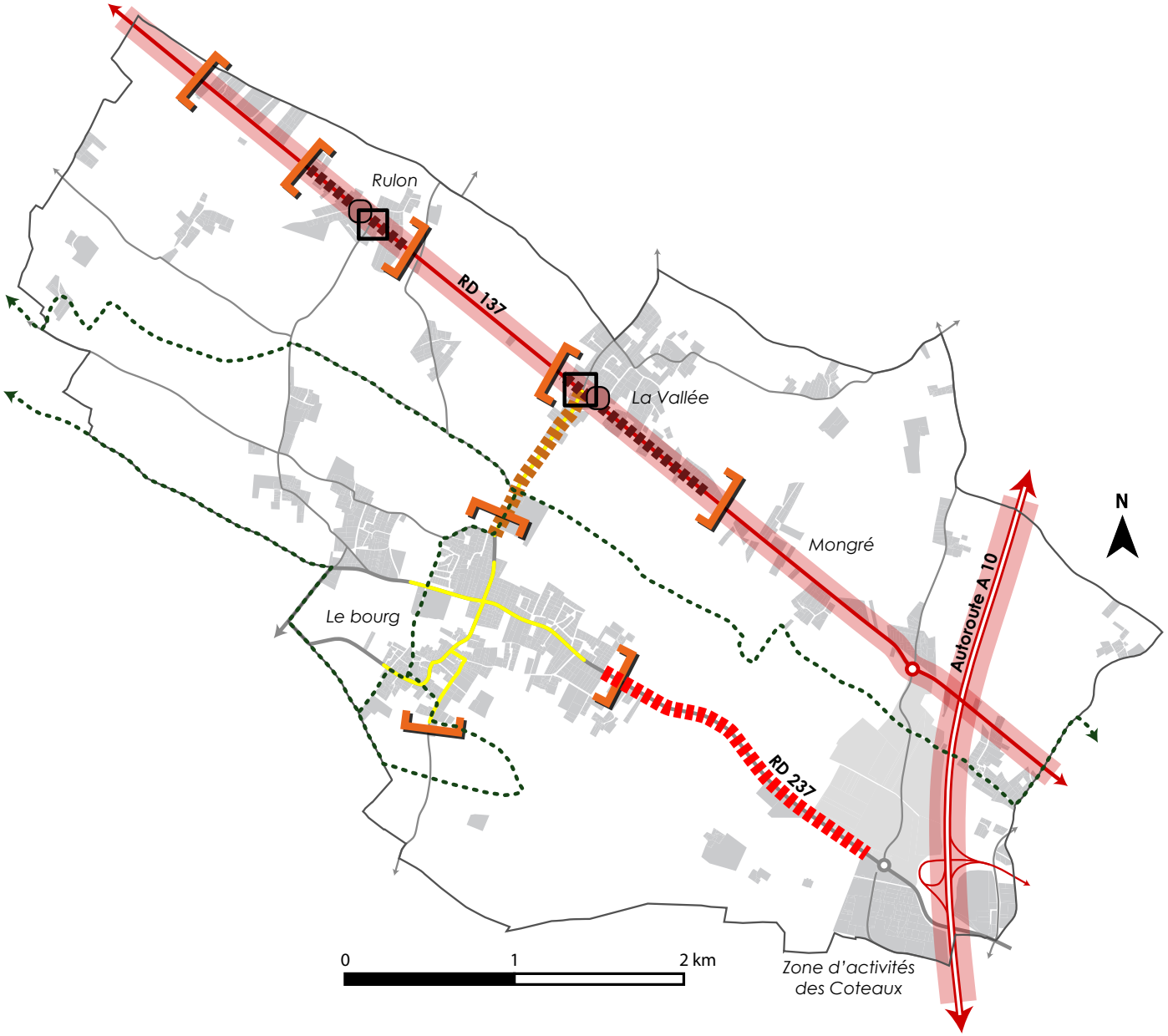
Transports collectifs et liaisons douces (source : CD 17, CA Saintes, cadastre)



Commune de Saint-Georges-des-Coteaux

LES ENJEUX RELATIFS AUX DÉPLACEMENTS

- Prendre en compte les nuisances ainsi que les enjeux paysagers (article L111-6 du Code de l'Urbanisme, article L571-10 du Code de l'Environnement) générés par l'autoroute A 10 et la RD 137
- Sécuriser les arrêts de la ligne « armature » du Conseil Départemental de Charente-Maritime
- Sécuriser les carrefours les plus dangereux
- Requalifier les séquences de traverse de la Vallée et de Rulon
- Proscrire tout développement linéaire de l'urbanisation le long de la RD 137 et aux principales entrées du bourg
- Poursuivre les efforts sur l'accessibilité aux équipements et le déploiement du réseau de liaisons douces dans le bourg
- Poursuivre le projet de piste cyclable entre le bourg et la zone d'activités des Coteaux
- Améliorer les liaisons douces entre la Vallée et le bourg
- Promouvoir les déplacements doux et la pratique des itinéraires de randonnée à l'échelle de la commune



4.3.3 Les équipements collectifs

Analyse des équipements

La commune dispose d'une offre d'équipements et de services d'intérêt collectif diversifiée et conséquente, répondant aux besoins de la population. Cette offre s'est progressivement étendue au fil du développement résidentiel de la commune, ayant ouvert de nouvelles capacités d'investissement de la part de la collectivité.

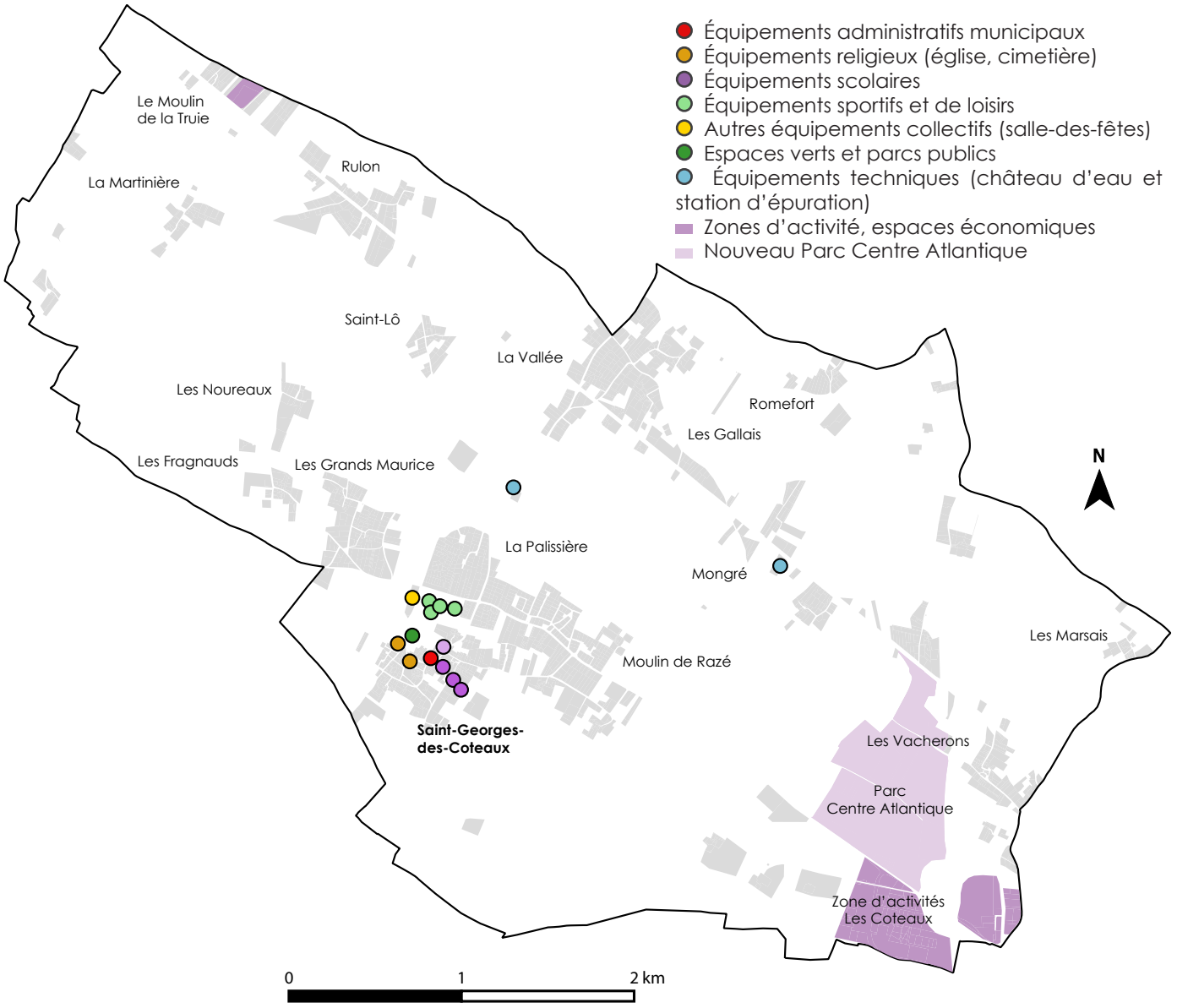
Actuellement, l'offre d'équipements est principalement regroupée sur le bourg. Ces équipements se répartissent en deux pôles :

- Un pôle administratif, éducatif et culturel au cœur du bourg ancien de Saint-Georges-des-Coteaux (mairie, école, médiathèque), mis en valeur par le réaménagement des principales voies de communication (Grand Rue, rue des Ecoles).

- Un pôle de sports et de loisirs, aménagé au sein du vallon traversant le bourg d'Est en Ouest (« plaine de loisirs »). Cet espace présente une offre conséquente et qualitative en matière d'équipements (terrains de football et de tennis, city-stade, espace multipôles, salle polyvalente, halte de loisirs...). Cet espace constitue un lien fonctionnel entre le cœur de bourg ancien et ses extensions contemporaines.

L'offre en équipements de la commune a pour atout de bénéficier d'une grande lisibilité et se montre à la hauteur des besoins de la population. Toutefois la commune ne dispose pas à ce jour de réserve foncière pour envisager des extensions ou de nouveaux équipements.

Localisation des équipements publics et/ou d'intérêt collectif (source : commune de Saint-Georges-des-Coteaux)



Localisation des équipements et lieux d'intérêt public du bourg



1. Mairie
2. École élémentaire, restaurant scolaire
3. Eglise et sa place
4. École maternelle, médiathèque
5. Cimetière, équipement pluvial
6. Jardin public, aire de jeux pour enfants, boulodrome, plans d'eau de loisirs
7. Espace multipôles, halte de loisirs
8. Salle polyvalente, terrains de tennis
9. Terrains de football, city-stade (skate-park, terrains de basket)
10. Petits commerces de proximité
11. Agence postale
12. Station d'épuration des eaux usées


La mairie et son parvis


L'église Saint-Georges, et sa place


L'école élémentaire, dans la rue des Ecoles


Les équipements de jeux de la plaine de loisirs


Espace multipole


La salle polyvalente et les terrains de tennis

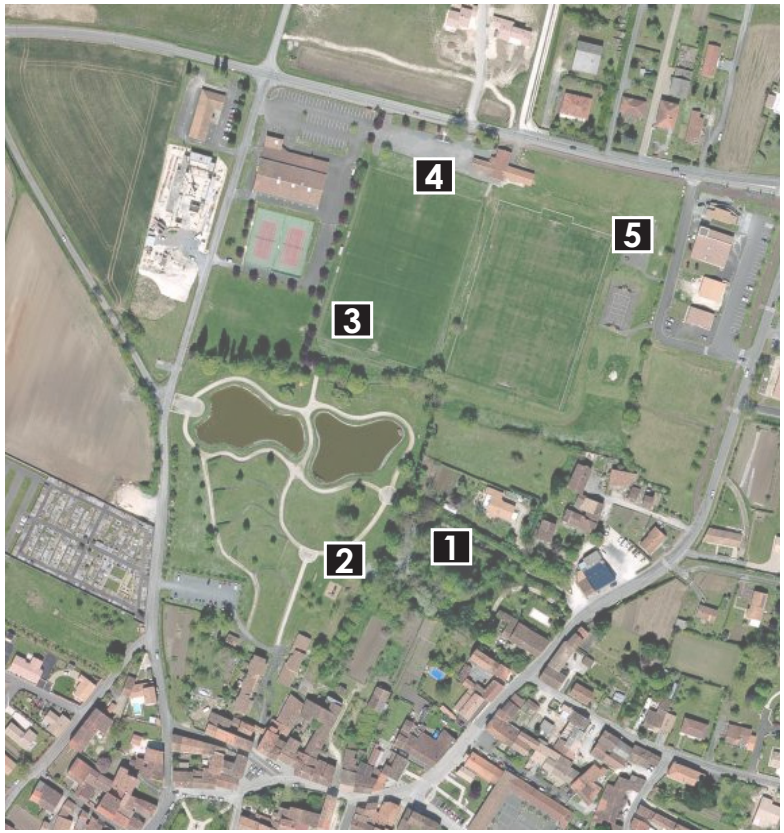

1. Boulodrome


2. Parcours de santé, jeux pour enfants


3. Terrains de football

La « plaine de loisirs », au coeur du bourg, constitue l'un des grands atouts de la commune. Cet espace, inscrit au cours d'un vallon naturel, constitue un ensemble regroupé d'équipements de jeux et de loisirs à disposition de la population locale.

L'un des grands enjeux du PLU est de conforter la centralité du bourg autour de ce pôle d'équipements, qui a vocation à fédérer l'ensemble des quartiers résidentiels. Dans ce contexte, la perspective d'aménagement des terrains situés le long de la route de Saintes, entre le secteur des « Maurices » et le nouveau lotissement « Joly Chant », apparaît particulièrement intéressante et stratégique.




4. Vue sur la salle polyvalente et ses abords


5. Le « city-stade »

Équipements et déplacements « doux »

La desserte des équipements du bourg par les réseaux de déplacements doux doit être une préoccupation particulièrement importante pour la collectivité. En la matière, on constatera que les deux principaux axes de déplacement dans le bourg présentent des aménagements favorables aux déplacements piétons.

Ainsi, la route de Saintes (RD 237) et la Grand Rue possèdent des accotements aménagés (liaisons en site propre ou trottoirs élargis et protégés de la circulation). En outre, dans le cœur de bourg, la Grand Rue et la rue des Ecoles ont été spécifiquement aménagés sous forme d'espaces « partagés », avec priorité aux déplacements piétons. Enfin, la plaine de loisirs au cœur du bourg est aisément praticable par les piétons.

Le réseau de déplacements piétons demeure toutefois à améliorer : poursuite de la sécurisation de la RD 237 vers « Les Maurices », déploiement de liaisons piétonnes entre le cœur de bourg et « Meursac » (rue des Davids, vallon...), amélioration de la rue du Calvaire...

Enfin, se pose l'aménagement de nouvelles dessertes piétonnes entre le bourg et certains espaces stratégiques de la commune, tel que les zones d'activités à l'Est (via la RD 237) et le pôle résidentiel secondaire de « La Vallée » (via la RD 127).

Etude de marchabilité à l'échelle du bourg



- Voie exclusivement dédiée et très favorable aux déplacements piétons
- Voie partagée favorable aux déplacements piétons
- Voie peu praticable pour le piéton (absence d'espace dédié, obstacle...) à améliorer
- Voie peu ou non-praticable pour le piéton, située en frange ou hors agglomération
- Équipements à enjeux pour les déplacements piétons au quotidien
- Opportunités de nouvelles liaisons douces pouvant être mises en œuvre par le biais du PLU

Les aires de stationnement

L'analyse des capacités de stationnement sur la commune permet d'identifier rapidement les principaux pôles de vie fréquentés par la population dans son quotidien. Elles sont assez bien mutualisées.

Les principales aire de stationnement sont localisées dans le bourg ancien au niveau des écoles (une aire de stationnement de 40 places +1 place handicapée dans la rue des Ecoles et 52 places + 5 handicapés + 5 places vélos à hauteur de l'école maternelle et de la Médiathèque).

Les autres aires se concentrent au coeur du bourg au niveau du pôle d'équipements de sports et de loisirs. Les stationnements situés autour de la salle polyvalente et du stade municipal présentent une capacité de plus de 85 places dont 5 handicapés et 21stationnements vélos. Cette offre de stationnements est complétée par une aire de 34 places dont 2 handicapées pour desservir la halte de loisirs et une nouvelle aire de 60 places dont 3 places handicapées pour desservir le nouvel espace multipôle.

Enfin le pôle commercial des Tonnelles (rond point en coeur de bourg) est desservi par 25 places dont 2 handicapés.

Globalement, les aires de stationnement publiques du bourg répondent aux besoins des habitants dans leurs usages. Ces aires peuvent être très ponctuellement saturées lors de manifestations publiques, sans dysfonctionnement majeur.

La commune compte un total de 343 places de stationnement publiques dont 17 places handicapées à hauteur de ses principaux équipements. Elle compte par ailleurs 21 places de stationnements vélo ce qui est relativement faible. En revanche, il n'existe pas de stationnement pour les véhicules électriques ni d'aire de co-voiturage.

Localisation des aires de stationnement du bourg




Stationnements devant la mairie et à proximité de l'école élémentaire


Stationnements sur la place entre la Grand Rue et la rue des Fleurs


Aire de stationnement des écoles élémentaire et maternelle


Stationnements au niveau des commerces de la Grand Rue

Commune de SAINT-GEORGES-DES-COTEAUX

ENJEUX LIES AU FONCTIONNEMENT DU BOURG

- Permettre la densification du tissu d'habitat contemporain (sous réserve de l'absence de contraintes)
- Conforter le pôles d'équipements de la commune comme éléments structurants de l'organisation du bourg
- Retirer les zones de développement résidentiel des sites d'exploitation agricole
- Maintenir les grandes ouvertures paysagères (franges agricoles du bourg)
- Préserver le vallon de toute urbanisation afin de réguler les eaux pluviales
- Conserver ou mettre en valeurs les points de vue majeurs dans l'appréhension du bourg
- Valoriser les abords de la salle polyvalente
- Conforter les cheminements doux existants (route de Saintes, Grand Rue, plaine de loisirs...)
- Envisager le développement de nouvelles liaisons douces en tant que liens entre les futures opérations d'habitat
- Dresser des limites fermes à l'expansion du bourg au niveau de ses entrées, au bénéfice de l'espace agricole
- ? Interroger la vocation des enclaves susceptibles d'accueillir de nouveaux projets urbains



4.3.4 Réseaux publics et communications numériques

Assainissement et eau potable

On rappellera que **Saint-Georges-des-Coteaux** dispose d'un zonage d'assainissement approuvé en 2013, déterminant les secteurs desservis par l'assainissement collectif et non-collectif. La commune est desservi par deux réseaux d'assainissement. Le premier correspond au réseau de la ville de Saintes, desservant les parties urbanisées à l'Est de la commune s'agissant du lieu-dit « les Vacherons » et des zones d'activités économiques des « Coteaux », de « La Bobinerie » et « Centre Atlantique ». Le second est le réseau de la commune, desservant les secteurs du bourg et du lieu-dit « La Vallée ». Selon le zonage d'assainissement de 2013, d'autres secteurs sont en attente d'un raccordement futur.

Le réseau d'assainissement de la commune est sous maîtrise d'ouvrage du Syndicat des Eaux de Charente-Maritime, et est exploité par la Régie d'Exploitation des Eaux de Charente-Maritime. Concernant le réseau d'assainissement de la ville de Saintes, ce dernier est sous maîtrise d'ouvrage de la municipalité, tandis que son exploitation est déléguée à la société VEOLIA ENVIRONNEMENT.

Hors de ces secteurs desservis par les réseaux d'assainissement, les habitations sont dans l'obligation de se doter d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs sont sous le contrôle du Service Public d'Assainissement Non-Collectif, compétence localement exercée par le Syndicat des Eaux de Charente-Maritime.

Concernant l'alimentation en eau potable, la gestion du réseau d'eau potable de la commune est assurée par le Syndicat des Eaux de Charente-Maritime. L'exploitation du service d'eau potable a été confié à la Régie d'Exploitation des Eaux de Charente-Maritime. Aucune problématique particulière n'est à signaler sur la commune, dont le réseau d'eau potable est en mesure de répondre aux besoins actuels et futurs de la population locale.

Il est toutefois utile de rappeler que le PLU n'a pas vocation à développer l'urbanisation dans les secteurs où la capacité du réseau d'eau potable est limitée et susceptible d'exiger des investissements financiers importants en termes de renforcement.

Il convient que le PLU assure la bonne desserte par les réseaux d'eau potable et d'assainissement des zones urbanisées actuelles et futures en formulant certaines exigences réglementaires à l'encontre des demandes d'autorisation d'occuper le sol.

Réseau de défense incendie

Cadres réglementaires en vigueur

La gestion du risque d'incendie constitue un enjeu majeur pour la sécurité des biens et des personnes. Celle-ci relève de la responsabilité du maire au titre de la sécurité publique. Dans le cadre du PLU, il convient de ne pas aggraver l'exposition de la population au risque d'incendie en limitant le développement de l'urbanisation dans les parties urbanisées insuffisamment ou non-desservies.

Les dispositions réglementaires s'appliquant en matière de défense contre l'incendie relèvent du décret du 27 février 2015. Par ailleurs, en application du Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie approuvé par arrêté préfectoral du 17 mars 2017, par principe le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) doit disposer, de 120 mètres^3 d'eau en deux heures.

Néanmoins, cette distance peut être ramenée à 100 mètres pour les établissements sensibles ou recevant du public avec locaux à sommeil. Cette exigence réglementaire peut être respectée soit par la mise en place de poteaux ou bouches d'incendie branchées sur le réseau d'eau, soit par des réserves d'eau naturelles ou artificielles. L'importance des ouvrages doit être appréciée en tenant compte notamment de la nature et de l'importance des constructions.

En ce qui concerne le risque dit « important », le nombre et le volume de ces ouvrages devront être appréciés en tenant compte de l'analyse de risques liée à la nature et à l'importance des constructions, ainsi que de l'activité hébergée. En ce qui concerne le risque « courant faible », le débit peut être limité à 30 mètres^3/heure et la capacité de la réserve à 45 mètres^3. Le risque « courant faible » correspond aux maisons d'habitations individuelles à rez de chaussée plus un étage, isolées des habitations voisines par une distance de 4 mètres ou par un mur coupe-feu de degré 1 heure (REI 60).

A ce titre, il sera opportun, pour limiter les exigences de débit, de solliciter dans le règlement des lotissements, une distance de 4 mètres par rapport aux limites de propriété ou la mise en place d'un mur coupe-feu au droit de la limite de propriété.

Dans tous les cas, l'autorisation d'aménager des lotissements ou de construire des bâtiments d'habitations collectives, des bâtiments industriels ou artisanaux ou encore des établissements recevant du public sera subordonnée à l'avis du SDIS et pourra donner lieu à la création d'ouvrages nécessaires à la lutte contre l'incendie dans les zones insuffisamment équipées.

En outre, la desserte des bâtiments en voirie doit permettre en toute circonstance l'ac-

cès aux véhicules d'incendie et de secours présentant les caractéristiques suivantes : largeur hors tout de 3,00 mètres, longueur hors tout de 8,50 mètres, rayon de braquage intérieur de 11 mètres, poids total de 16 tonnes.

Les impasses de plus de 60 mètres doivent être équipées d'aires de retournement adaptées aux véhicules incendie. De plus, les habitats classifiés en troisième famille et plus, ainsi que certains établissements recevant du public, doivent disposer d'une voie échelle présentant les caractéristiques suivantes : largeur hors tout de 4,00 mètres, longueur hors tout de 10 mètres, pente à 10 %, résistance au poinçonnement de 100 KN sur 20 centimètres de diamètre, rayon de braquage intérieur de 11 mètres, poids total de 16 tonnes.

La défense extérieure contre l'incendie sur Saint-Georges-des-Coteaux

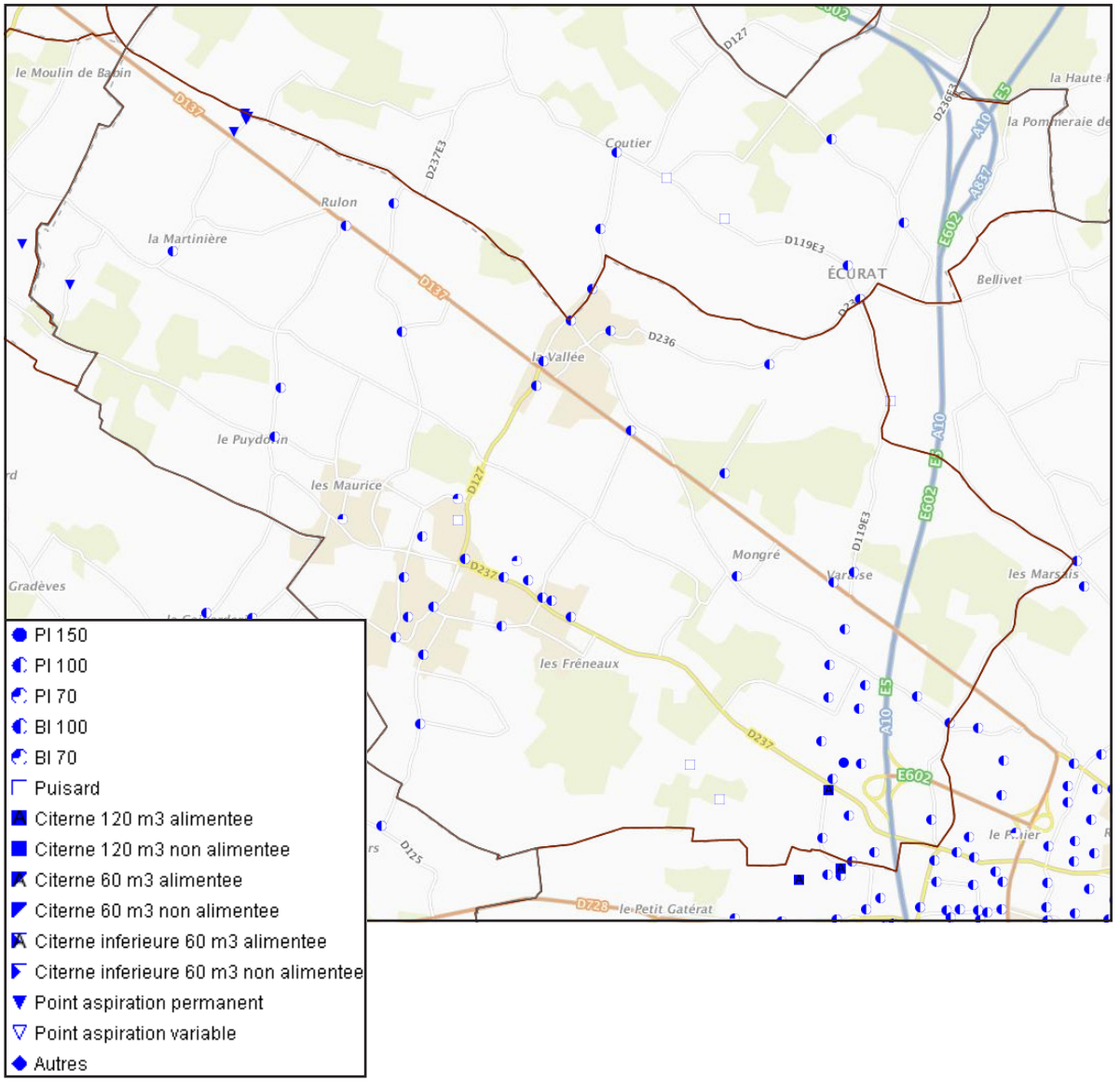
Sur Saint-Georges-des-Coteaux, le SDIS de Charente-Maritime recense 73 dispositifs de défense contre l'incendie. Parmi ceux-ci, on recense 46 poteaux de type PI 100, 3 poteaux de type PI 80, 5 puisards, 7 points d'aspiration permanents, 1 citerne de 120 mètres^3 alimentées.

16 dispositifs sont recensés sur le bourg (incluant « Les Maurices ») qui profite d'une bonne desserte à l'exception du secteur des Fresneaux au delà de 400 mètres des points d'eau le plus proche.

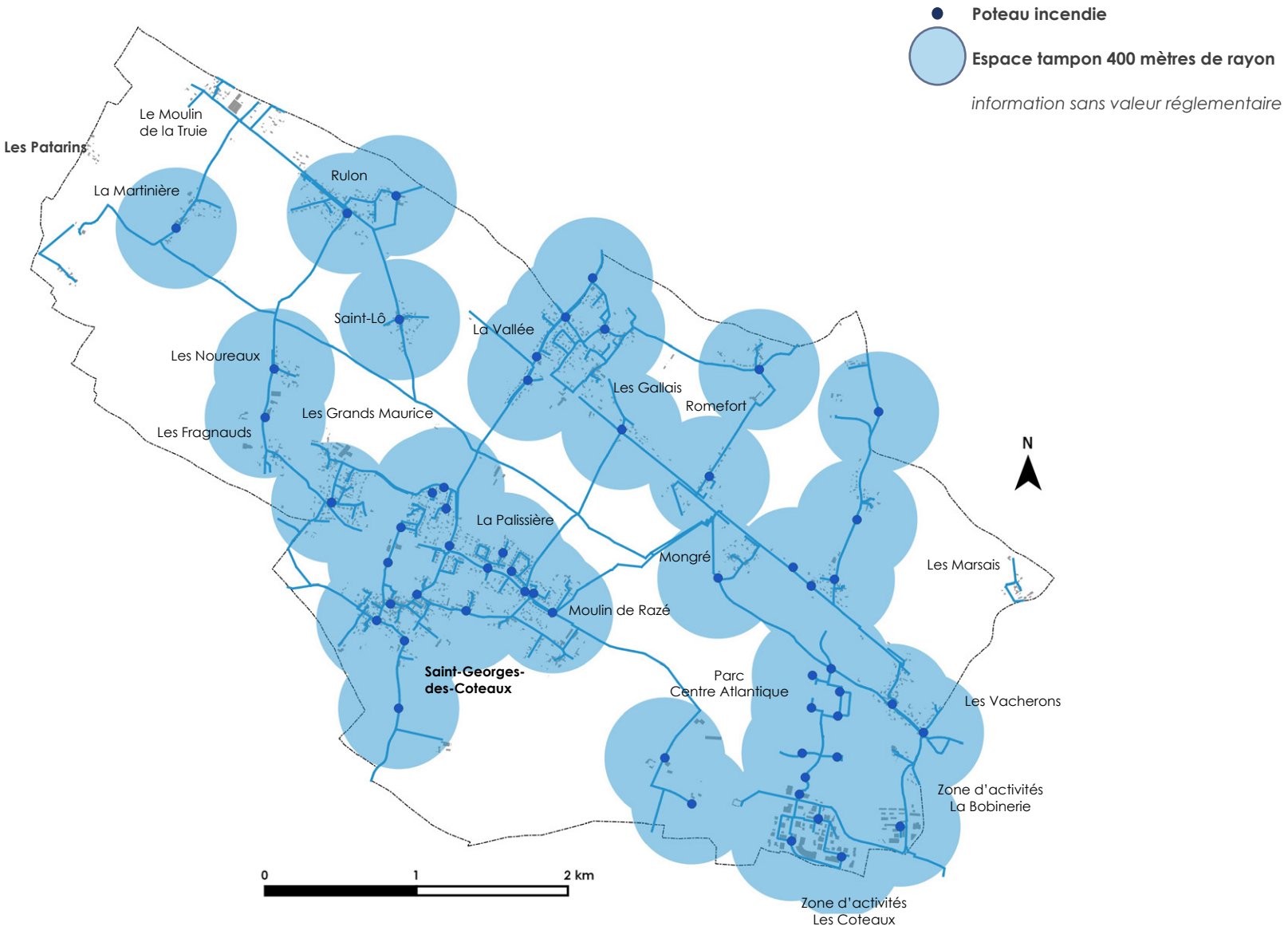
Au final, seul le hameau des Patarins en limite avec la commune des Essards ne dispose d'aucune défense. Les autres sont couverts ou partiellement couverts. Marsais profite de dispositifs installés sur la commune de Saintes.

On notera que la défense incendie équipe de façon très satisfaisante les zones d'activités à l'Est de la commune, y compris le nouveau « Parc Centre Atlantique ». Dans ce dernier, on recense 9 dispositifs de défense incendie.

Localisation des dispositifs de défense contre l'incendie (source : SDIS, 2017)



Caractéristiques des dispositifs de défense contre l'incendie (source : Syndicat des eaux - 2019)



Les communications numériques sur Saint-Georges-des-Coteaux

Les communications numériques ont aujourd'hui une importance particulière dans l'aménagement du territoire. Elles constituent un critère de plus en plus déterminant dans les stratégies d'implantation des entreprises comme dans les stratégies résidentielles. Selon la loi du 12 juillet 2010, les PLU doivent concourir au développement des communications numériques.

L'Asymmetric Digital Subscriber Line (ADSL) est aujourd'hui la technologie dominante des accès à internet haut débit alors que 95 % des abonnements haut débit sont des abonnements ADSL. Le débit de la connexion ADSL, l'accès au dégroupage et la télévision par ADSL dépendent du niveau d'équipement du Nœud de Raccordement (NRA) sur lequel les logements sont raccordés, et des caractéristiques du réseau téléphonique. Une partie de la commune (centre bourg et La Vallée) dispose depuis la fin 2017, du réseau de fibre optique (débit minimum de 500 Mbits/seconde)

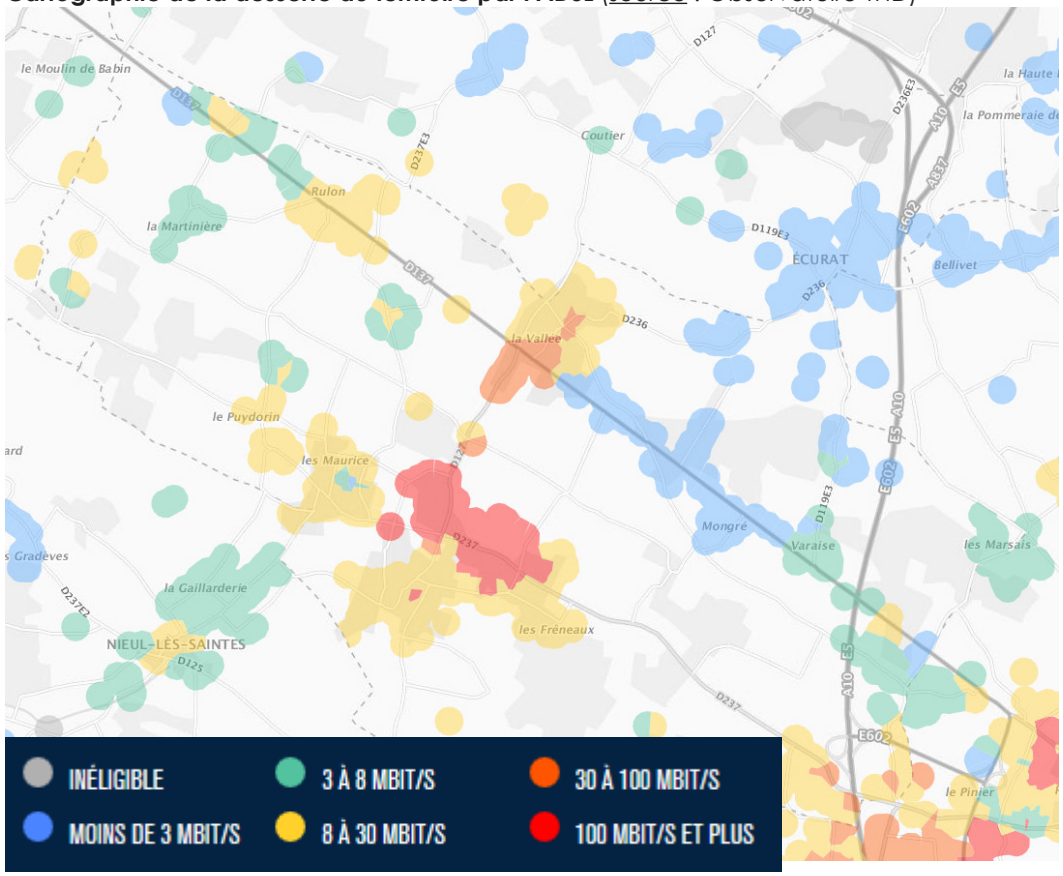
Les lignes ADSL desservant la commune sont raccordées principalement au central de Saint-Georges-des-Coteaux (1 350 lignes) ainsi que les centraux de Saintes Bastion (14 000 lignes), Saintes Ormeau de Pied (1 100 lignes) et Les Essarts (850 lignes).

La distance des logements abonnés vis-à-vis des nœuds de raccordement constitue le paramètre essentiel permettant de mesurer l'affaiblissement (ou l'atténuation) du signal ADSL, transporté par câbles en cuivre. Le calcul du taux d'affaiblissement détermine la qualité de la desserte du territoire par l'ADSL. Ce dernier est mesuré en décibels (dB). Plus la valeur est grande, moins la desserte est efficace.

Une ligne affichant un affaiblissement théorique de moins de 35 dB est considérée comme excellente et devrait permettre un débit ADSL de plus de 6 Mbits/s. En dessous de 20 dB, les lignes peuvent être considérées comme parfaites, le débit peut atteindre 8 Mbits/s. La limite actuelle pour avoir l'ADSL est de 70 dB. La carte ci-contre, élaborée par le CEREMA, dresse l'inventaire géographique des NRA et détermine les zones d'affaiblissement du signal ADSL.

Selon cette carte, **la commune dispose d'une desserte ADSL de bonne qualité dans le bourg ainsi que dans les principales parties résidentielles de la commune (« La Vallée », « Rulon », « Les Maurices »...)**. Les zones d'activités à l'Est de la commune sont également bien desservies. Cette desserte numérique s'affaiblit de façon notable hors de ces secteurs, notamment lorsque l'habitat est diffus (lieux-dits isolés autour de la RD 137, autres lieux-dits éloignés des nœuds de raccordement...).

Cartographie de la desserte du territoire par l'ADSL (source : Observatoire THD)



On peut toutefois considérer que la desserte du territoire par les réseaux numériques est satisfaisante, et ne demande pas d'investissements particuliers dans un proche avenir. Cette desserte peut toutefois être améliorée au sein des zones d'activités afin de garantir leur attractivité en direction des entreprises.

On précisera que le Conseil Départemental de Charente-Maritime est doté d'un **Schéma Directeur d'Aménagement Numérique** (SDTAN) adopté le 25 juin 2015. Ce dernier détermine la politique départementale et les grands objectifs en matière de lutte contre la fracture numérique et d'amélioration de la couverture numérique. Ce document doit être pris en compte par le PLU.

4.4.1 Bilan de la consommation des sols entre 2009 et 2018

Les surfaces consommées ces dix dernières années du fait de l'urbanisation sont estimées au total à 49 hectares, dont 23 hectares découlent de la réalisation de nouvelles constructions résidentielles et 26 ha de constructions à vocation économique (Bâtiments agricoles, zone d'activités...).

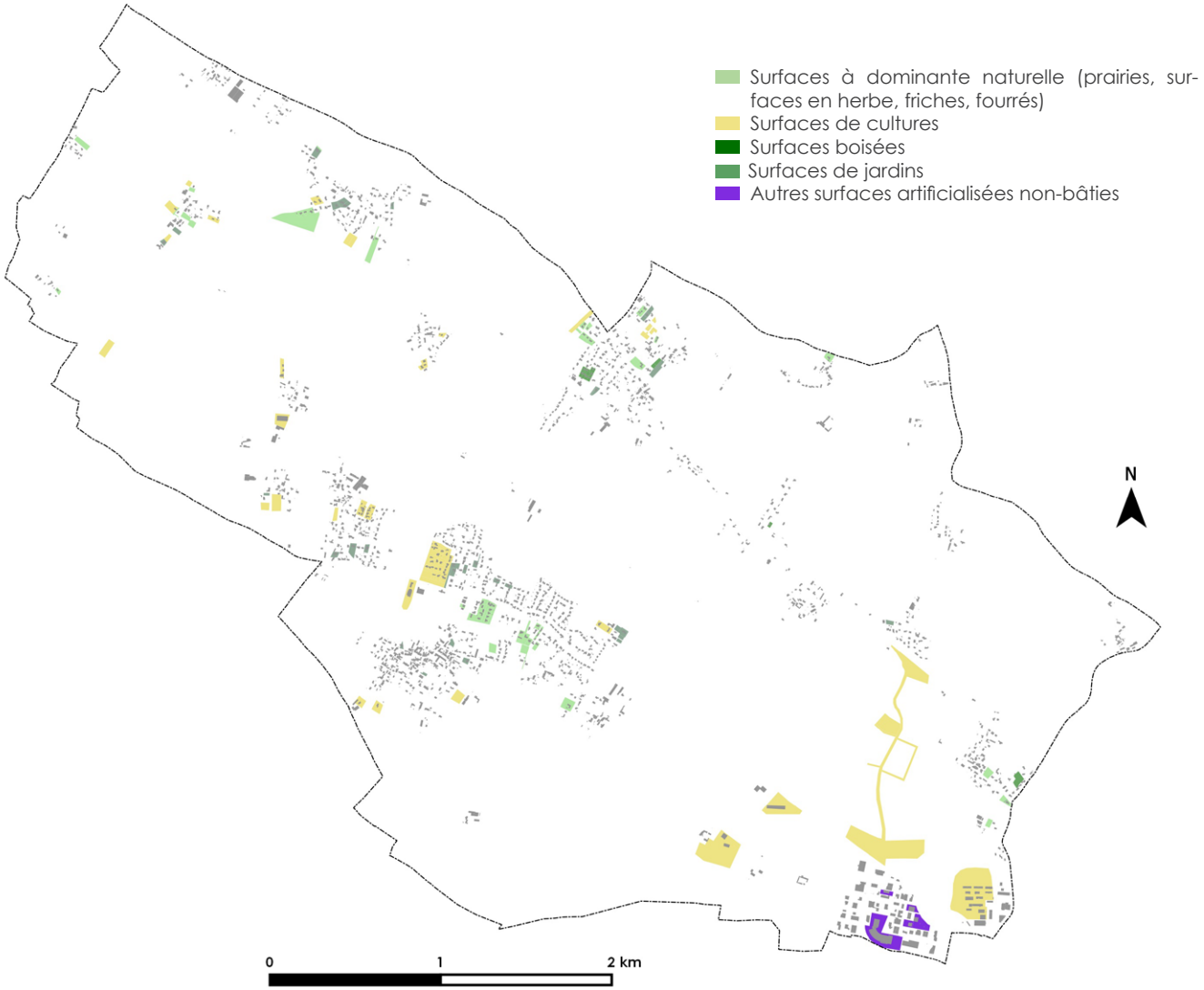
Ces surfaces urbanisées correspondent au cumul des autorisations de construire délivrées entre 2009 et 2018 (voir paragraphe 3.6) et prennent en compte certains aménagements spécifiques, tel que la création d'un nouveau giratoire sur la RD 137 à l'entrée Nord-Est de la commune, ainsi que l'aménagement des voies de desserte et des ouvrages de gestion des eaux pluviales relatifs au projet de « Parc Centre Atlantique ».

L'analyse rétrospective de la consommation des sols par l'urbanisation permet de constater, selon la lecture de photographies aériennes anciennes et des cartographies issues du Registre Parcellaire Graphique (source : IGN), que plus de 32 hectares de surfaces artificialisées sont d'anciens terrains de grandes cultures, soit 65 % des surfaces consommées généralement en extension de l'urbanisation.

Par ailleurs, 25 % correspondent à des espaces naturelles de prairies, surface en herbe (8.8ha) ou jardins (3.5 ha) et enfin, moins de 2 % correspondent à des surfaces boisées.

A noter, qu'environ 3.7ha étaient des terrains délaissés, en attente d'aménagement depuis quelques années qui ont été classés dans la partie terrains déjà artificialisés.

Analyse rétrospective de la consommation des sols (source : photographies IGN)



4.4.2 Bilan de la construction depuis l'opposabilité du SCOT

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Saintonge Romane est exécutoire depuis le 6 août 2017, date depuis laquelle les communes sont invitées à comptabiliser toutes les nouvelles autorisations d'urbanisme qui ont été délivrées sur leur territoire.

Il s'agit d'évaluer les constructions et la consommation d'espace dans le cadre de l'application du SCOT, document stratégique visant à structurer le développement urbain à l'échelle du pays et à l'échéance 2025. A titre de rappel, le SCOT de Saintonge Romane, fixe un objectif de production de l'ordre de 250 logements sur la commune de Saint-Georges des Coteaux.

En janvier 2019, l'analyse des permis accordés sur Saint-Georges des Coteaux a mis en exergue que **48 nouvelles habitations ont été construites depuis le 6 aout 2017 dont 16 permis de construire délivrés dans le cadre d'opérations initiées avant cette date (à priori à ne pas comptabiliser vis à vis de la consommation d'espace).**

Dès lors, ces 32 constructions nouvelles s'accompagnent d'une consommation de l'ordre de **1.8 ha d'espace agricoles et naturels**. Il convient de souligner qu'elles n'ont pas engendré une forte consommation car elles concernaient des enclaves au sein de l'enveloppe urbaine (délaissés, jardins...) ou portaient sur de petites parcelles de moins de 500m².

Vue d'ensemble sur les autorisations délivrées pour du logement depuis le 6 août 2017 (source : cadastre, URBAN HYMNS)



Zoom sur les permis de construire délivrés depuis le 6 aout 2017 (source : cadastre, URBAN HYMNS)



En rouge permis accordés

En bleu hachuré : opérations dont les permis d'aménager ont été accordés après le 6 aout 2017.

Nous soulignerons que tous les projets ayant donné lieu à des permis d'aménager ou divisions sont en cours de finalisation à l'exception du lotissement des jardins de Colombes* dont les travaux de viabilisation sont prévus pour 2019 et d'un lotissement route de Saintes (viabilisé et en cours de commercialisation).

Les 29 + 6 lots de ces deux opérations figurent donc dans le calcul du potentiel de densification et les projections de production de logement du présent PLU (cf paragraphe suivant).

4.6.1 Définition des parties actuellement urbanisées

Selon la loi du 24 mars 2014, les PLU doivent analyser la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales les caractérisant.

Cette analyse vise à identifier les capacités des parties urbanisées existantes à évoluer dans le sens d'une compacité urbaine au bénéfice de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Plus généralement, on évaluera dans ce sous-chapitre l'ensemble des atouts et contraintes ainsi que des enjeux affectant l'évolution des parties actuellement urbanisées de la commune.

L'enveloppe urbaine

Une représentation graphique de l'enveloppe urbaine peut être proposée à travers la méthode géomatique de « dilatation/érosion » consistant à générer autour de chaque bâtiment une zone-tampon d'environ 40 mètres (étape de « dilatation »), rognée de 25 mètres (étape « d'érosion »).

Cette cartographie permet de distinguer l'ensemble de l'enveloppe urbaine (ou tache urbaine) sur le territoire c'est à dire tous les espaces bâtis qui ne revêtent pas pour autant forcément la qualité d'espace urbanisé.

S'il n'existe pas dans le code de l'urbanisme une définition précise de la notion « d'espace urbanisé », la doctrine consiste à recouper plusieurs facteurs...

Identification de la tache urbaine par analyse de dilatation/érosion (source : cadastre, URBAN HYMNS)



Les critères retenus pour définir les parties actuellement urbanisées sur le territoire :

- **La composition urbaine** : Il doit s'agir d'ensembles de constructions relativement denses et structurés. On prendra ainsi en référence, un regroupement minimum de 10 à 12 constructions d'habitation implantées autour d'un espace commun ou d'un noyau ancien et présentant une certaine compacité. Les constructions ne doivent pas être implantées à plus d'une dizaine de mètres les unes des autres et avoir un lien (rapport à un espace commun, un élément naturel...) entre elles. Ainsi des constructions implantées de manière diffuse le long d'une voie n'ont pas vocation à être des parties actuellement urbanisées.

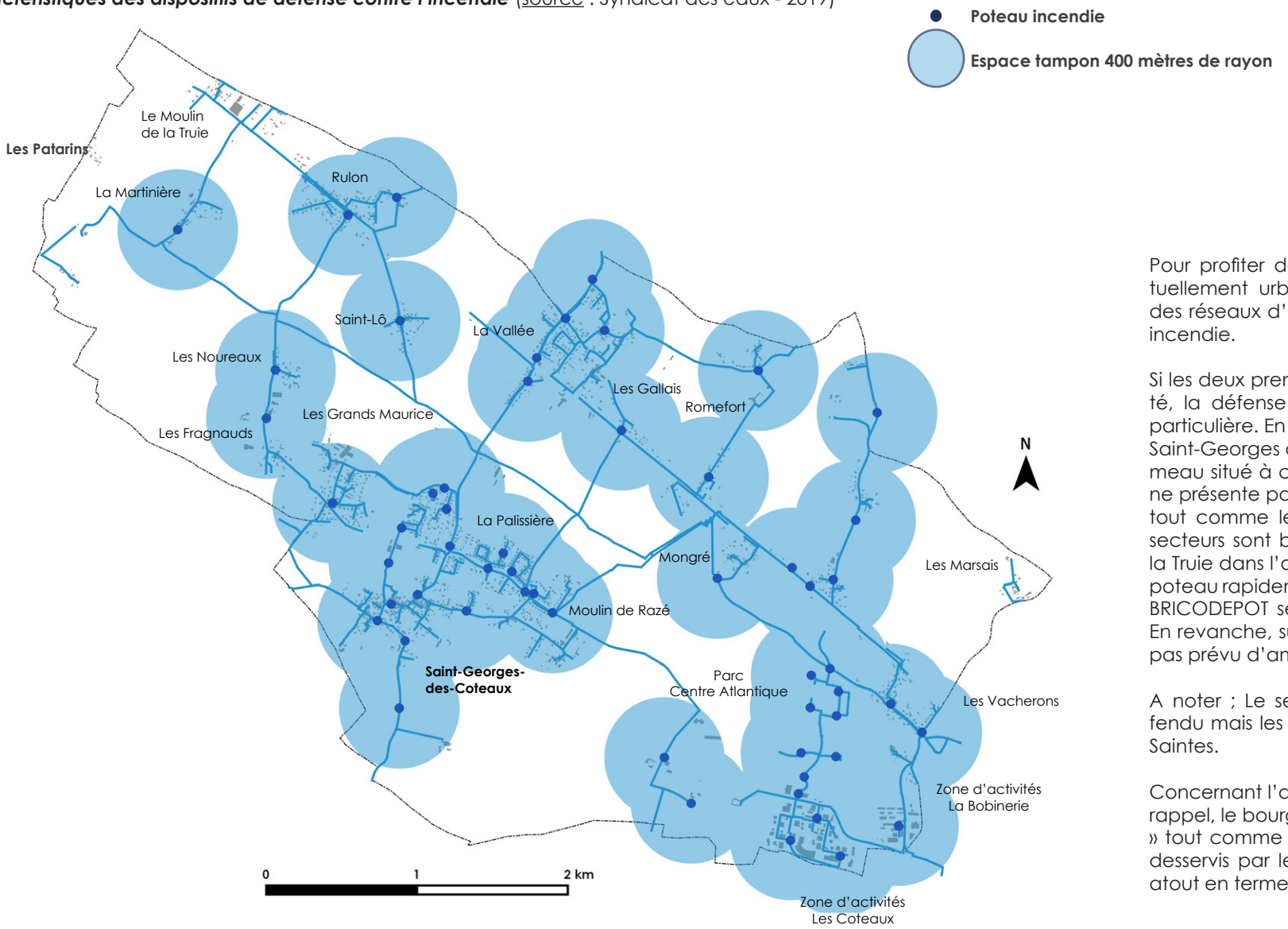
- **La capacité des voies et des réseaux publics** (eau potable, électricité, défense incendie) : Pour être considérés en partie actuellement urbanisée, les terrains doivent être correctement desservis avec des accès sécurisés et des réseaux d'eau potable, de défense contre l'incendie et d'électricité aux capacités suffisantes...

- **Les activités en présence notamment agricole :** En effet, une exploitation agricole doit être par principe classée en zone A, dite « agricole ». Dès lors, un village ou hameau constitué de bâtiments agricoles a vocation à être classé pour partie ou en intégralité en zone A pour garantir la pérennité de l'activité et ne pas générer d'éventuels conflits de voisinage et d'usage du fait de nouvelles constructions d'habitation...

Dès lors qu'une construction n'intègre pas une partie actuellement urbanisée, elle doit être considérée comme partie intégrante des espaces agricoles ou naturels et a donc vocation à demeurer en zone A dite Agricole ou N dite Naturelle.

Critères de qualification des parties actuellement urbanisée (source : URBAN HYMNS, cadastre)

Caractéristiques des dispositifs de défense contre l'incendie (source : Syndicat des eaux - 2019)



Pour profiter de la qualification de partie actuellement urbanisée, il convient de disposer des réseaux d'eau, d'électricité et de défense incendie.

Si les deux premiers ne suscitent pas de difficulté, la défense incendie mérite une attention particulière. En effet, à ce jour sur le territoire de Saint-Georges des Coteaux, « Les Patarins », hameau situé à cheval sur le territoire des Essards ne présente pas de défense incendie suffisante tout comme le Moulin de la Truie. Les autres secteurs sont bien couverts. Pour le Moulin de la Truie dans l'attente de la mise en place d'un poteau rapidement, les dispositifs de l'entreprise BRICODEPOT servent à la défense du secteur. En revanche, sur le secteur des Patarins, il n'est pas prévu d'aménagements à court terme.

A noter ; Le secteur des Marsais est bien défendu mais les dispositifs sont sur le territoire de Saintes.

Concernant l'assainissement collectif, à titre de rappel, le bourg intégrant « Les Grands Maurice » tout comme le secteur de « La Vallée » sont desservis par le réseau de collecte public. Un atout en termes de densification.

Critères de qualification des parties actuellement urbanisée (source : URBAN HYMNS, cadastre)

Principales polarités résidentielles maillant le territoire

Le village de « Rulon » est village rue relativement compact, à exception de constructions décrochées du reste du tissu notamment le long de la RD 137.

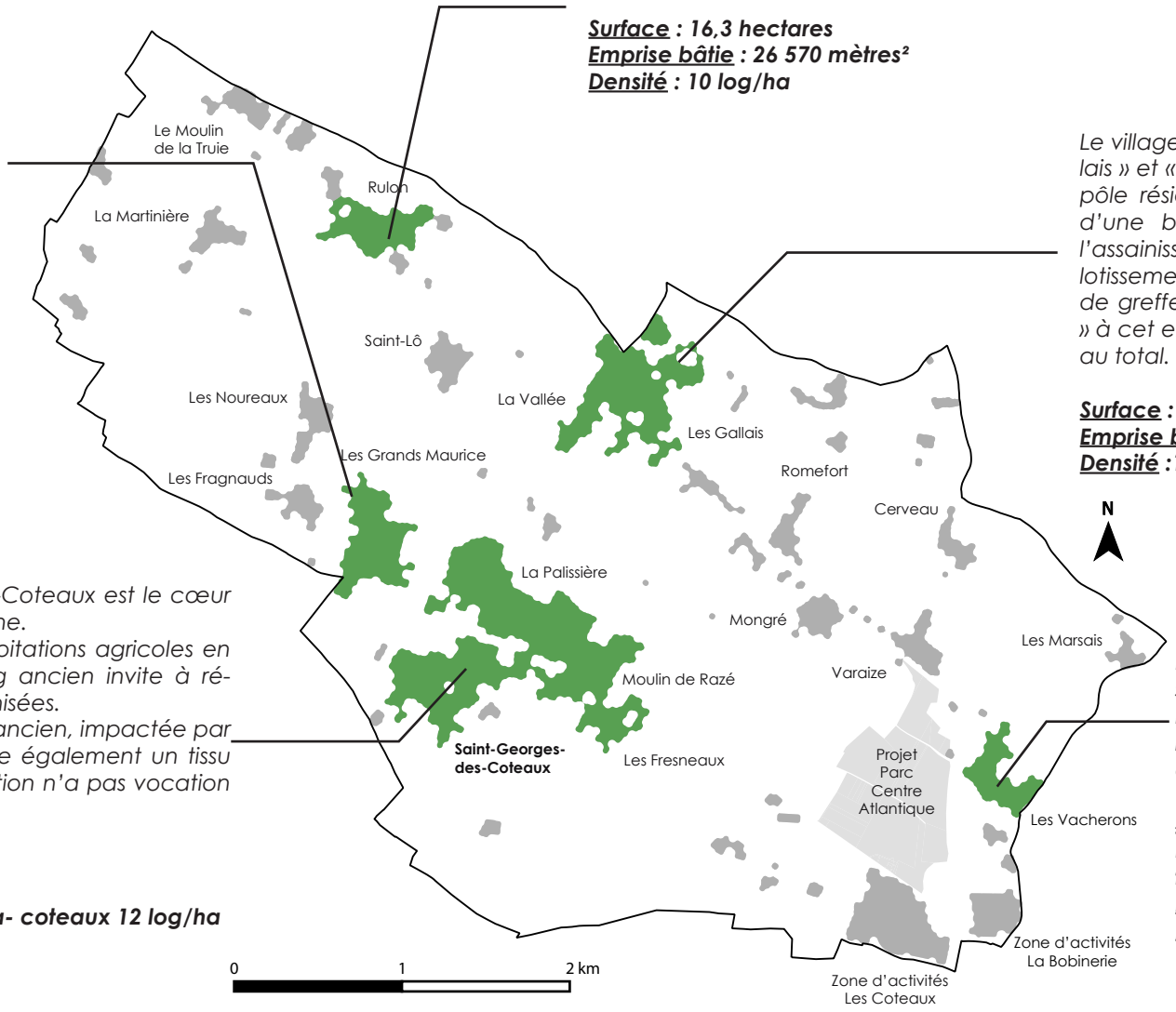
Surface : 16,3 hectares
Emprise bâtie : 26 570 mètres²
Densité : 10 log/ha

Le quartier des « Grands Maurices » est un ensemble résidentiel en voie de fusion avec le bourg par le biais d'une opération d'habitat en cours. Le PLU a vocation a renforcer cette jointure en poursuivant l'urbanisation de terrains agricoles enclavés dans l'espace urbain.

Surface : 18,3 hectares
Emprise bâtie : 26 570 mètres²
Densité : 7 log/ha

Le village grappe de « La Vallée », « Les Gallais » et « Le Grand Romefort » est le second pôle résidentiel de la commune et profite d'une bonne desserte avec notamment l'assainissement collectif. Une opération de lotissement en cours de finalisation permet de greffer le hameau Nord de « Machefert » à cet ensemble de plus de 100 habitations au total.

Surface : 29,4 hectares
Emprise bâtie : 33 330 mètres²
Densité :10 log/ha



Le bourg de Saint-Georges-des-Coteaux est le cœur urbain structurant de la commune.
Néanmoins, la présence d'exploitations agricoles en périphérie immédiate du bourg ancien invite à réduire les limites des parties urbanisées.
En outre, l'entrée sud du bourg ancien, impactée par la présence de cavités présente également un tissu urbain très aéré qui par précaution n'a pas vocation à se densifier.

Surface : 78,4 hectares
Emprise bâtie : 110 700 mètres²
Densité : bourg ancien 28 log/ha- coteaux 12 log/ha

Le quartier des « Vacherons », s'étend au delà des limites communales sur le territoire de Saintes. il regroupe plus d'une cinquantaine d'habitations

Surface : 10,1 hectares (sur la commune de Saint-Georges des Coteaux
Emprise bâtie : 26 570 mètres²
Densité :10 log/ha

« Les Patarins », ce hameau à cheval avec la commune des Essards, se compose de plus d'une dizaine d'habitations. Toutefois l'absence de défense incendie ne permet pas d'y envisager de nouvelles constructions.

Le lieu-dit « Le Moulin de la Truie » est un ensemble d'habitat diffus jouxtant le site d'un établissement économique. Le tout forme un ensemble artificialisé qui peut revêtir la qualité de partie urbanisée. En revanche les pavillons en léger retrait, le long de la RD et implanté sur de très larges parcelles ne présentent pas de caractère urbain.

***Surface* : 4,5 hectares**
***Emprise bâtie* : 9 320 mètres²**
***Densité* : 8 log/ha**

Le secteur de « Saint-Lô », regroupe près d'une trentaine d'habitations et présentent quelques dents creuses correctement desservies.

***Surface* : 5,3 hectares**
***Emprise bâtie* : 6 060 mètres²**
***Densité* : 10 log/ha**

Le hameau de « La Martinière » est un ensemble d'une quinzaine d'habitations qui s'est récemment étendu.. Ses contours tiennent compte de chantiers de construction en cours.

***Surface* : 4,4 hectares**
***Emprise bâtie* : 5 930 mètres²**
***Densité* : 7 log/ha**

« Le Petit Romefort » et « Cerveau » sont deux hameaux constitués de petits noyaux anciens d'environ 10 habitations. La présence de dents creuses et leur correcte desserte ne s'opposent pas à leur qualification en espace urbanisé. En revanche, les extensions linéaires ont davantage vocation à être figées.

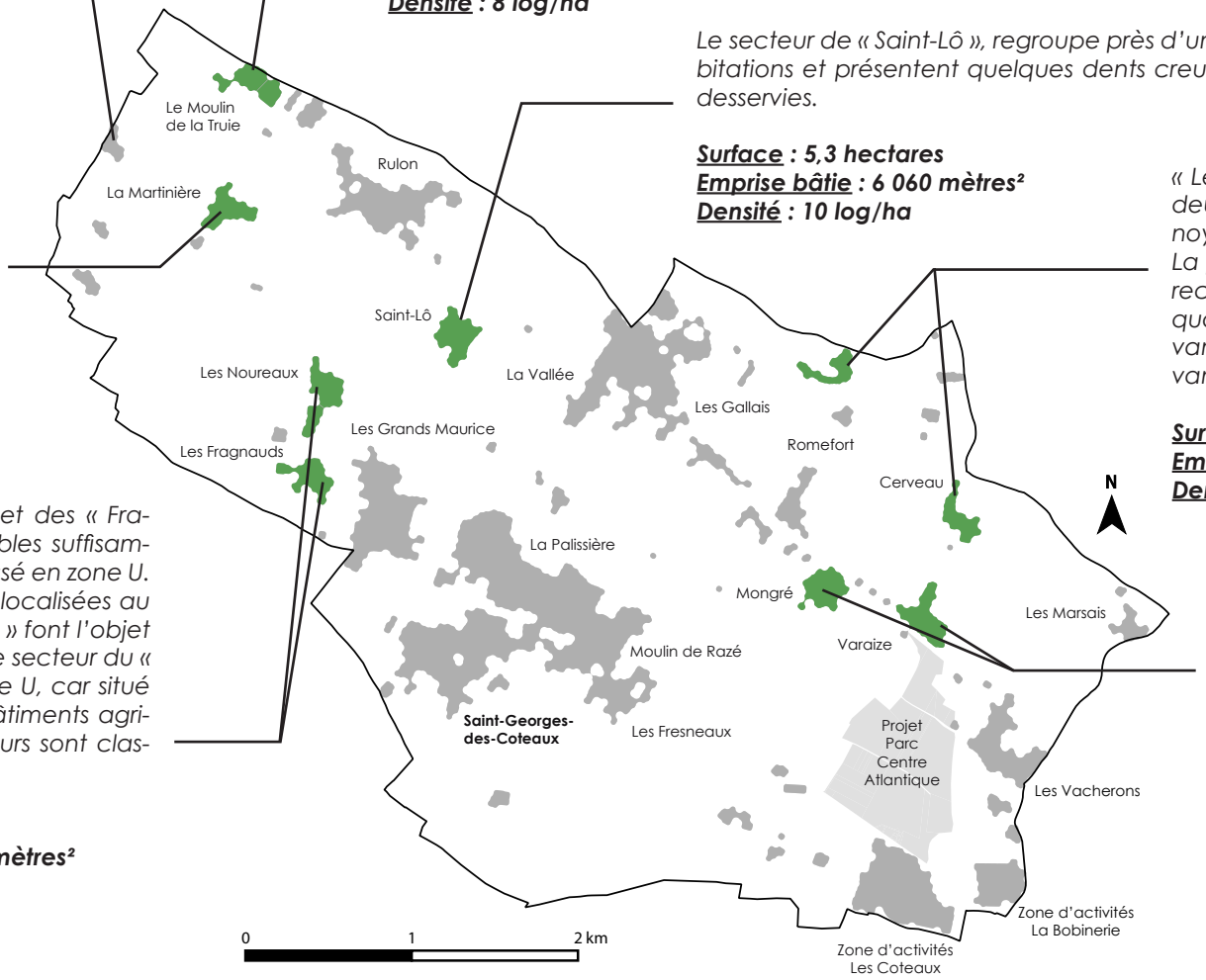
***Surface* : 3,1 et 3,5 hectares**
***Emprise bâtie* : 4 090 et 3 610 mètres²**
***Densité* : 9 log/ha**

Les village des « Nourauds » et des « Fragnauds » sont 2 petits ensembles suffisamment importants pour être classé en zone U. Les installations économiques localisées au Sud du village des « Noureaux » font l'objet d'un classement spécifique. Le secteur du « Puydorin » est exclu de la zone U, car situé en discontinuité. Les autres bâtiments agricoles identifiés dans ce secteurs sont classés en zone A.

***Surface* : 5,2 et 4,3 hectares**
***Emprise bâtie* : 8 530 et 6 180 mètres²**
***Densité* : 8 log/ha**

Les hameaux de « Varaize » et « Mongré » regroupent chacun plus d'une quinzaine d'habitations et présentent une composition relativement compacte. Mongré est contraint à la fois par la RD 137 et la présence de cavités

***Surface* : 5,2 et 4,9 hectares**
***Emprise bâtie* : 6 220 et 5 700 mètres²**
***Densité* : 6 et 10 log/ha**



Hiérarchisation de la trame urbaine

Le territoire de Saint-Georges-des-Coteaux est marqué par une urbanisation multipolaire et fortement hiérarchisée.

En outre, le bourg et ses nombreux lieux-dits satellites affichent une fonction résidentielle dominante, à distinguer de la fonction économique des grandes zones d'activités présentes sur la frange Est de la commune. Ces espaces économiques se verront attribuer des perspectives d'évolution bien particulières par le PLU.

Au regard de ces premiers constats réalisés sur l'ensemble du territoire de la commune, le PLU pourra retenir les principes de hiérarchisation suivants :

- **Le bourg de Saint-Georges-des-Coteaux :** Il incarne la centralité du territoire dès lors qu'il constitue le pôle résidentiel, concentre les équipements et accueille les services et commerces. Il présente pour particularité d'avoir une forme de nébuleuse et un coeur de bourg vert incarné par un espace vert dédié aux sports, aux loisirs et à la gestion des eaux pluviales. Le bourg ancien ne se situe pas ainsi au centre du bourg dont les extensions sur les coteaux englobent aujourd'hui le hameau des Grands-Maurices.

- **Le PLU pourra également considérer l'agglomération résidentielle de « La Vallée » comme une polarité secondaire du bourg.** Des opérations nouvelles pourront y être menées, toutefois à la condition qu'elles s'inscrivent dans une logique de densification et de cohésion de l'enveloppe urbaine existante.

- **En outre, certains villages ou hameaux de par leur emprise suffisamment importante sur la commune, pourront défendre un classement en zone « urbaine » au sens de l'article R151-18 du Code de l'Urbanisme.** Ces entités devront toutefois être considérées par le PLU comme des espaces à densifier « de l'intérieur ». Ce dernier ne doit pas encourager leur extension au regard de leur absence d'équipements ou d'espaces de vie structurants.

- **Le PLU accordera une attention particulière au développement des zones d'activités présentes à l'Est de la commune** (« Les Coteaux », « La Bobinerie », nouveau « Parc Centre Atlantique »). Le PLU déterminera les perspectives d'évolution de ces espaces en accord avec la politique économique de l'agglomération ainsi que le SCOT du Pays de Saintonge Romane.

Par défaut, on considérera que les lieux-dits suivants ne seront pas appelés à connaître des évolutions dans le cadre du PLU : « Les Marsais », « La Redonnerie », « Bois de Mongré », « La Braudière », « Les Patarins », « La Gatinerie », « Les Réaux » et « Les Grandes Versennes »

Commune de Saint-Georges-des-Coteaux

HIÉRARCHISATION DE L'ENVELOPPE URBAINE

- L'enveloppe des parties actuellement urbanisées du bourg à retenir pour :
  - Une densification progressive des tissus bâtis de faible densité (réinvestissement urbain)
  - Un comblement des « dents creuses » constituées de parcelles vierges de constructions
  - Une reconquête des logements vacants et du bâti ancien délaissé dans le bourg ancien notamment
  - Des extensions possibles dans une logique de greffe avec les Grands Maurices

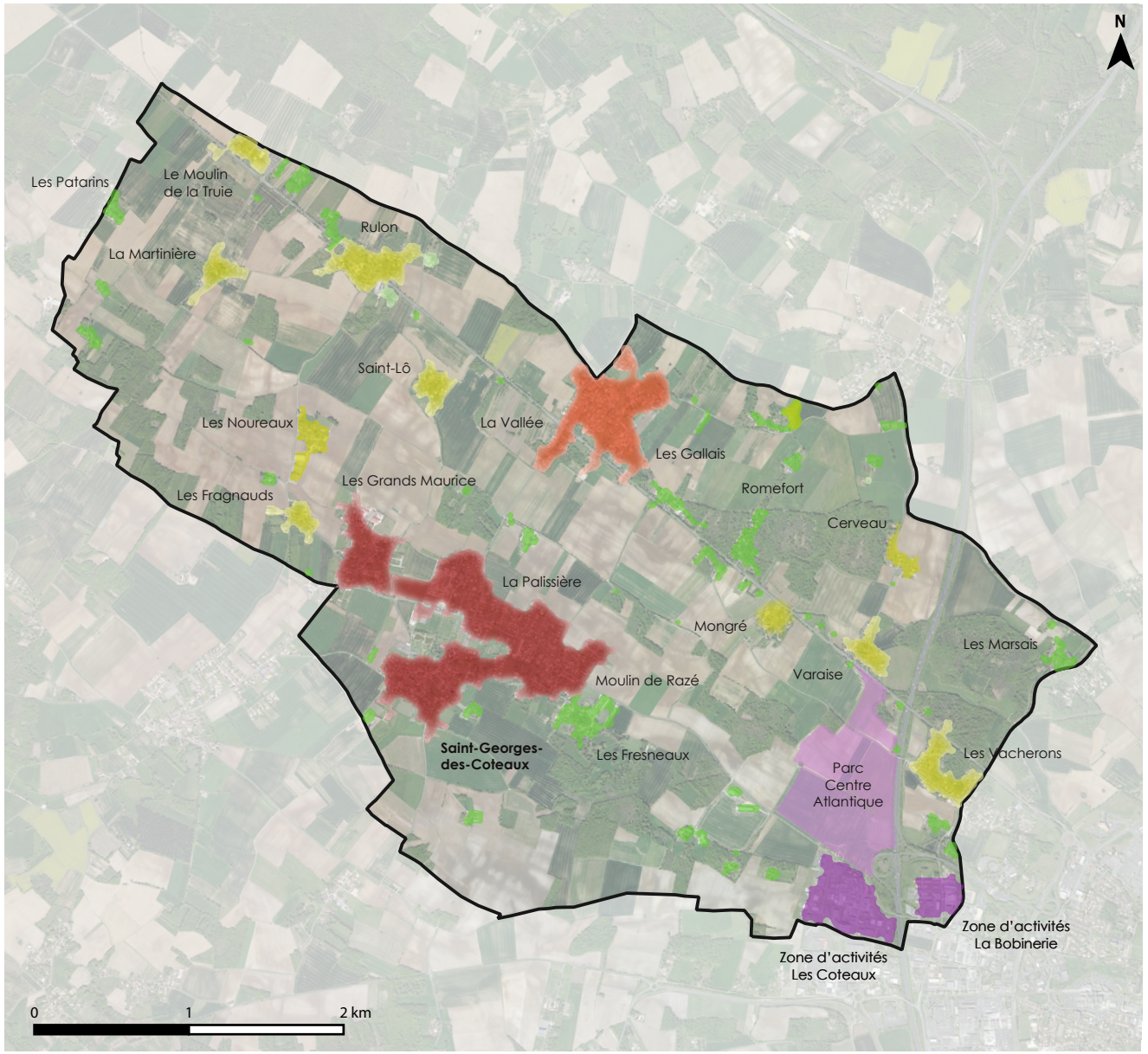
- « La Vallée », un ensemble aggloméré important pouvant être qualifiée de «pôle résidentiel secondaire» par le PLU, à développer dans un esprit de réinvestissement et renouvellement

- Des villages dont l'enveloppe urbaine peut présenter des capacités en termes de densification

- Les zones d'activités des Coteaux et de la Bobinerie, des espaces économiques à conforter et éventuellement à densifier

- Un nouveau parc économique

- Écarts, secteurs d'urbanisation diffuse ou hameaux contraints, à gérer dans un souci de conservation et de valorisation.



4.6.2 Les obstacles à la densification des parties actuellement urbanisées

Au sein des parties actuellement urbanisées, qui seront donc classées en zone U dite Urbaine, certaines contraintes doivent être prises en compte pour analyser les capacités de densification car elles peuvent faire obstacle à de nouvelles constructions. Ces contraintes peuvent être de plusieurs natures : des risques, des nuisances, des servitudes...

Les activités économiques et les contraintes agricoles

Certaines activités, par leur nature, créent de fortes incompatibilités avec un développement de l'urbanisation résidentielle, ou avec la densification des parties actuellement urbanisées. Sur la commune, ces conflits d'usage potentiels apparaissent principalement entre les activités agricoles et l'habitat résidentiel.

Pour rappel, on recense 18 sites d'exploitation sur la commune (sièges d'exploitation et sites comportant des bâtiments ou autres installations agricoles). Sur ces 18 sites, 2 correspondent à des sièges d'exploitation dont la pérennité n'est pas assurée à l'horizon des dix prochaines années (départs en retraite des exploitants et incertitude sur les perspectives de reprise de l'activité par un nouvel exploitant).

La nécessaire protection de ces activités agricoles imposera l'absence de développement de l'urbanisation, voire de densification des parties actuellement urbanisées, sur les lieux-dits « Les Fresneaux » (entrée Est du bourg), « Les Noureaux », « La Braudière », « Les Marsais », « Mongré », « Les Perdriauds », ou encore « La Gaillarde ».

En outre, la présence de ces activités limitera l'extension de certaines parties urbanisées, notamment le bourg (au Nord du lieu-dit « Les Grands Maurice », au Sud du bourg ancien), le secteur des « Gallais » ainsi que le secteur des « Vacherons ».

On rappellera qu'une valeur indicative de 100 mètres sera retenue autour de chaque bâtiment d'exploitation présent sur la commune en vue d'orienter le PLU sur la meilleure gestion et prévention des conflits d'usage entre activités agricoles et habitat résidentiel.

Risques naturels et technologiques, pollutions et nuisances

La commune est affectée par différents risques naturels et technologiques. Au regard des installations à la source de risques technologiques, de présomptions de pollutions et/ou de nuisances sur l'environnement, on signalera l'existence d'un silo de stockage de produits agricoles au lieu-dit « Les Fragnauds ». Le développement de l'urbanisation dans ce secteur sera donc proscrit et se limitera à la densification éventuelle du tissu urbain constituant l'enveloppe actuelle du hameau.

En outre, il convient de signaler l'existence de deux infrastructures classées à grande circulation sur la commune, à savoir la RD 137 et l'autoroute A 10, imposant l'application de « secteur affectés par le bruit » généré par le trafic routier, selon l'article L571-10 du Code de l'Environnement. Ces secteurs n'imposent toutefois pas d'inconstructibilité particulière au niveau des lieux-dits concernés.

Enfin, il convient de tenir compte de l'existence d'un aléa d'effondrement de cavités souterraines sur la commune. Cet aléa affecte en priorité le Sud du bourg, au niveau du lieu-dit « Moulins de Saint-Georges ». l'aléa est précisément cartographié par les services du BRGM. Il convient d'y éviter toute construction.

Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sont des servitudes administratives qui doivent être annexées au PLU conformément à l'article L151-43 du Code de l'Urbanisme. Ces servitudes sont de nature à contraindre les choix d'urbanisation du PLU, selon la nature des règles qu'elles imposent.

Sur le territoire de la commune, 15 servitudes d'utilité publique sont applicables. Il s'agit de servitudes concernant les monuments historiques (église Saint-Georges et château de Romefort), les captages d'eau potable (périmètre de protection rapprochée du captage de Coulonge), certains réseaux (lignes téléphoniques, liaisons hertziennes, centres radioélectriques, lignes à de transport d'électricité).

Ces servitudes doivent être intégrées dans les orientations du PLU. Ce dernier veillera particulièrement à éviter tout développement de l'urbanisation à proximité des réseaux de haute-tension concernés par des servitudes. Néanmoins, les servitudes s'imposant sur le territoire demeurent peu contraignantes au regard de l'urbanisation.

Dispositions particulières du Code de l'Urbanisme

En application du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article L111-6 s'appliquent aux abords de la RD 137 et de l'autoroute A 10, routes classées à grande circulation. Cet article impose des reculs d'inconstructibilité de 100 mètres (autoroute A 10 et son échangeur) et 75 mètres (RD 137) au-delà des parties actuellement urbanisées.

Ces parties actuellement urbanisées sont, in fine, déterminées par le PLU par l'intermédiaire de son plan de zonage, en cohérence avec les limites des zones « urbaines ». A cet effet, sont exclus de l'application de l'article L111-6 les lieux-dits suivants : « Le Moulin de la Truie », « Rulon », « La Vallée » et « Les Gallais », « Varaize » et « Les Vacherons ».

En outre, le PLU fera application de l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme, qui autorise la mise en œuvre de règles d'implantation différentes dès lors qu'elles sont argumentées. Ces éléments sont exposés en annexe du présent rapport de présentation. Selon ces derniers, sont retenues les implantations suivantes, le long de l'autoroute A 10 :

- Entre le chemin de Mongré et l'échangeur autoroutier n° 35 (inclus), s'impose un recul de constructibilité de 50 mètres vis-à-vis de l'axe de l'autoroute A 10 sur sa rive gauche et de la boucle de l'échangeur, en vue de permettre l'aménagement du nouveau Parc Centre Atlantique ;

- Entre la bretelle autoroutière de l'échangeur n° 35 et le pont de franchissement de l'autoroute A 10 par la RD 237, s'impose un recul de constructibilité de 50 mètres vis-à-vis de l'axe de l'autoroute A 10 sur sa rive droite et de sa bretelle d'accès, en vue d'assurer l'aménagement de la zone d'activités de « La Bobinerie ».

Principales contraintes pouvant faire obstacle à la densification urbaine (source : cadastre)



Secteurs affectés par le bruit des infrastructures classées à grande circulation (article L571-10 du Code de l'Environnement)

Périmètres de protection des abords des monuments historiques (église Saint-Georges, château de Romefort)

Limites de constructibilité aux abords de la RD 137 et de l'autoroute A 10 en application des articles L111-6 à L111-8 du Code de l'Urbanisme

Périmètres de vigilance de 100 mètres autour des bâtiments d'exploitation agricole de la commune

Zones affectées par un aléa d'effondrement de cavités souterraines

Réseau des lignes à haute-tension (90kV) selon RTE FRANCE

La trame parcellaire

Le diagnostic s'appuiera sur la carte d'analyse des parcelles bâties, ci-contre, afin d'identifier précisément les opportunités de comblement de « dents creuses » et de densification des espaces déjà bâtis.

Au sein de l'enveloppe urbaine du bourg et des différents villages et hameaux, il convient d'identifier tous les espaces susceptibles d'être construits à l'intérieur des parties urbanisées avant d'envisager leur extension. Deux cas de figure sont à distinguer :

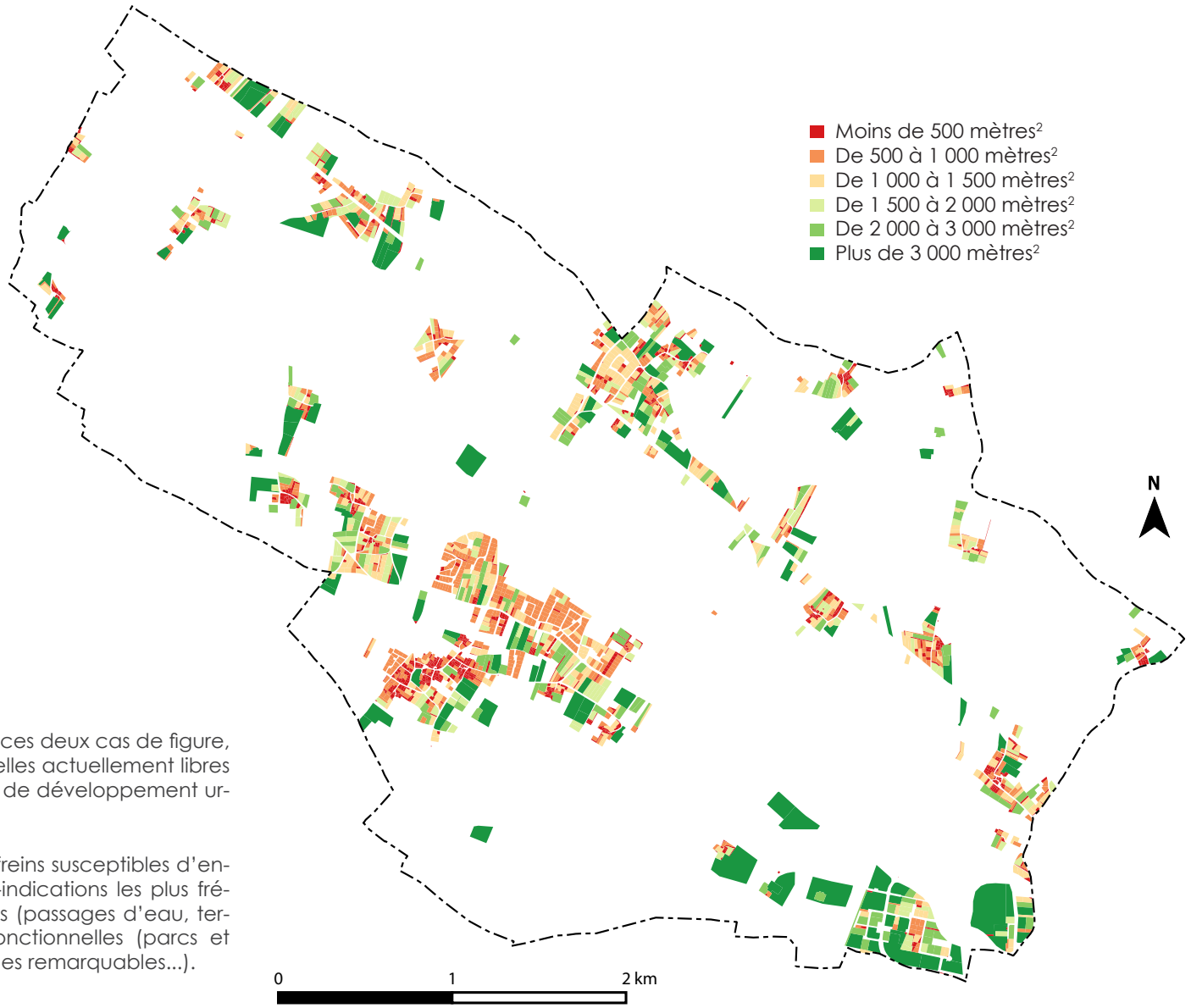
- Certains secteurs d'habitat de très faible densité pourraient à l'avenir admettre de nouvelles constructions par division d'unités foncières. Les secteurs en question correspondent à une densité brute d'environ 5 logements/hectare (parcelles de plus de 1 500 mètres²). Ces terrains sont toutefois souvent sujets à des contraintes très importantes, que le PLU doit prendre en compte (occupations incompatibles avec de nouvelles constructions, implantation défavorable de l'habitation existante sur la parcelle...).

- Il existe par ailleurs de nombreuses parcelles libres de construction au sein de l'enveloppe urbaine. Au regard de leur occupation, il semble donc envisageable de les réinvestir assez rapidement en tant que futurs espaces urbanisés.

Au regard des contraintes et opportunités suggérés par ces deux cas de figure, le PLU mettra la priorité sur le réinvestissement des parcelles actuellement libres de constructions, qui seront intégrées dans ses objectifs de développement urbain.

Toutefois, il est également possible d'entrevoir certains freins susceptibles d'entraver le réinvestissement de ces parcelles. Les contre-indications les plus fréquentes relèvent de l'existence de contraintes pluviales (passages d'eau, terrains ponctuellement inondés...), paysagères et/ou fonctionnelles (parcs et jardins de propriétés anciennes constituant des ensembles remarquables...).

Analyse du foncier bâti (source : cadastre, URBAN HYMNS)



4.6.3 Analyse du potentiel de densification et de mutation

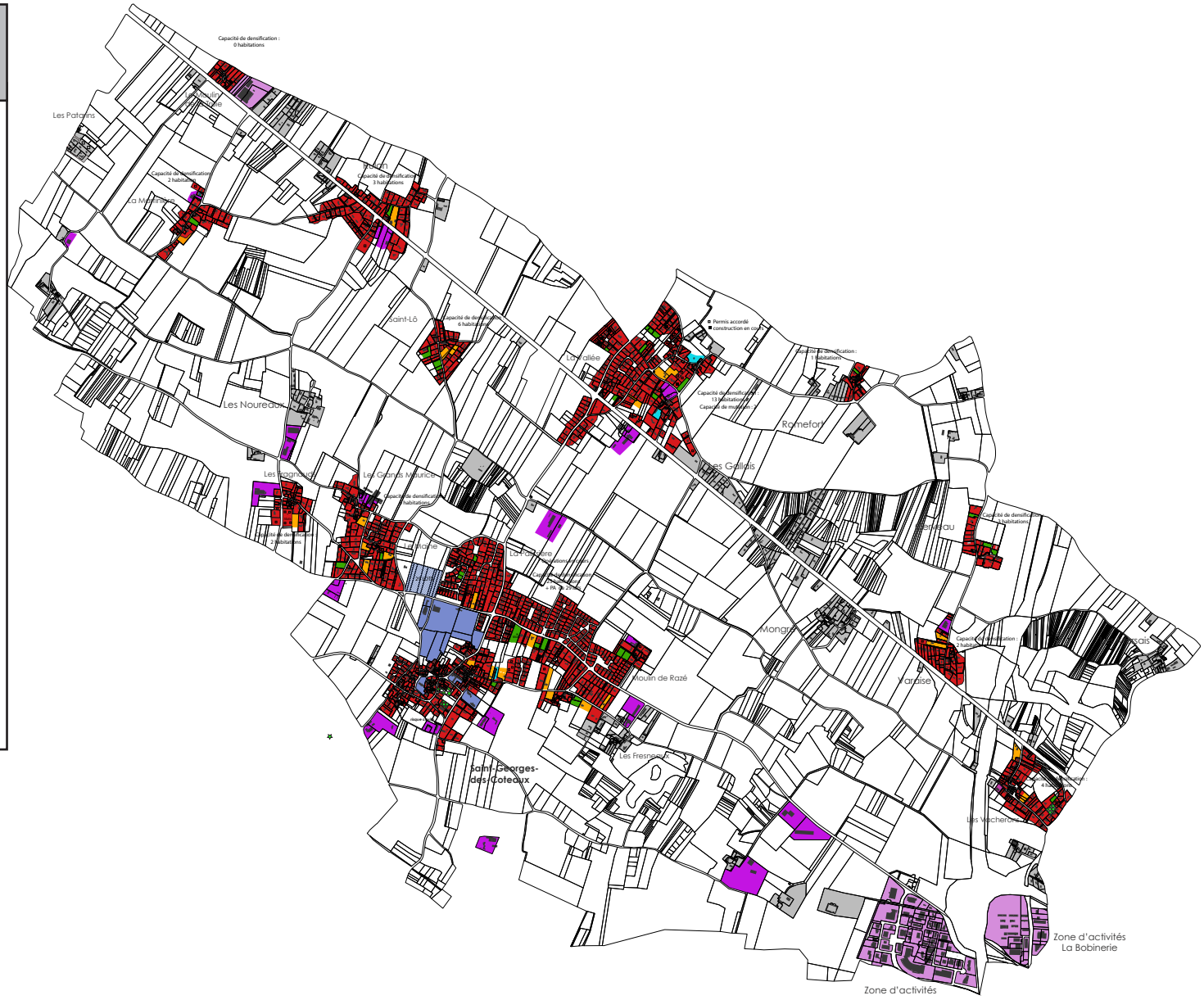
Selon l'analyse des capacités de densification des espaces urbanisés de la commune, **97 constructions nouvelles pourraient s'opérer sans générer de nouvel étalement de l'urbanisation.** Ce calcul intègre les constructions qui découleront de l'opération de lotissement « Les Jardins de Colombe » dans le bourg, dont le permis d'aménager a été délivré durant l'exécution du précédent POS avant l'entrée en vigueur du SCOT, mais dont les travaux de viabilisation ont commencé début 2019.

ANALYSE DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES URBANISES					
Lieu	**Analyse du contexte**	**Densité brute moyenne (logements/ hectare)**	**Potentiel de densification**	*Dont potentiel issu de PA et DP récents*	**Potentiel de mutation**
Bourg	Bourg ancien dense et très contraint (exploitations aux portes du bourg, risque de mouvements de terrain, vallon humide...) Bourg « récent », composé d'une dominante d'opérations de lotissement marqué par un espace très rationalisé Opérations à court terme (1 lotissement de 29 lots)	**15**	**54**	**29**	**4**
Les Grands Maurice	Quartier résidentiel annexé au bourg Présence d'une exploitation agricole classée à sa frange nord et d'un chenil à sa frange sud	**12**	**6**		
Les Fragnauds	Hameau / Présence d'un silo agricole Permis d'aménager de 5 lots délivrés en 2017	**10**	**3**		
La Martinière	Hameau constitué d'une vingtaine d'habitation présentant un terrain enclavé Absence de contraintes (a voir sécurité incendie)	**10**	**2**		
Rulon	Hameau traversé par la RD 137	**10**	**3**		
Saint-Lo	Hameau ayant fait l'objet de divisions parcellaires Absence de contrainte (à voir sécurité incendie)	**10**	**6**		
La vallée / Le Grand Romefort	Village grappe regroupant La Vallée, Le Grand Romefort, Chantemerle Opérations réalisées au coup par coup générant des enclaves Plusieurs opérations en cours dont un lotissement (9 lots) Passage d'eau en plein cœur du tissu	**14**	**13**		**2**
Varaise	Hameau, présence d'une activité commerciale	**10**	**2**		
Le Petit Romefort	Hameau ancien et extensions récentes linéaires	**12**	**1**		
Cerveau	Hameau ancien et extensions récentes linéaires	**10**	**3**		
Les Vacherons	Hameau autour d'un boisement De récents permis ont été accordés	**12**	**4**		
TOTAL		**12**	**97**	**29**	**6**

**Décompte en septembre 2018*

Commune de SAINT-GEORGES-DES-COTEAUX
LES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

- **Équipement / Espace public**
- **Activité économique**
- **Constructions isolées et ensemble bâti restreint ne suscitant pas de potentiel de densification**
- **Potentiel de densification nul : Configuration parcellaire, densité, occupations, servitudes, risques... qui ne permettent pas d'envisager de construction**
- **Potentiel de densification médian : Possibilité de construction nouvelle sous réserve de regroupement ou de division parcellaire (gisement complexe)**
- **Potentiel de densification fort : Parcelle disponible immédiatement (absence de contraintes...)**
- **Potentiel de mutation : ancien bâtiment d'activité, hangar susceptible de changer de destination**
- ***Extensions issues de permis d'aménager, de divisions parcellaires ou CU accordés***



Le bourg de Saint-Georges-des-Coteaux

Le tissu urbain du bourg est marqué par trois formes dominantes : le tissu très dense du cœur de bourg ancien et des hameaux originels, le tissu d'habitat pavillonnaire diffus issu d'opérations individuelles qui se distingue du tissu pavillonnaire plus homogène et très rationalisé issu des opérations de lotissement. Globalement, seul les secteurs de développement pavillonnaire diffus génèrent de véritables opportunités en termes de densification.

Il convient d'en exclure les espaces libres correspondant au cœur du vallon traversant le bourg entre « Les Davids » et la plaine de loisirs. Les fonctions paysagères et hydrauliques de cet espace justifient l'exclusion de ces « dents creuses » des parties constructibles. Celles-ci seront de préférence classées dans une zone « naturelle et forestière ».



Analyse de la densité



Le bourg ancien est très contraint, son tissu d'ores et déjà compact n'offre que peu de possibilités hormis quelques anciens jardins. En effet, les contraintes en présence comme le risque de mouvement de terrain lié à l'existence de cavités qualifiées de dangereuses par le BRGM ainsi que la présence d'exploitations agricoles limitent les capacités de densification.

A hauteur de la route de Meursac, le développement pavillonnaire offre plus d'opportunités mais il s'agit parfois de grands terrains qui méritent une réflexion d'aménagement d'ensemble1.

Quant au tissu dans les opérations de lotissement, force est de constater qu'il ne reste que quelques lots de disponibles.

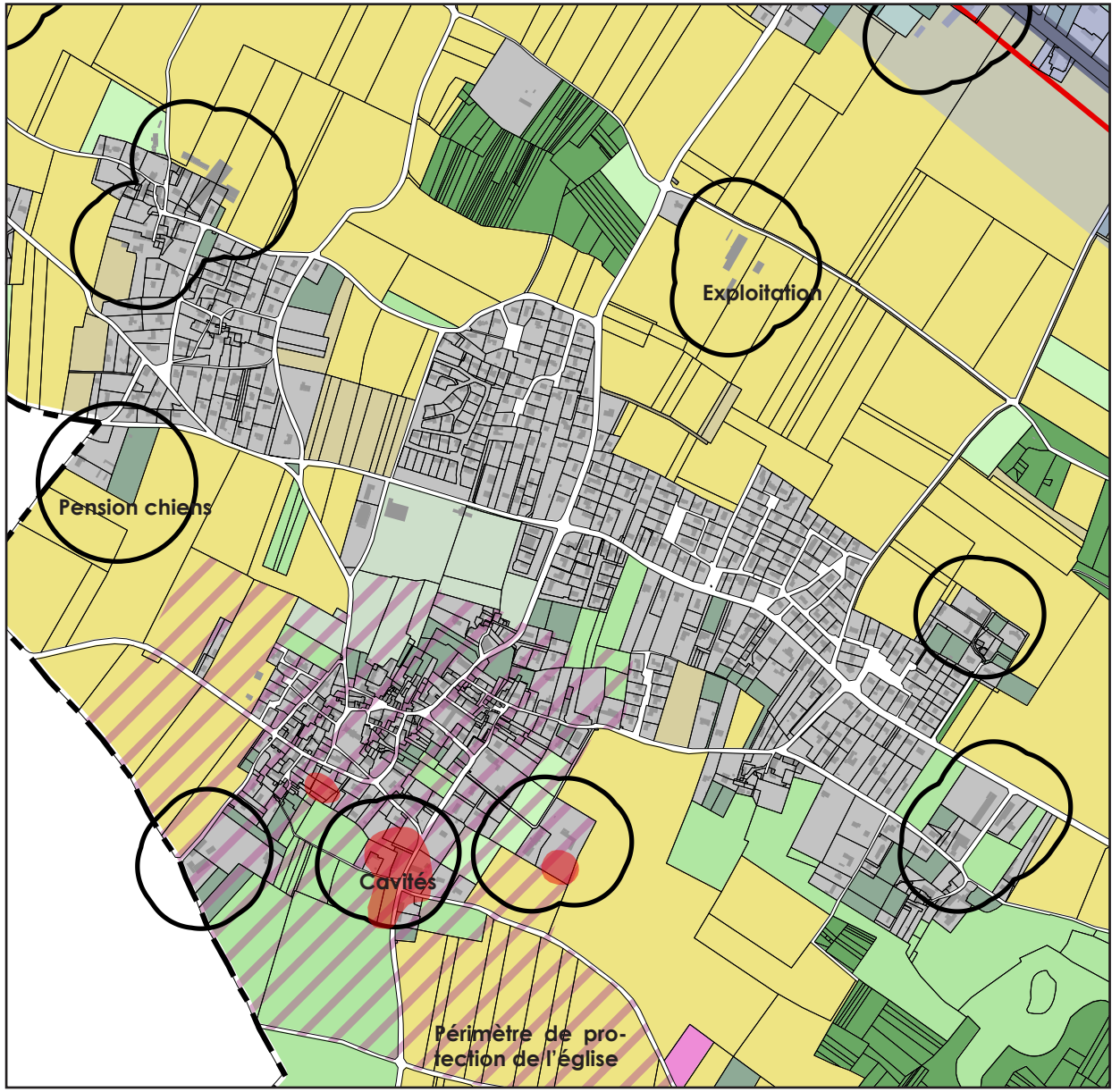
A noter, avec le passage au POS, de nouvelles opérations ont donné lieu à des extensions de moindre densité.

Du point de vue des réseaux, le bourg est correctement desservi profitant de l'assainissement collectif et de dispositifs de gestion des eaux pluviales communaux.

Les capacités de densification du bourg ancien sont quasi nulles, celles du bourg récent sont plus importantes. Quant au secteur des Grands Maurices, y demeurent quelques parcelles en «dents creuses» à mobiliser.

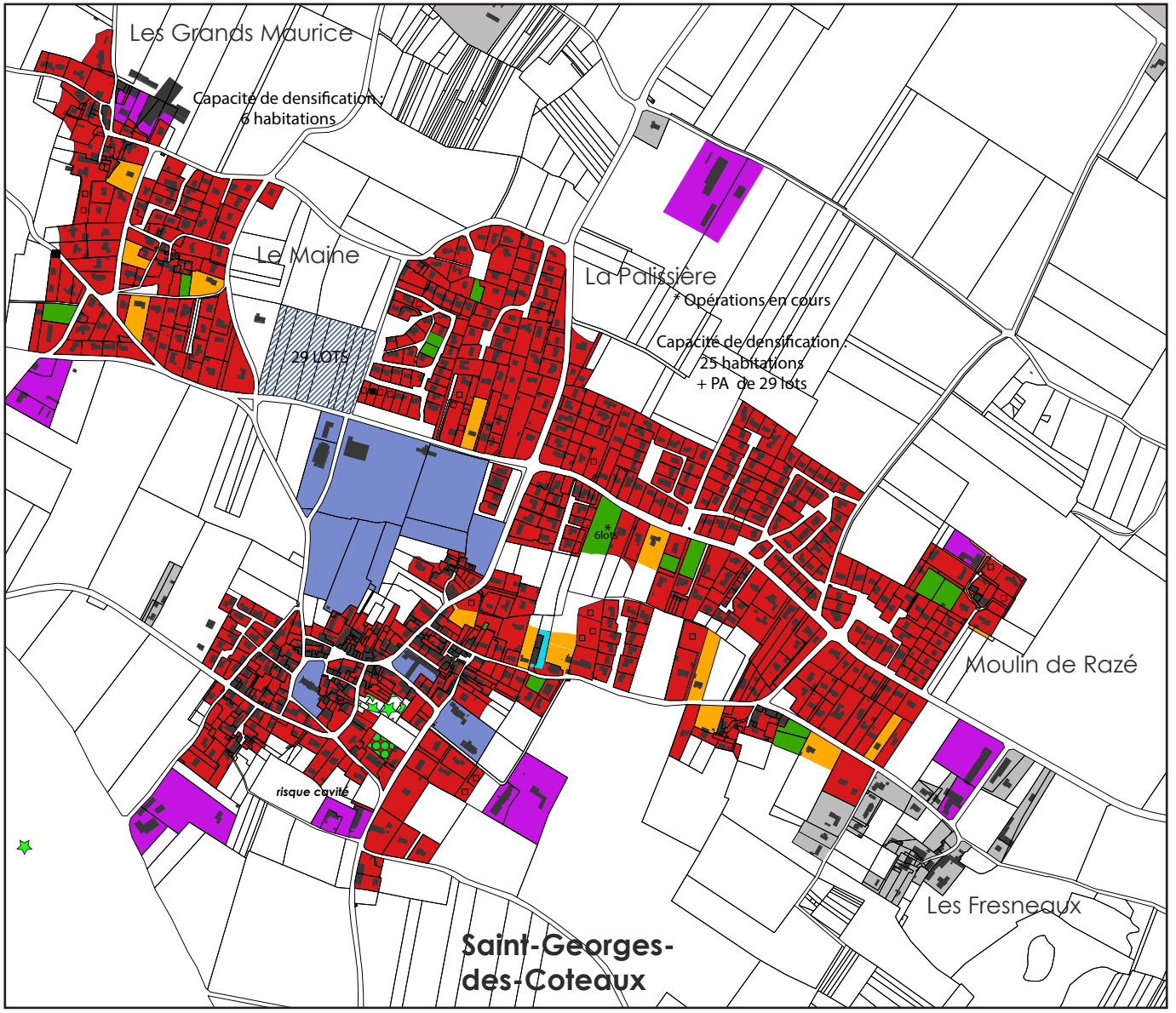
Site : Bourg de Saint-Georges-des-Coteaux		
Capacité des réseaux /Description		***Enjeux***
Voirie	Réseau en bon état	
Eau potable		
Eaux usées	Assainissement collectif	
Eaux pluviales	Infiltration à la parcelle + réseau de collecte et de traitement public	
Electricité	Raccordement possible	
Défense contre l'incendie	Conforme sauf au bout du chemin des Fresneaux	

Occupation des sols et contexte urbain



Au total, on comptabilise un potentiel de 25 constructions d'habitation (+29 dans le lotissement des jardins de colombe) sur ce secteur auquel s'ajoute un potentiel de 2 logements en réinvestissement (changement de destination d'un ancien hangar)..

Estimation des capacités de densification et de mutation



Activité économique

Equipement

Potentiel de densification nul : configuration parcellaire, densité, accessibilité, servitudes, occupation... qui ne permettent pas d'envisager de construction nouvelle

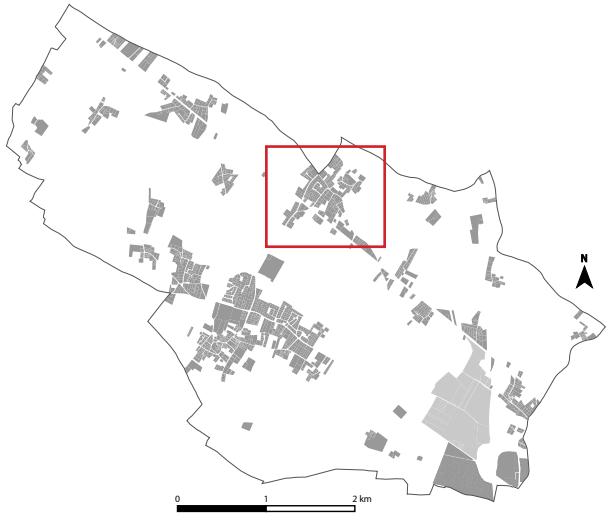
Potentiel de densification médian : Possibilité de nouvelles constructions sous réserve de regroupement ou division parcellaire

Potentiel de densification forte : parcelle disponible immédiatement (absence de contraintes)

Le pôle secondaire de « La Vallée »

Au préalable, il est important de préciser les contours de l'enveloppe de ce pôle résidentiel. Il est en effet possible d'identifier dans les parties actuellement urbanisées de ce pôle les lieux-dits « La Vallée » (incluant les constructions le long de la RD 127), « Le Grand Romefort » et « Les Gallais ». Le tout forme aujourd'hui un **village « grappe »** important (de plus de 50 habitations) sans réelle centralité.

Localisation



Analyse de la densité urbaine



Cet ensemble s'inscrit dans un contexte à dominante agricole, une exploitation demeurant sur place (elle ne pratique pas l'élevage). En outre, il présente pour particularité de s'appuyer sur la RD 137, voie classée à grande circulation ce qui constitue à la fois une contrainte et une qualité du point de vue de sa desserte.

Le secteur est également traversé par un passage d'eau et plusieurs terrains au cœur de l'agglomération sont mobilisés pour collecter les eaux d'un bassin versant relativement important et ne peuvent faire l'objet de constructions nouvelles.

En outre, le tissu urbain est le fruit d'une urbanisation opportuniste au « coup-par-coup» qui se caractérise par une prépondérance de pavillons en cœur de parcelles. Le potentiel de réinvestissement dans une logique de division parcellaire est donc relativement faible.

Mais force est de constater que ces dernières années, le secteur a fait l'objet de deux opérations de lotissement (en cours de finalisation) qui ont permis d'épaissir le tissu.

Du point de vue des réseaux, le secteur profite du raccordement à l'assainissement collectif (même STEP que le bourg) et d'une bonne défense incendie.

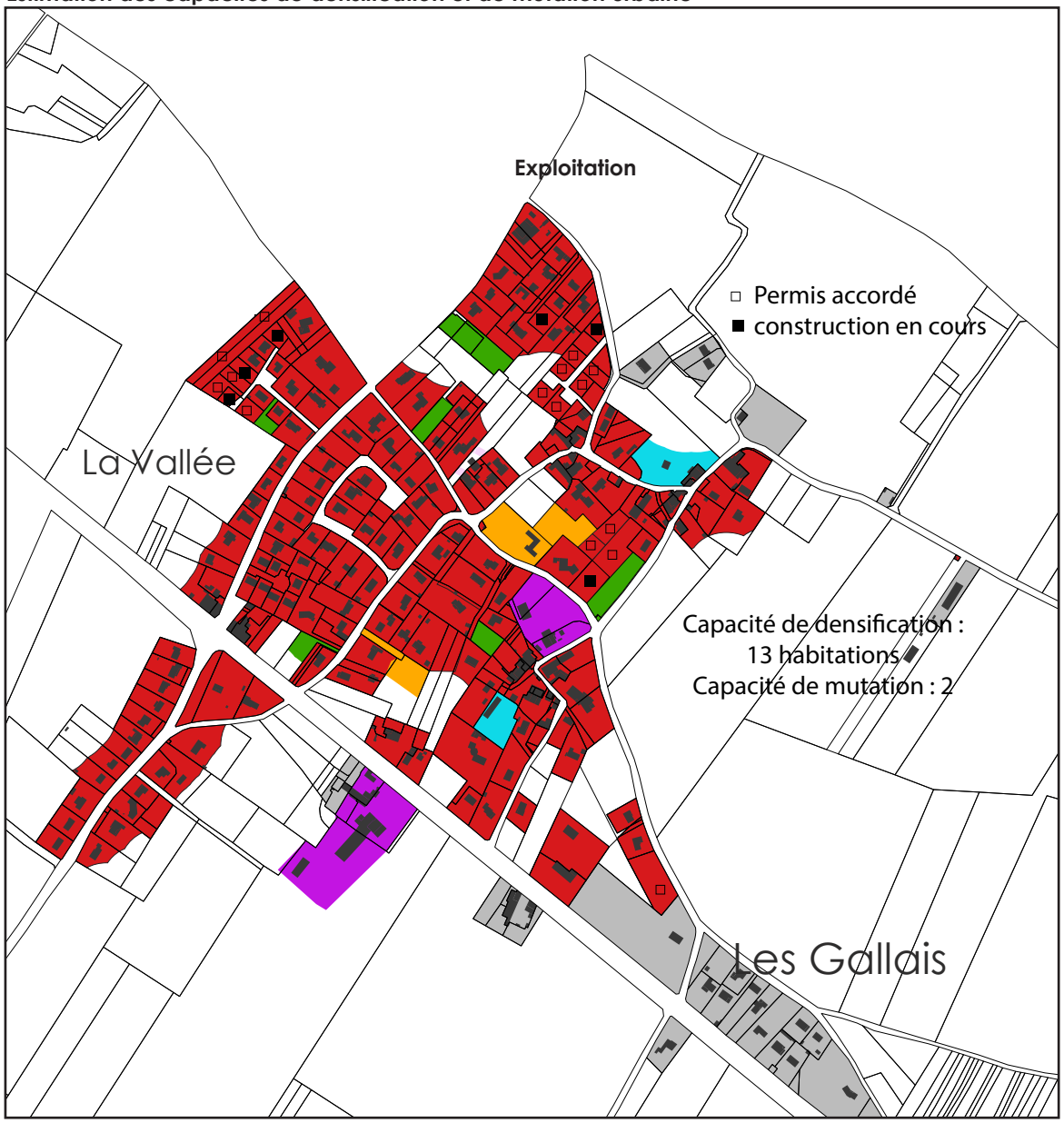
De par sa proximité du bourg et sa bonne desserte, la collectivité souhaite que ce dernier puisse s'intensifier en mobilisant autant que possible les terrains aujourd'hui enclavés.

La Vallée/Les Gallais/Le Grand Romefort		
Capacité des réseaux /Description		***Enjeux***
Voirie	Réseau en bon état mais village traversé par la RD 137	
Eau potable		
Eaux usées	Assainissement collectif	
Eaux pluviales	Infiltration à la parcelle + réseau de collecte et de traitement public	
Electricité	Raccordement possible	
Défense contre l'incendie	Conforme	

Occupation des sols et contexte urbain



Estimation des capacités de densification et de mutation urbaine



Ce village s'est densifié au fil des années et ne présente plus que très peu de potentiel de densification.

Le potentiel découle surtout de deux opérations de lotissement en cours de réalisation et d'une déclaration de projet. Au total sont ainsi à comptabiliser dans l'état actuel, 13 constructions nouvelles d'habitations sur ce secteur.

A noter le potentiel de mutation d'un ancien hangar agricole à hauteur du Grand Romefort et d'un hangar au cœur du tissu urbain.

Activité économique

Equipement

Potentiel de densification nul : configuration parcellaire, densité, accessibilité, servitudes, occupation... qui ne permettent pas d'envisager de construction nouvelle

Potentiel de densification médian : Possibilité de nouvelles constructions sous réserve de regroupement ou division parcellaire

Potentiel de densification forte : parcelle disponible immédiatement (absence de contraintes)

« Rulon »

Les parties urbanisées correspondant à ce village doivent être précisées. Ainsi, le PLU se donnera pour objectif de lutter fermement contre l'urbanisation linéaire le long de la RD 137. De fait, les constructions éparses le long de la voie sur les sorties Est et Ouest du village sont à exclure de l'enveloppe urbaine.

On rappellera d'ailleurs que le gestionnaire de la RD 137 s'opposera à la création de toute nouvelle sortie individuelle sur l'infrastructure, rendant ainsi ses terrains limitrophes inconstructibles.

A ce titre, la future zone « urbaine » désignée par le PLU sur ce secteur épousera les limites des parcelles bâties situées au Nord du chemin de la Martinière, celles-ci constituant ainsi la limite Nord-Ouest de la zone en question. En outre, l'enveloppe urbaine aura vocation à exclure le lieu-dit « Puyrousseau » de la partie constructible au vu de son décrochement de l'unité bâtie du village.

Ainsi définie, cette partie urbanisée comprend un nombre très restreint de dents creuses, se limitant à une petite parcelle boisée et un jardin attenant à une construction ancienne. Il est fort probable que cette « dent creuse » demeure en l'état au regard de son caractère indissociable de la construction existante.

Au total, seule 3 constructions nouvelles seraient envisageables sur ce secteur.

Site : Rulon		
Capacité des réseaux /Description		***Enjeux***
Voirie	Réseau en bon état	
Eau potable		
Eaux usées	Assainissement non collectif	
Eaux pluviales	Infiltration à la parcelle	
Electricité	Raccordement possible	
Défense contre l'incendie	Conforme	

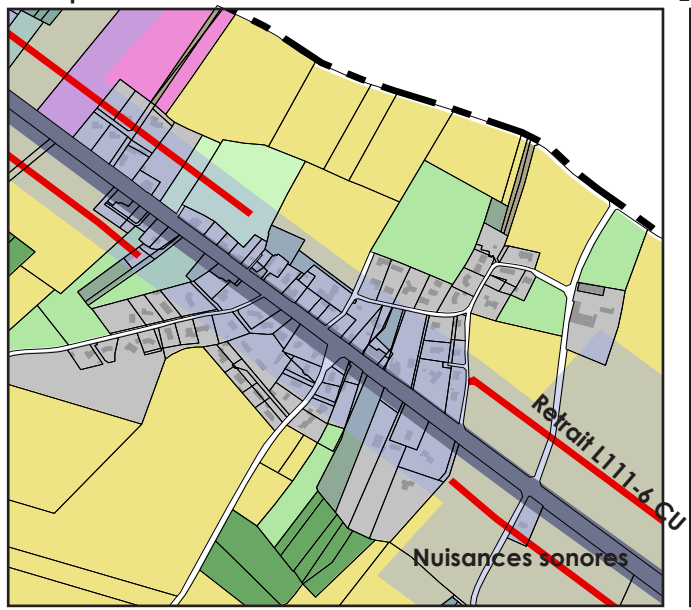
Localisation



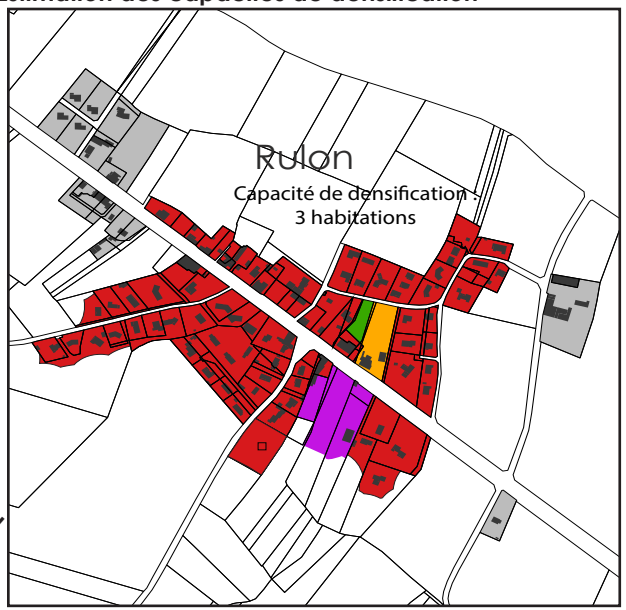
Analyse de la densité



Occupation des sols et contexte urbain



Estimation des capacités de densification



« Les Vacherons »

Le secteur des « Vacherons » est un aggloméra pavillonnaire constitué autour du lieu-dit ancien « Les Vacherons ». Ce dernier s'étend sur la commune voisine de Saintes, et constitue ainsi un important espace urbanisé.

Pour autant, cet espace ne joue pas un rôle polarisant à l'échelle de Saint-Georges-des-Coteaux. Ce village se structure autour d'un espace boisé qu'il convient de préserver.

Il s'inscrit dans un contexte contraint puisqu'il jouxte à la fois l'Autoroute A 10 à l'Est et la RD 137 au Nord, sa desserte est d'ailleurs relativement délicate.

Il est enfin ceinturé de grands champs agricoles au sud. On y trouve d'ailleurs encore un hangar de stockage de matériel.

Le tissu ne présente que peu d'opportunité hormis dans une logique de division parcellaire dans la profondeur.

Localisation



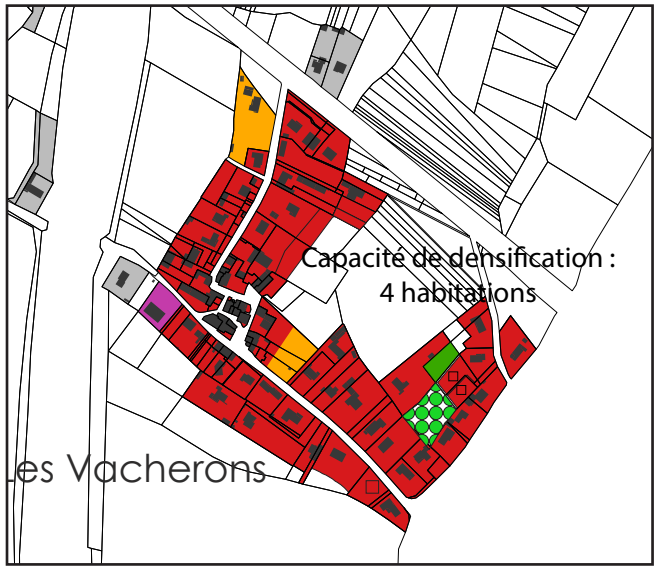
Analyse de la densité



Occupation des sols et enveloppe urbaine



Estimation des capacités de densification



Site : Les Vacherons		
Capacité des réseaux /Description		***Enjeux***
Voirie	Réseau en bon état	
Eau potable	Canalisation de	
Eaux usées	Assainissement collectif	
Eaux pluviales	Infiltration à la parcelle	
Electricité	Raccordement possible	
Défense contre l'incendie	Conforme	

Les autres villages

Ces différents hameaux sont suffisamment importants en surface, nombre de constructions et densité pour que le PLU puisse envisager leur classement en zone « urbaine ». Toutefois leur desserte limitée n'en font pas des secteurs de densification privilégiés.

Concernant le lieu-dit « Moulin de la Truie », ce dernier constitue un ancien noyau urbain en léger retrait de la RD 137. Le bâti ancien n'est pas directement desservi par cette voie. Quelques pavillons se sont greffés à ce noyau. Le lieu-dit a pour particularité aujourd'hui d'accueillir une grande surface commerciale, qui, par son emprise, justifie le classement de l'ensemble en zone « urbaine » par le PLU. Le potentiel de densification y est clairement limité aux jardins soit 2 constructions.

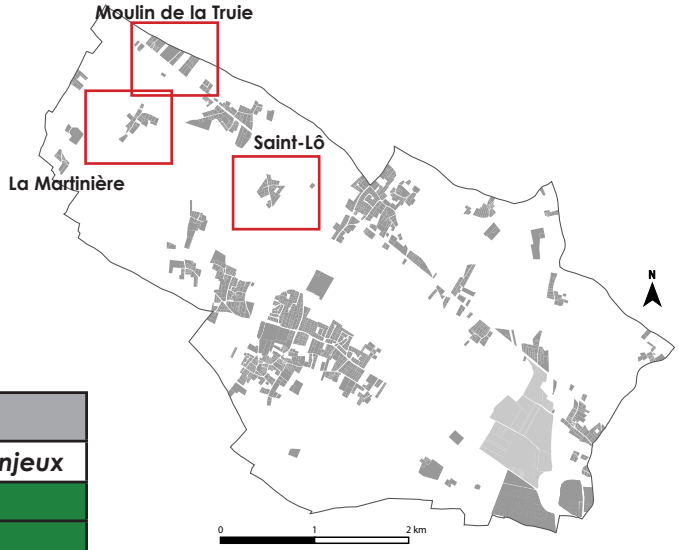
Il convient d'insister sur le fait que les limites de cette zone doivent exclure les constructions diffuses situées au-delà de la RD 137 et il est également justifié d'y exclure les constructions pavillonnaire diffuses et peu denses du secteur « Les Grandes Versennes ».

Le lieu-dit « Saint-Lô », est un hameau ancien qui a connu un développement pavillonnaire important sur les dernières années. Il en découle l'existence d'une entité urbaine pouvant difficilement être exclue des zones « urbaines ». En outre, l'entité comporte d'importantes « dents creuses » avec des opérations en cours.

Le lieu-dit « La Martinière » est un hameau modeste qui a également connu un développement pavillonnaire diffus questionnant davantage sur don classement en zone Urbaine.

Ces hameaux sont tous isolés et présentent pour contrainte de ne pas être desservis par l'assainissement collectif.

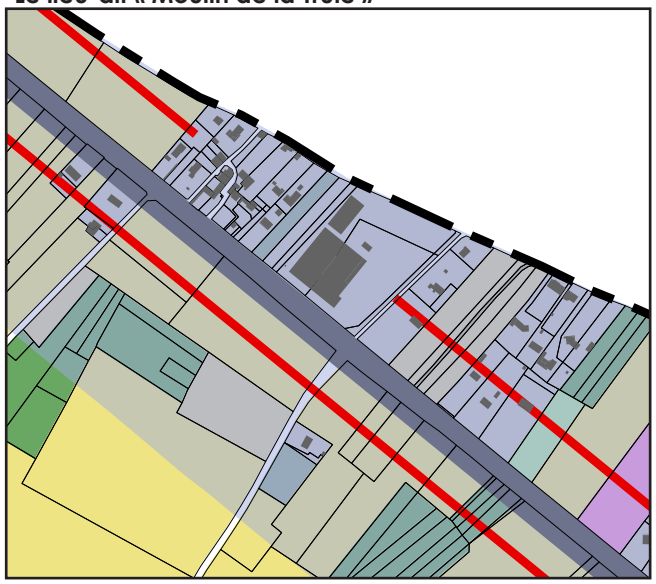
Localisation



Site : Moulin de la Truie		
Capacité des réseaux /Description		***Enjeux***
Voirie	Réseau en bon état	
Eau potable	Canalisation de	
Eaux usées	Assainissement non collectif	
Eaux pluviales	Infiltration à la parcelle	
Electricité	Raccordement possible	
Défense contre l'incendie	Mise en place d'un poteau accessoire le long de la RD 137	

Site : Saint-Lô / La Martinière		
Capacité des réseaux /Description		***Enjeux***
Voirie	Réseau en bon état	
Eau potable	Canalisation de	
Eaux usées	Assainissement non collectif	
Eaux pluviales	Infiltration à la parcelle	
Electricité	Raccordement possible	
Défense contre l'incendie	Conforme	

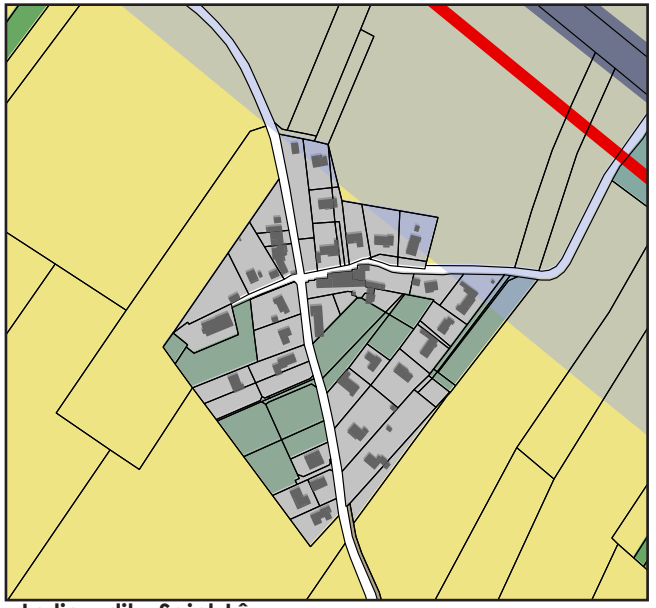
Occupation des sols et contexte urbain
Le lieu-dit « Moulin de la Truie »



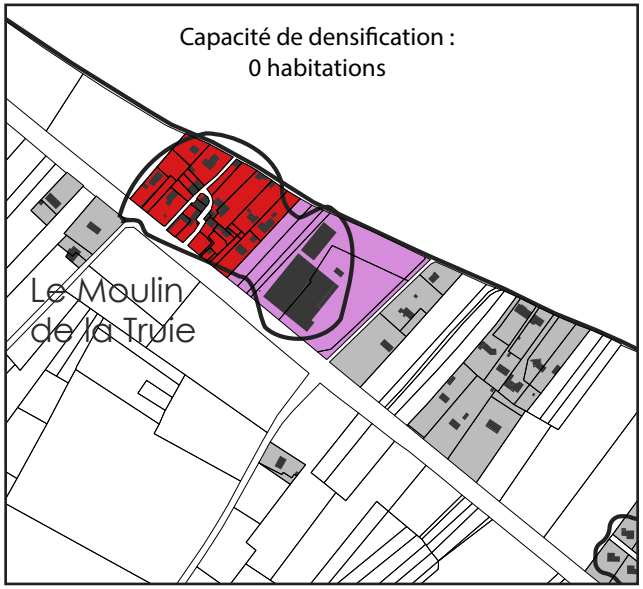
Le lieu-dit « La Martinière »



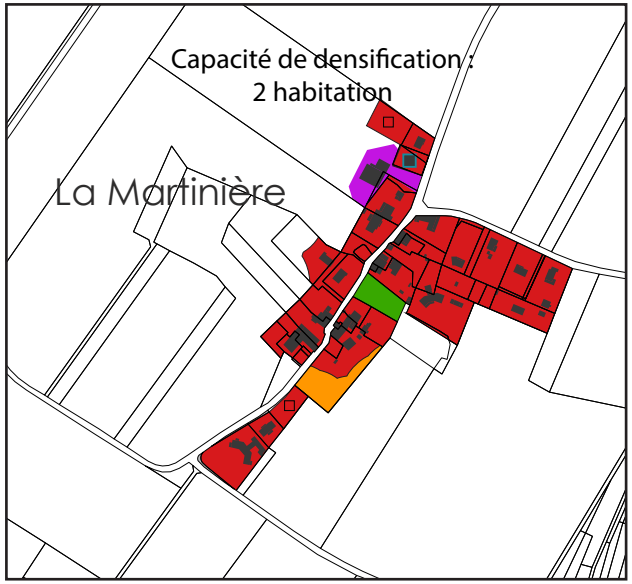
Le lieu-dit « Saint-Lô »



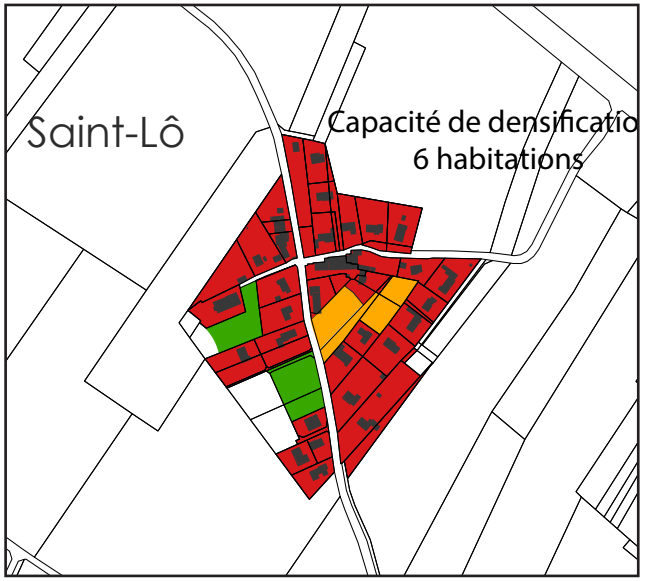
Le lieu-dit « Moulin de la Truie »



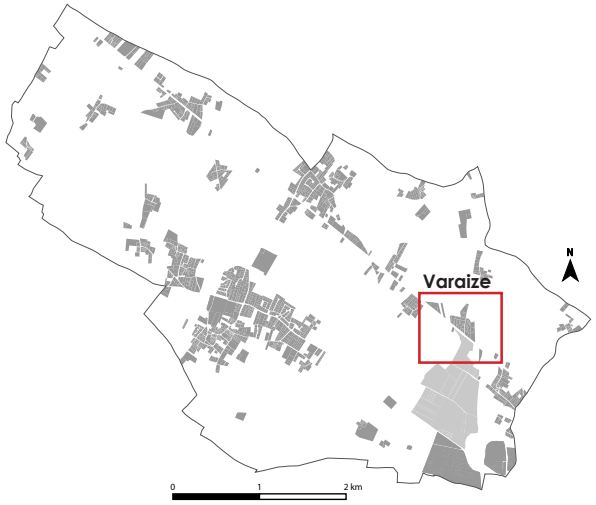
Le lieu-dit « La Martinière »



Le lieu-dit « Saint-Lô »



Le lieu-dit « Varaise », en bordure de la RD 137 à l'Est de la commune, est un agglomérat pavillonnaire assez important pouvant justifier l'existence d'une zone « urbaine ». Il comprend des constructions à usage économique. Le potentiel de densification ne s'évalue qu'à 2 nouvelles constructions.

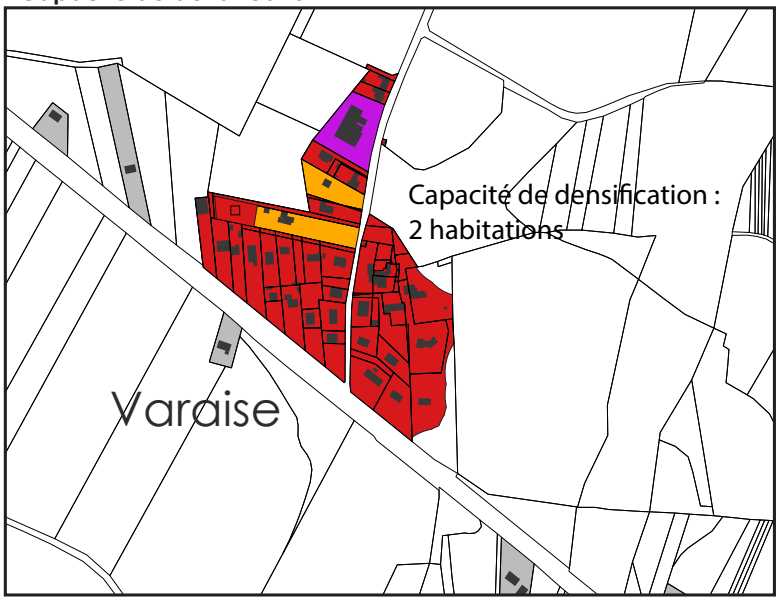


Site : Varaize		
Capacité des réseaux /Description		***Enjeux***
Voirie	Réseau en bon état	
Eau potable	Canalisation de	
Eaux usées	Assainissement non collectif	
Eaux pluviales	Infiltration à la parcelle	
Electricité	Raccordement possible	
Défense contre l'incendie	Conforme	

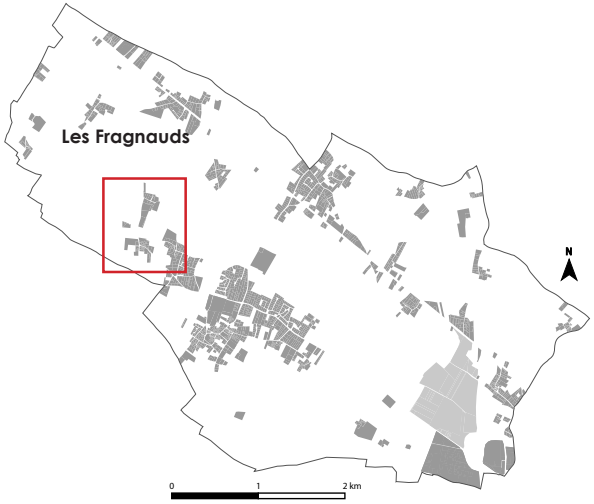
Le lieu-dit « Varaize »



Capacité de densification



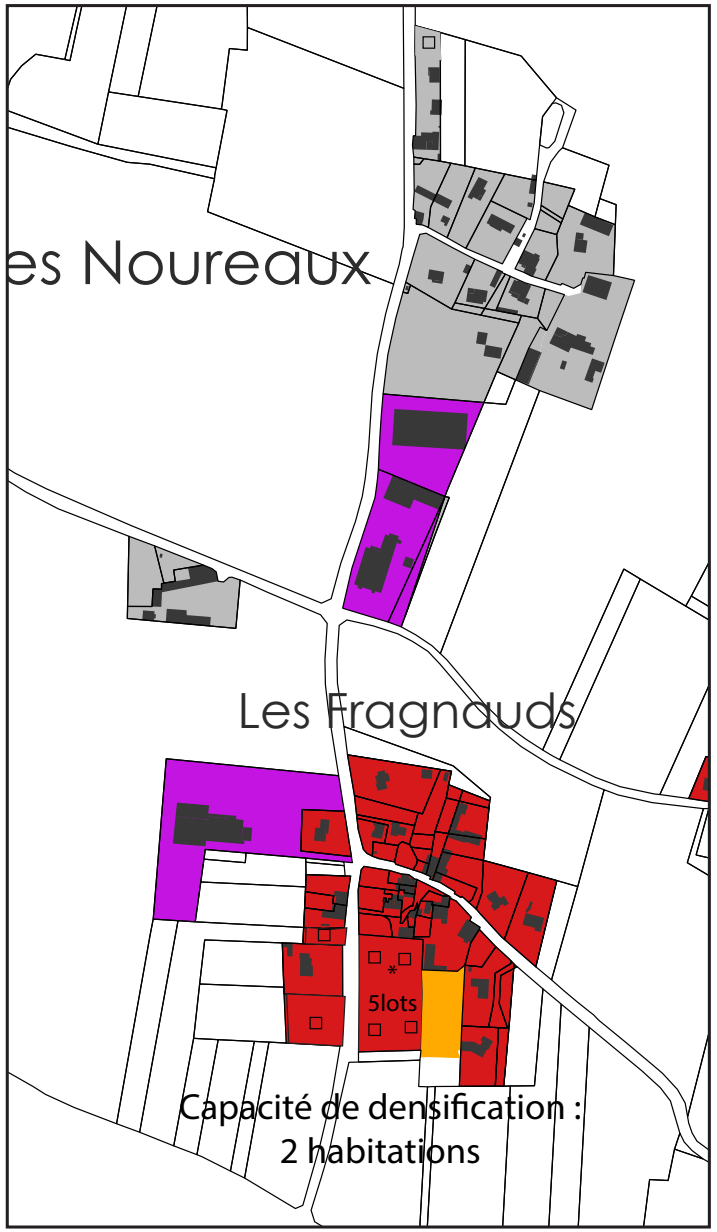
le lieu-dit « Les Fragneaux » se situe à proximité du bourg. La densité du bâti ancien permet de considérer ce lieu-dit comme une véritable entité urbaine. Néanmoins, le potentiel de densification y est également très limité à hauteur de 3 constructions. Quant aux Nourauds, il convient de signaler la présence de la coopérative agricole également IICPE. Il ne présente en outre aucune «dent creuse».



Site : Les Fragnauds		
Capacité des réseaux /Description		***Enjeux***
Voirie	Réseau en bon état	
Eau potable	Canalisation de	
Eaux usées	Assainissement non collectif	
Eaux pluviales	Infiltration à la parcelle	
Electricité	Raccordement possible	
Défense contre l'incendie	Conforme	

Le lieu-dit « Les Fragneaux »

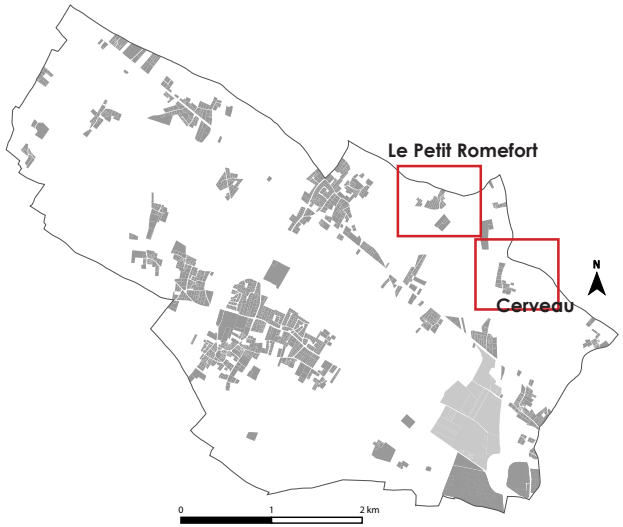




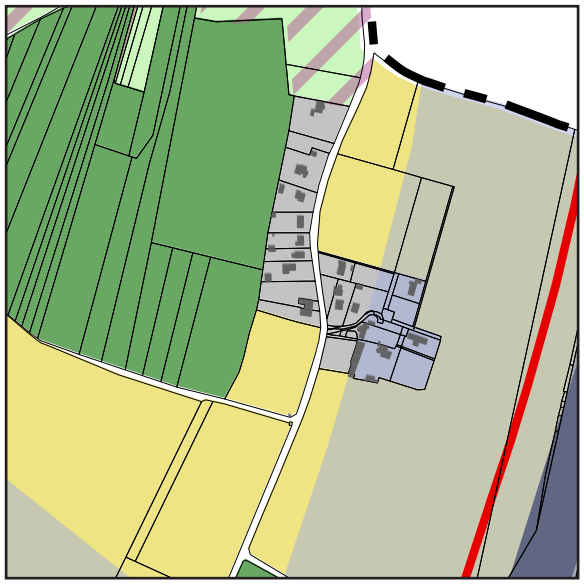
Cerveau et le Petit Romefort

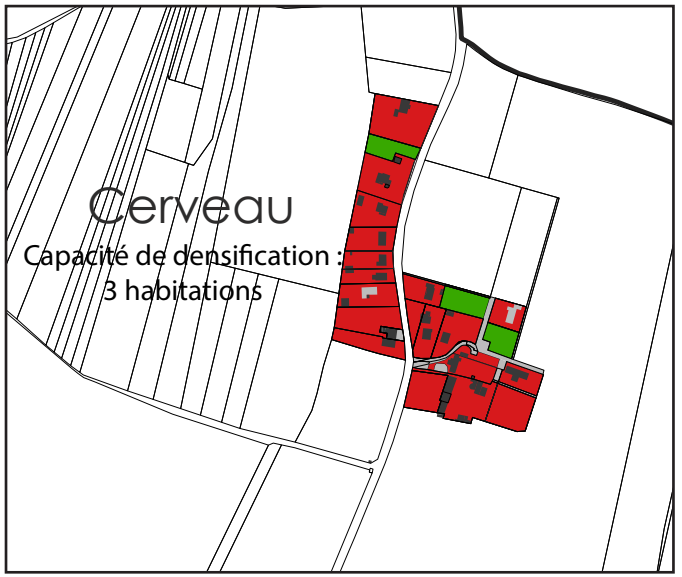
Ces deux villages présentent les mêmes caractéristiques morphologiques car ils se composent d'un noyau ancien constitué d'habitations et d'annexes de caractère implanté autour d'un espace commun (querreux charentais) mais tous deux ont donné lieu à des extensions linéaires de l'urbanisation à leur entrée.

Le parti-pris concernant leur classification consiste à classer en partie actuellement urbanisée le noyau ancien dont les volumes (granges...) peuvent être réinvestis via des changements de destination et de mettre fin à l'étalement linéaire.

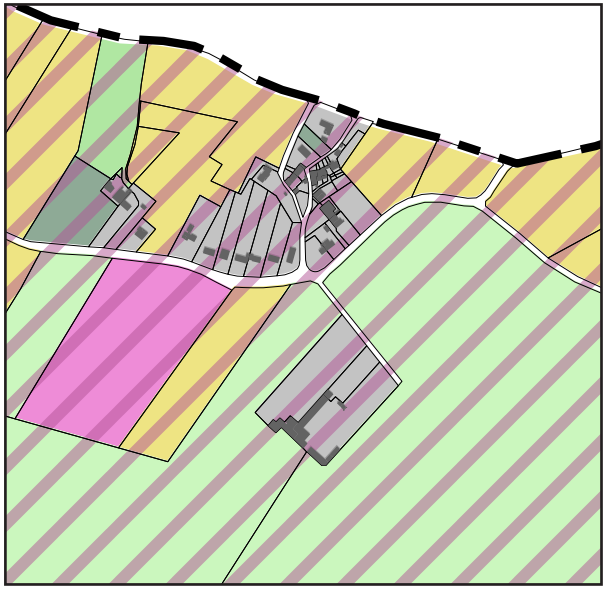


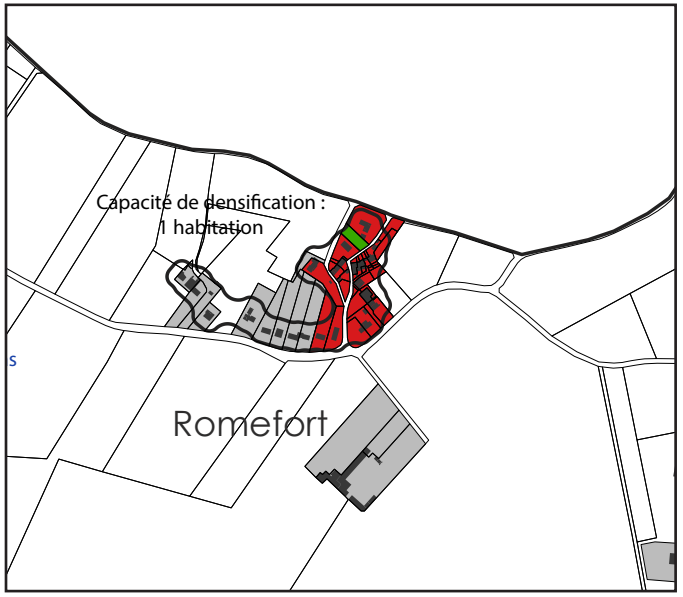
Secteur de « Cerveau »





Secteur « Le Petit Romefort »





4.6 SYNTHÈSE DES ENJEUX DE L'ANALYSE URBAINE

Thématiques	Nature des enjeux identifiés sur le territoire	Valeur d'enjeu
Gestion des formes urbaines	- Une urbanisation historiquement éparpillée mais une expansion et une dilution pavillonnaire sources de difficultés (banalisation des espaces et dépréciation de l'image de la commune, coûts des extensions de réseaux...) - Une organisation du territoire à bien affirmer : Un centre bourg, un pôle secondaire «La Vallée, Le Grand Romefort », des villages et hameaux - Un patrimoine urbain et architectural (bourg ancien, maisons charentaises) que le PLU peut contribuer à mettre en valeur, protéger, et faire évoluer dans le respect de la tradition architecturale locale. - Des éléments d'intérêt patrimonial à remarquer et valoriser, telle que l'église Saint-Georges, le château de Romefort, l'ancien château de Saint-Georges, les maisons de maîtres et fermes de les Granges, les granges de Bellegarde, Puyrousseau...	Moyen
Déplacements, équipements et centralités	- Un territoire traversé par deux grandes infrastructures de transport (autoroute A 10 et son échangeur, RD 137), lui assurant une bonne desserte locale et exerçant un pouvoir d'attraction nécessitant une bonne maîtrise de l'urbanisation - Un espace de bourg fédérateur et polarisant à l'échelle de la commune, disposant de fortes aménités urbaines (espaces publics, équipements, petits commerces...). - Des espaces publics fédérateurs du bourg à conforter : mairie, écoles, plaine de loisirs et ses grands équipements... Ces équipements, concentrés en deux pôles lisibles et connectés (bourg ancien et plaine de loisirs), - Des déplacements piétons et des liaisons fonctionnelles peu développées entre le bourg et ses villages satellites, tel que « La Vallée » ou encore avec les zones d'activités - Un déploiement encore trop limité des transports collectifs sur la commune, avec l'enjeu de consolider les liens avec Saintes	Moyen
Hiérarchisation et organisation des entités urbaines	- Un bourg qui incarne une centralité (mixité de fonction, résidentiel, services, commerces et équipements) - Un développement du bourg de plus en plus contraint : risque de cavité, exploitations agricoles, sensibilités paysagères... Des extensions de plus en plus compliquées - Une possibilité de terminer la greffe opérée entre les Grands Maurices, Bel Air et le bourg sur les coteaux (secteur de fort développement résidentiel ces derières années du fait d'opérations de lotissement) - Une forte consommation d'espace : 23 ha pour le développement résidentiel depuis 2009 dont plus de 60% d'espaces agricoles - Un tissu pavillonnaire originellement lâche qui peut toutefois évoluer dans une logique de densification - Un potentiel de densification et de mutation représentant une centaine de logements sur l'ensemble du territoire - Des opérations ou autorisation en cours issues de l'application du POS et générant du potentiel de constructions à l'image du lotissement « des jardins de Colombe » dans le bourg (29 lots))dont la viabilisation a commencé début 2019, à intégrer au projet. - Une croissance urbaine pouvant se maintenir par l'intermédiaire des objectifs partagés du PLH et du SCOT sous réserve d'une urbanisation hiérarchisée au profit du bourg et d'une réduction forte du développement des villages (uniquement en intensification c'est à dire pour combler les dents creuses).	Fort

5. JUSTIFICATIONS DU PROJET

5.1 DES ENJEUX AUX ORIENTATIONS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DU PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est le cœur politique du PLU, portant le projet de territoire souhaité par la municipalité. L'élaboration du PADD s'appuie sur les enjeux mis en lumière par l'analyse de l'état initial de l'environnement et l'analyse des prévisions de développement démographique et économique de la commune de Saint-Georges-des-Coteaux.

Il s'agit pour la collectivité de se positionner au regard de ces enjeux pour ensuite apporter des réponses adaptées sous forme d'orientations, qu'elle souhaiterait poursuivre au travers de son PLU. Il peut s'agir d'actions concrètes ou de mesures particulières qui seront par la suite traduites dans le règlement, ses documents graphiques ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Il convient de souligner que le projet de la municipalité se doit de répondre aux objectifs fixés par législateur, s'agissant notamment des objectifs de développement durable du territoire portés par l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme. Le PADD est également tenu de s'inscrire en compatibilité avec les documents stratégiques supra-communaux en vigueur sur le territoire, que sont notamment :

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour-Garonne, approuvé le 1er décembre 2015 sur la période 2016-2021 ;

- Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saintonge Romane, approuvé par deux décisions des 11 juillet 2016 et 18 mai 2017, et opposable au PLU depuis le 6 août 2017 ;

Par ailleurs, il a été pris en compte les orientations du projet de Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Charente, adopté par la Commission Locale de l'Eau en 2018 et dont l'approbation est prévue en 2019.

Article L101-2 du Code de l'Urbanisme, « 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.

Thématiques	Nature des enjeux identifiés sur le territoire	Valeur d'enjeu	Orientations du PADD
Milieu physique, risques, pollutions et nuisances	- Un territoire ne disposant d'aucun réseau hydrographique, n'étant donc pas directement concerné par les objectifs communautaire de reconquête du « bon état » des eaux de surface en référence au SDAGE Adour-Garonne - Le fleuve Charente, un cours d'eau d'importance majeur s'écoulant à environ 1,5 kilomètres de la commune, nécessitant d'être pris en compte par le PLU - Un territoire disposant d'une très faible couverture en zones humides - Des sources de nuisances : les infrastructures routières comme l'A10 et la RD 137 - Des risques ponctuels : le territoire est ponctué d'anciennes carrières, ces dernières ne font pas l'objet d'un inventaire exhaustif et de valeur réglementaire mais doivent être prises en compte dans la mesure où elles peuvent induire un risque de mouvement de terrain et d'effondrement. Ces cavités concernent notamment la frange sud ouest du bourg ancien - Il existe aussi ponctuellement des terrains exposés au risque d'inondation par ruissellement. En période de fortes précipitations, il existe deux passages d'eau importants dans le bourg et à la Vallée. Ces derniers méritent une attention particulière. - Le territoire est également concerné par le risque sécheresse de retrait et gonflement des argiles. - La commune accueille encore de nombreuses exploitations agricoles, quelques unes pratiquent l'élevage et sont classées, elle accueille aussi une coopérative agricole importante	Moyen	• **Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales en termes quantitatif (gestion des flux de ruissellement) et qualitatif (traitement des pollutions)** • **Protéger et valoriser les ressources naturelles (périmètres de protection du captage d'eau potable de Coulonge)** • **Limiter le développement urbain au droit des cavités et des terrains faisant l'objet de fortes présomptions de risques d'effondrement** • **Prendre en compte les risques d'inondation par ruissellement** • **Tenir compte des contraintes liées à l'autoroute A10 et à la RD 137** • **Préserver des distances minimum entre les sites d'exploitation agricoles et les habitations :** • **Intégrer la présence d'installations classées pour la protection de l'environnement**
Milieu naturel, fonctionnement écologique	- Un territoire situé en marge des grands réservoirs biologiques régionaux (Charente, Arnoult, massifs forestiers d'envergure départementale...) - Une nécessaire prise en compte des interactions possibles entre le territoire et la vallée de la Charente, située à environ 1,5 kilomètre à l'Est : des garanties à apporter par le PLU au regard des incidences potentielles de l'urbanisation sur ce complexe écologique majeur - Une couverture forestière à ne pas négliger (12 %) constituant l'enjeu essentiel de la trame verte et bleue locale - Un maillage de haies plus ou moins dense mais particulièrement important	Moyen	• **Assurer la protection et remise en état des continuités écologiques** • **Protéger et renforcer les haies** • **Poursuivre la valorisation de la coulée verte du bourg** • **Promouvoir la « nature en ville et la biodiversité » :**

Thématiques	Nature des enjeux identifiés sur le territoire	Valeur d'enjeu	Orientations du PADD
Patrimoine paysager, architectural et archéologique	- Un paysage de Champagne composé d'une mosaïque complexe de champs, bois et linéaires de haies plus ou moins denses en fonction des secteurs le tout sur un territoire légèrement vallonné - De grandes fenêtres sur l'agglomération de Saintes qui constituent des repères au delà du passage des coteaux boisés vers l'Est - Une urbanisation diffuse le long de la RD 137 et un effet vitrine qui peut être convoité par des activités - Un projet de parc d'activité amorcé - Deux Monuments Historiques, l'église Saint-Georges au coeur du bourg ancien, le château de Romefort plus isolé en direction d'Ecurat. - Du patrimoine bâti traditionnel notamment avec de belles maisons de bourg charentaises dans le bourg et quelques édifices plus isolés (fermes, maisons de maîtres à l'image de Puyrousseau, Les Granges, La Grange de Bellegarde... - Du petit patrimoine en héritage et servant de repères (arbres isolées, puits, pigeonniers...) - Un chemin de grande randonnée traverse toute la commune (GR4) et d'autres boucles locales permettent de découvrir le bourg ancien. - En revanche peu de liaison inter-villages et surtout pas de liaison douce entre le bourg et les zones d'activités du coté de Saintes. - Du patrimoine archéologique avec un zonage	Fort	• **Maintenir les grands équilibres paysagers** • **Protéger la dentelle boisée ainsi que les haies et les arbres remarquables** • **Encadrer les projets le long de l'A10 et de la RD 137 en vue notamment d'assurer une traitement qualitatif de l'entrée d'agglomération** • **Poursuivre les efforts pour l'insertion du projet de Parc Centre Atlantique** • **Intégrer les enjeux de protection et mise en valeur des Monuments Historiques** • **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...)**
Gestion des ressources naturelles et des énergies	- Un réseau d'assainissement collectif qui dessert le bourg de Saint-Georges des Coteaux ainsi que le village regroupant la Vallée, le Grand Romefort et les Gallais mais un réseau qui arrivera très prochainement à saturation (capacité d'une trentaine de raccordements au minimum). Des travaux prévoyant la mise en place d'un nouveau bassin sont prévues à court terme (moins de 2 ans) et couvriront les besoins d'un projet aux abords de 250 nouvelles habitations, mais au delà, le syndicat des eaux alerte sur la nécessité d'envisager des travaux plus conséquents qui nécessiteront d'ailleurs de nouvelles emprises autour de l'actuelle STEP. - Un talweg, exutoire naturel des eaux pluviales d'une grande partie de la zone urbanisée du bourg et un chemin d'eau au coeur de la Vallée. Des écoulements à bien prendre en compte au regard du risque d'inondation par ruissellement et du risque de pollution diffuse que cela peut induire. - Un parc de logements relativement récent - Une très forte mobilité et un recours à l'automobile quasi systématique pour les actifs occupés induisant de forts déplacements routiers	Moyen	• **Assurer le bon traitement des eaux usées** • **Favoriser les économies d'énergies et ne pas entraver le recours aux énergies renouvelables pour les constructions nouvelles autant que pour les restauration** • **Assurer le bon traitement des eaux usées** • **Participer à la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre** • **Soutenir les projets locaux de production énergétique**

Thématiques	Nature des enjeux identifiés sur le territoire	Valeur d'enjeu	
Évolution de la démographie	- Un rythme de croissance démographique assez soutenu (gain d'un peu plus de 50 habitants par an) mais un vieillissement de la population à compenser - A terme un besoin de renouvellement générationnel pour préserver les équipements scolaires... - Une réflexion sur l'adaptation du territoire aux seniors (services, logements, déplacements...) - Un territoire appartenant à l'espace d'agglomération de Saintes, un territoire dont la dynamique doit être maintenue pour soutenir le développement du territoire SCOT.	Fort	• **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** • **Poursuivre un objectif de mixité sociale et générationnelle** • **atteindre l'objectif de production minimum de 3 logements sociaux par an fixé par le PLH.** • **Augmenter le potentiel résidentiel du bourg**
Évolution des activités économiques	- Un projet d'envergure : Une nouvelle zone d'activités « Parc Centre Atlantique », opération de ZAC menée par la Communauté d'Agglomération avec de forts objectifs de qualité environnementale et paysagère pour accueillir des activités du secteur productif et commerciale (2/3 - 1/3) environ. - Deux grandes zones d''activités (industrielles, artisanales et commerciales) déjà en place et quasi comblées: ZA des « Coteaux » et de « La Bobinerie », - Une petite offre commerciale et de services de proximité présente sur le bourg de Saint-Georges-des-Coteaux avec un pôle en coeur de bourg notamment (bar, pharmacie). - Quelques activités éparses, dont deux le long de la RD 137 (entrée d'agglomération) dont l'effet vitrine peut attirer de nouvelles entreprises (attention) - Quelques modes de transports alternatifs à la voiture entre les pôles communaux (zone d'activité, le bourg, la Vallée, ...) mais une proportion d'actifs très mobiles prépondérantes avec un fort taux de motorisation - Des espaces agricoles et une activité durement concurrencée par l'urbanisation ces dernières décennies (projet du parc centre atlantique de 56.75ha, développement résidentiel de plus de 20 ha depuis 2009, cf chapitre sur la consommation d'espace) mais une activité encore significative sur le territoire avec de belles exploitations (céréales et élevages) - La présence d'une grande coopérative agricole historique - Un moindre développement du tourisme sur le secteur mais une situation géographique et un patrimoine en potentiel	Fort	• **Poursuivre l'aménagement de la ZAC « Centre Atlantique »** • **Garantir l'insertion du futur parc à son environnement** • **Structurer l'armature économique locale et maîtriser le développement des autres sites d'activité existants sur le territoire** • **Encadrer les projets le long de l'A10 et de la RD 137 en vue notamment d'assurer une traitement qualitatif de l'entrée d'agglomération** • **Permettre l'installation de nouveaux services et commerces dans le bourg** • **Mettre fin au grignotage des espaces agricoles sur l'ensemble du territoire communal** • **Concilier développement résidentiel et activité agricole** • **Permettre aux exploitations de se diversifier** • **Préserver des distances minimum entre les sites d'exploitation agricoles et les habitations** • **Prendre en compte les coopératives existantes** • **Soutenir les projets d'hébergements touristiques ou encore de loisirs**

Thématiques	Nature des enjeux identifiés sur le territoire	Valeur d'enjeu	Orientations du PADD
Évolution du parc de logements et de la construction	- Un territoire très attractif avec une hausse constante du nombre de résidences principales à mettre en parallèle avec un rythme de la construction soutenu ces 10 dernières années de plus de 19 permis de construire accordés pour de l'habitat témoignant d'une forte pression - Un parc très homogène en type et en taille qui ne permet pas forcément de mener un parcours résidentiel (accueil des jeunes ménages, rotation des ménages) - Un parc de logements rajeuni - La question de l'adéquation d'un parc composé essentiellement de grands logements pour des foyers de plus en plus petits (hausse des retraités...) - Une part de logements locatifs trop peu élevée, un frein à la mixité - Un taux de logements vacants peu significatif mais une hausse du nombre (d'une vingtaine de logements depuis 1999) certainement liée à la concurrence du neuf. Une vingtaine de logements vacants dans le bourg, un potentiel à réinvestir en priorité pour stabiliser le nombre de logements vacants - Une opération communale de réhabilitation en cours pour réaliser 8 logements locatifs sociaux dans le bourg : Une initiative à réitérer - Un rythme de la construction soutenu mais une densité encore faible avec moins de 12 log/ha même si les opérations de lotissements récentes présentent des lots de plus en plus petits. - Une construction encore trop diffuse sur le territoire découlant notamment du retour au POS suite à l'annulation du premier PLU - Un SCOT ambiteux pour la commune avec un objectif de construction à hauteur de 24 nouveaux logements par mais un objectif de densité de l'habitat fort de 20 log/ha et une obligation de produire 30% des logements en intensification et moins de 70% en extension. - Un PLH fixant aussi un objectif de production de l'ordre de 24 logements par an dont plus de 3 logements locatifs sociaux et un taux de densité de 20 log/ha.	**Fort**	• **Maintenir un rythme moyen de la construction de l'ordre de 20 logements par an** • **Atteindre l'objectif de production minimum de 3 logements sociaux par an fixé par le PLH.** • **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**. • **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** • **Produire un minimum de 30 % des logements en intensification comme le prévoit le SCoT** • prendre en compte les capacités de renouvellement et de réinvestissement du parc • **Faciliter la densification de l'enveloppe urbaine,**

Thématiques	Nature des enjeux identifiés sur le territoire	Valeur d'enjeu	Orientations du PADD
Gestion des formes urbaines	- Une urbanisation historiquement éparpillée mais une expansion et une dilution pavillonnaire sources de difficultés (banalisation des espaces et dépréciation de l'image de la commune, coûts des extensions de réseaux...) - Une organisation du territoire à bien affirmer : Un centre bourg, un pôle secondaire «La Vallée, Le Grand Romefort », des villages et hameaux - Un patrimoine urbain et architectural (bourg ancien, maisons charentaises) que le PLU peut contribuer à mettre en valeur, protéger, et faire évoluer dans le respect de la tradition architecturale locale. - Des éléments d'intérêt patrimonial à remarquer et valoriser, telle que l'église Saint-Georges, le château de Romefort, l'ancien château de Saint-Georges, les maisons de maîtres et fermes de les Granges, les granges de Bellegarde, Puyrousseau...	Moyen	Hiérarchiser le développement résidentiel • **Privilégier le renforcement du bourg et se donner les moyens d'y maîtriser davantage le développement résidentiel** • **Promouvoir les qualités urbaines et architecturales du bourg ancien** • **Intégrer les enjeux de protection et mise en valeur des Monuments Historiques** • **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...)**
Déplacements, équipements et centralités	- Un territoire traversé par deux grandes infrastructures de transport (autoroute A 10 et son échangeur, RD 137), lui assurant une bonne desserte locale et exerçant un pouvoir d'attraction nécessitant une bonne maîtrise de l'urbanisation - Des villages importants traversés par la RD 137 avec quelques carrefours dangereux (Rulon, La Vallée) - Un espace de bourg fédérateur et polarisant à l'échelle de la commune, disposant de fortes aménités urbaines (espaces publics, équipements, petits commerces...). - Des espaces publics fédérateurs du bourg à conforter : mairie, écoles, plaine de loisirs et ses grands équipements... Ces équipements, concentrés en deux pôles lisibles et connectés (bourg ancien et plaine de loisirs), - Des déplacements piétons et des liaisons fonctionnelles peu développées entre le bourg et ses villages satellites, tel que « La Vallée » ou encore avec les zones d'activités - Un déploiement encore trop limité des transports collectifs sur la commune, avec l'enjeu de consolider les liens avec Saintes	Moyen	• **Aménager une liaison douce entre le bourg et la ville de Saintes** • **Poursuivre la création de nouvelles liaisons douces au sein du bourg et de toutes les futures opérations d'aménagement d'ensemble** • **Sécuriser les déplacements notamment les carrefours et les traversées de Rulon et de la Vallée** • **Conforter les pôles d'équipements du vallon et du bourg ancien** • **Améliorer l'accessibilité aux équipements** • **Promouvoir les transports en commun, le transport à la demande et toutes les alternatives à la voiture individuelle**

Thématiques	Nature des enjeux identifiés sur le territoire	Valeur d'enjeu	Orientations du PADD
Hiérarchisation et organisation des entités urbaines	- Un bourg qui incarne une centralité (mixité de fonction, résidentiel, services, commerces et équipements) - Un développement du bourg de plus en plus contraint : risque de cavité, exploitations agricoles, sensibilités paysagères... Des extensions de plus en plus compliquées - Une possibilité de terminer la greffe opérée entre les Grands Maurices, Bel Air et le bourg sur les coteaux (secteur de fort développement résidentiel ces derières années du fait d'opérations de lotissement) - Une forte consommation d'espace : 23 ha pour le développement résidentiel depuis 2009 dont plus de 60% d'espaces agricoles - Un tissu pavillonnaire originellement lâche qui peut toutefois évoluer dans une logique de densification - Un potentiel de densification et de mutation représentant une centaine de logements sur l'ensemble du territoire - Des opérations ou autorisation en cours issues de l'application du POS et générant du potentiel de constructions à l'image du lotissement « des jardins de Colombe » dans le bourg (29 lots))dont la viabilisation a commencé début 2019, à intégrer au projet. - Une croissance urbaine pouvant se maintenir par l'intermédiaire des objectifs partagés du PLH et du SCOT sous réserve d'une urbanisation hiérarchisée au profit du bourg et d'une réduction forte du développement des villages (uniquement en intensification c'est à dire pour combler les dents creuses).	**Fort**	• **Augmenter le potentiel résidentiel du bourg** • **Limiter le développement urbain au droit des cavités et des terrains faisant l'objet de fortes présomptions de risques d'effondrement** • 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. • **Modérer l'étalement urbain : Au final, les extensions découlant du développement résidentiel sur le territoire communal à l'échéance de 10 ans seront donc inférieures à 10 hectares.** • **Faciliter la densification de l'enveloppe urbaine** • **Permettre la densification des autres parties actuellement urbanisées en y privilégiant le comblement « des dents creuses »**

Conformément aux attentes du Code de l'Urbanisme, la définition des prévisions de développement démographique et économique du PLU constitue une étape essentielle dans son élaboration qu'il convient de justifier.

A partir de celles-ci, le PLU a vocation à formuler les grandes objectifs retenus en matière d'accueil de nouveaux ménages et de production de logements. Ces objectifs permettront d'apprécier le besoin d'ouverture à l'urbanisation du foncier disponible sur le territoire. Ils devront nécessairement s'inscrire dans le respect des orientations du SCOT de du Pays de la Saintonge Romane.

5.2.1 Perspectives de croissance résidentielle

Une croissance de la population sur les dernières années

Selon les données de l'INSEE, la commune de Saint-Georges-des-Coteaux a connu une croissance démographique annuelle moyenne de +2,1 % entre 1999 et 2010, et +0,8 % entre 2010 et 2015, sa population totale étant passée de 2 028 à 2 663 habitants sur la période 1999-2015 pour **un gain de 635 habitants en 16 ans.** Ainsi, la commune a gagné l'équivalent de **40 habitants supplémentaires en moyenne chaque année** sur la période.

Principaux indicateurs démographiques sur Saint-Georges-des-Coteaux

	1968	1975	1982	1990	1999	2010	2015
Population	**880**	**1 275**	**1 780**	**1 912**	**2 028**	**2 560**	**2 663**
Variation annuelle (%)	**-**	**+5,5**	**+4,9**	**+0,9**	**+0,7**	**+2,1**	**+0,8**
- Solde migratoire (%)	-	+4,8	+4,6	+0,6	+0,4 %	+1,7	+0,5
- Solde naturel (%)	-	+0,6	+0,3	+0,3	+0,2 %	+0,4	+0,2
Taux de naissances (‰)	-	14,1	10,6	9,5	9,2	10,3	8,3
Taux de décès (‰)	-	7,7	8,1	6,2	6,8	6	5,8
Nbre résidences principales	**281**	**389**	**564**	**662**	**788**	**1 066**	**1 145**

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2010 et RP2015

Cette croissance démographique est donc particulièrement forte sur les deux dernières décennies. Elle se corrèle **à la forte croissance du parc des résidences principales (+357 logements entre 1999 et 2015),** laquelle repose sur une forte dynamique de la construction corrélée à un bon solde migratoire durant les 15 dernières années (+1,7 % entre 1999 et 2010, et +0,5 % entre 2010 et 2015).

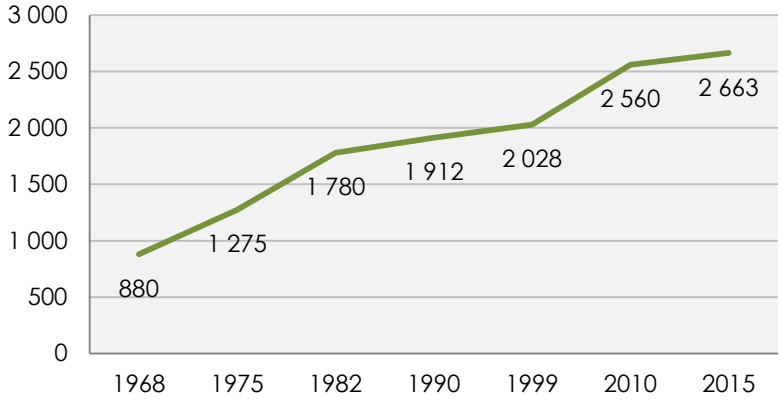
Une croissance modérée par le vieillissement de la population

Durant ces 16 dernières années, **on relèvera que pour une résidence principale supplémentaire, la commune a enregistré un gain de seulement 1,8 personne en moyenne dans sa population entre 1999 et 2015.**

Ainsi, la croissance vigoureuse de la commune au plan de la construction s'est trouvée affaiblie par la forte demande en nouveaux logements liée au phénomène de « desserrement » des ménages. Ce derniers est corrélé essentiellement à une population vieillissante, comme en témoigne l'importante progression des seniors de 60-74 ans (passant de 19,8 % à 23,5 % entre 2010 et 2015).

Le processus de desserrement des ménages s'observe également par l'évolution du rapport entre le parc des résidences principales et le niveau de la population. Ainsi, le nombre de personnes par ménage passe de 2,6 en 1999 à 2,4 en 2010, et 2,3 en 2015.

Evolution de la population sur Saint-Georges-des-Coteaux selon l'INSEE



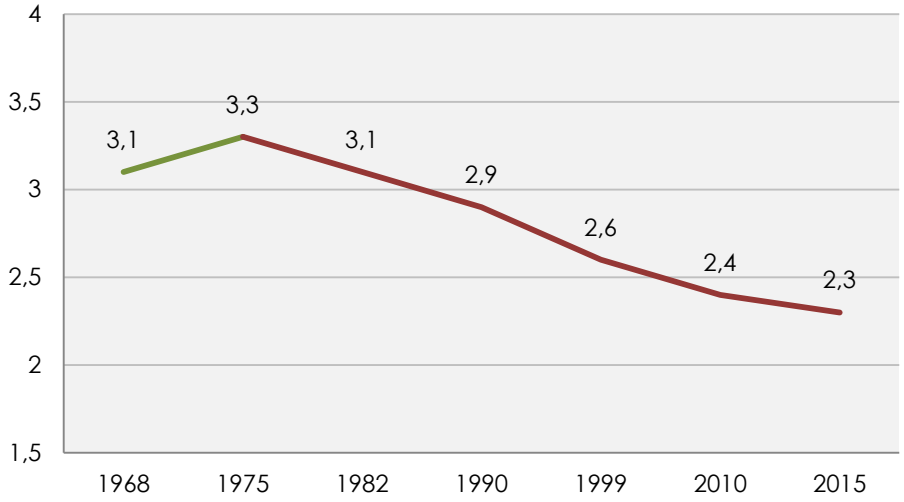
Le vieillissement de la population, bien qu'avéré, doit être tempéré. Ainsi, la commune enregistre son taux de décès le plus bas depuis 1968 (5,8 ‰ de 2010 à 2015, contre 6,8 ‰ de 1999 à 2010). Ce niveau devrait cependant remonter avec le vieillissement des seniors actuels d'ici les 15 prochaines années.

Par ailleurs, on remarque que le taux de natalité (8,3 ‰ entre 2010 et 2015) est le plus faible depuis 1968, malgré une bonne remontée entre 1999 et 2010 (10,3 ‰). Ces diffé-

rents constats (desserrement des ménages, forte augmentation des « jeunes » seniors, faible taux de natalité) laissent apparaître pour le PLU **le besoin d'entretenir la dynamique de croissance résidentielle de la commune afin de répondre à un besoin en logement de plus en plus important.** Il convient donc que le PLU soutienne la dynamique migratoire en défendant un haut niveau de construction pour les années à venir.

Il apparaît ainsi nécessaire **de réamorcer le renouvellement des générations qui apparaît actuellement à l'arrêt au regard de l'évolution récente de la pyramide des âges sur la commune.** Ainsi, l'estimation de l'évolution de la population communale au terme des 10 ans à venir doit tenir compte de ces enjeux.

Evolution de la taille des ménages sur Saint-Georges-des-Coteaux selon l'INSEE



Néanmoins, on rappellera que le PLU se doit d'établir un rythme de croissance de la population raisonnable et réaliste au regard de l'importante consommation d'espace agricole constatée sur la commune durant la dernière décennie, laquelle doit être fortement modérée.

Il convient également que cette croissance s'inscrive dans le respect de la capacité des réseaux et des équipements publics disposés à ce jour par la commune, notamment le réseau d'assainissement collectif qui équipe le bourg.

Scénarios prospectifs de l'évolution de la population

Le principe d'une poursuite de la croissance résidentielle en accord avec le SCOT

On rappellera que le SCOT du Pays de Saintonge Romane considère que la commune de Saint-Georges-des-Coteaux intègre le « pôle structurant » de l'agglomération saintaise, incluant la ville-centre de Saintes et son espace d'agglomération (formé par Saint-Georges-des-Coteaux, Les Gonds, Chaniers et Fontcouverte).

Le Document d'Orientation et d'Objectifs répond aux orientations du PADD du SCOT, lequel ambitionne de recentrer l'urbanisation résidentielle sur Saintes et son espace d'agglomération dans une logique de renforcement de l'espace saintais et de protection des espaces agricoles et naturels des communes rurales de la Saintonge Romane. Il s'agit ainsi de protéger l'identité paysagère de la Saintonge Romane tout en encourageant le renforcement du pôle saintais à l'intérieur du département.

En outre, le SCOT souhaite réévaluer l'offre en logements nécessaire sur le territoire au regard des besoins de la population et des perspectives de développement économique du territoire, lesquelles seront soutenues par le rééquilibrage de l'offre foncière en direction des entreprises.

Dans le détail, le DOO du SCOT défend un objectif de population d'environ 100 000 habitants en 2025 pour une perspective de 104 000 habitants à l'horizon 2030, parallèlement à un objectif de construction de 6 000 logements d'ici 2025 (dont près de 5 900 à vocation de résidences principales), et environ 9 200 logements à l'horizon 2030.

Ces objectifs tiennent compte de certains paramètres influençant le besoin global en logements sur le territoire, tel que la poursuite du phénomène de desserrement des ménages, sous l'effet de l'accueil de jeunes actifs sur le territoire et du vieillissement de la population, pour une moyenne de -0,2 personne par logement d'ici 2025. L'offre résidentielle à développer sur le territoire devra s'inscrire dans les logiques suivantes :

- Une hiérarchisation mettant l'accent sur le confortement du pôle structurant de l'agglomération et des pôles d'équilibre (Burie, Gémozac, Pont-l'Abbé-d'Arnoult) et de proximité (Corme-Royal, Meursac, Saint-Porchaire) ;

- La mobilisation du potentiel de réinvestissement offert par les espaces urbains existants (mutation et densification de l'habitat, résorption du logement vacant) ;

- L'augmentation de la compacité des opérations de développement urbain en extension des espaces actuellement urbanisés, par le respect de coefficients de densité fixés par le DOO.

En outre, le DOO du SCOT fixe, pour les 4 communes constituant l'espace d'agglomération saintais autour de la ville-centre de Saintes, un objectif de 1 095 logements à construire d'ici 2025, soit en moyenne, 27 logements par commune et par an. Ainsi, cet espace d'agglomération doit accroître son poids démographique et permettre le renforcement du pôle saintais.

Au regard de ces objectifs supra-communaux, la municipalité souhaite inscrire son PLU dans un objectif de croissance résidentielle ambitieux, au regard des arguments suivants :

- La commune souhaite conforter un niveau de croissance démographique important au regard de sa qualité de pôle au sein de la Saintonge Romane, et face aux menaces suscitées par le vieillissement de sa population sur sa dynamique démographique ;

- La commune peut défendre un haut niveau de croissance résidentielle au regard de son poids démographique occupé actuellement dans l'espace d'agglomération (2 663 habitants en 2015, contre 3 567 habitants sur Chaniers, 2 404 habitants sur Fontcouverte et 1 670 habitants sur Les Gonds, soit la seconde commune de la ceinture d'agglomération) ;

- La commune profite **d'un dynamisme économique fort et d'une stature économique particulièrement importante dans l'espace du SCOT, de par la présence d'importantes zones d'activités,**

Une règle de proportionnalité selon le poids démographique de chaque commune composant l'espace d'agglomération fait apparaître l'opportunité pour le territoire de Saint-Georges-des-Coteaux de produire 28 logements/an.

Toutefois au regard du rythme actuel de 18 à 20 PC/an entre 2008 et 2018 et des capacités de renouvellement (une quinzaine de logements vacants, quelques changements de destination...)? **la collectivité se fixe finalement pour objectif une production de 250 nouveaux logements.**

Cet objectif demeure en compatibilité globale avec les orientation du SCOT. On précisera que la jurisprudence en vigueur permet d'éclairer la notion de compatibilité entre le PLU et le SCOT, laquelle doit être appréciée selon une analyse globale du projet de PLU, conduite à l'échelle du territoire de la commune en prenant en compte l'ensemble des prescriptions du SCOT.

Répartition des objectifs de croissance du logement sur l'espace d'agglomération

	Population 2015	% espace agglo.	Moyenne SCOT*	Pondération Logements.*
Saint-Georges-des-Coteaux	**2 663**	**25,8**	**274**	**283**
Chaniers	3 567	34,6	274	379
Fontcouverte	2 404	23,3	274	255
Les Gonds	1 670	16,2	274	177

**Sur une période de 10 ans*
Sources : DOO du SCOT, INSEE, RP2015

Projection démographique estimée par le PLU

Dans un esprit de compatibilité avec le SCOT du Pays de Saintonge Romane, le projet de PLU défendra un rythme de construction/réhabilitation/mutation de l'ordre de 24 logements par an, correspondant ainsi à l'accueil de 24 nouveaux ménages sur la commune chaque année.

La projection démographique découlant de ce rythme de croissance résidentielle sera calculée selon le nombre de personnes par ménage envisagé au terme des 10 prochaines années. On retiendra que le processus de « desserrement » des ménages que la commune a connu ces dernières années est appelé à se poursuivre au regard des dynamiques à l'œuvre sur le territoire du SCOT comme au niveau du département. **On rappellera notamment que le SCOT envisage un desserrement généralisé de l'ordre de -0,2 personne par logement d'ici 2025.**

Cette projection sera adaptée à la commune, sur laquelle il est envisagé d'accueillir en majorité des jeunes familles avec enfants. Il est donc logique que le PLU recherche la modération du phénomène de desserrement des ménages, lequel sera donc évalué à **-0,1 personne par logement d'ici les 10 prochaines années, soit un niveau de 2,2 personnes/ménage.**

Ainsi défini, le nombre moyen de personnes par ménage permet de tenir compte des évolutions relatives aux ménages (accroissement du nombre de ménages uni-personnels, ou de ménages mono-parentaux...) et du vieillissement de la population (s'accompagnant de la croissance du nombre de personnes âgées seules).

Au demeurant, cette estimation permet également de tenir compte des évolutions du solde naturel lequel, bien que positif sur la commune durant les dernières années, est à un niveau fragile (+0,2 % entre 2010 et 2015).



Ainsi, la projection démographique découlant de ces variables est de **55 nouveaux résidents installés sur la commune chaque année, pour l'atteinte d'un niveau théorique de population de l'ordre de 3 200 habitants.** Ces prévisions seront défendues par le PADD.

A titre de comparaison, on rappellera que la commune a gagné 48 habitants/an entre 1999 et 2010. Dans le même temps, la progression des résidences principales est de 13 logements/an entre 2010 et 2015, contre 25 logements/an entre 1999 et 2010 (moyenne de 21 logements/an sur la période). **En outre, l'objectif de croissance résidentielle validé par la collectivité (25 logements/an) est semblable à la progression du nombre de résidences principales durant les années 2000 (25 logements/an sur la période 1999-2010).**

In fine, les objectifs retenus par le PADD sont très semblables aux évolutions constatées sur la période 1999-2010.

On notera que le niveau de développement résidentiel envisagé est toutefois supérieur aux évolutions des années 2010-2015. Néanmoins, on rappellera que cette période a été impactée par la crise économique des années 2008-2010, généralisée sur l'ensemble du territoire national. Le niveau de la construction s'en est trouvé très affecté durant plusieurs années. Le PLU s'inscrit donc dans une logique de « rattrapage » de cette période en établissant ses prévisions sur une période plus représentative des dynamiques économiques et démographiques du territoire (1999-2010). Enfin, **le projet porté par la collectivité au plan démographique est particulièrement cohérent au regard des prévisions de développement économique annoncées sur la commune avec le développement du nouveau « Parc Centre Atlantique ».**

Il est prévu que ce nouvel espace économique d'envergure intercommunale génère un équivalent de 450 emplois à court terme (horizon 5 ans) et jusqu'à 1 200 emplois à plus long terme. Il s'agit de tout autant de nouveaux habitants potentiels sur l'espace d'agglomération, susceptibles de s'installer en tout ou partie sur la commune à l'horizon des 10 années à venir.

Le PLU veillera à inscrire ces prévisions de croissance résidentielle dans le respect du caractère des paysages et de l'environnement communal. Ainsi, le PLU doit parallèlement défendre une plus ample régulation du développement urbain en modérant les surfaces mobilisées pour le développement résidentiel.

Une prévision de croissance résidentielle en accord avec le PLH

In fine, il convient de préciser que les prévisions de production de logements et de croissance démographique portés par le PLU, par l'intermédiaire de son PADD, seront compatibles avec le PLH de l'agglomération de Saintes (période 2017-2022).

Pour précision, en accord avec le SCOT, le PLH prévoit que les communes de l'espace d'agglomération saintais (Saint-Georges-des-Coteaux, Chaniers, Fontcouverte, Les Gonds) soient confortées par le développement de leur offre l'habitat, parallèlement à un soutien actif au développement de leur offre de services et d'équipements.

Au regard de cet objectif, le PLH définit un volume de 24 logements à produire chaque année sur la commune de Saint-Georges-des-Coteaux, soit 144 logements sur toute la durée de programmation du PLH (2017-2022). En outre, dans cette offre, 21 logements locatifs sociaux sont à produire au minimum au terme des 6 ans de programmation, soit 3,5 logements sociaux par an. Au regard du rythme annuel validé par la municipalité en termes de construction/réhabilitation dans le cadre du présent PLU, **force est de constater que ce dernier, de 25 logements/an, est pleinement compatible avec les objectifs de programmation du PLH 2017-2022.**

Quant à l'objectif de production de 21 logements sociaux sur la commune, ce dernier devra être atteint soit par des conventions dans le parc privé, soit par la mise en œuvre du Programme d'Intérêt Général porté par le Conseil Départemental de la Charente-Maritime, soit par la mobilisation des bailleurs sociaux présents sur le territoire pour la mise en œuvre d'opérations. La collectivité souhaite bien parvenir à respecter les objectifs du PLH mais se projette au delà. Elle se préoccupe des besoins en logements sociaux et regrette que les dernières grandes opérations de lotissement sur le territoire n'aient pas permis de produire du logement social. Soucieuse de parvenir à plus de mixité afin d'assurer le renouvellement des générations, la commune se dit prête à travailler sur un projet urbain de qualité avec un programme mixte. Elle devrait également faire appel à l'établissement public foncier régional pour faciliter des projets de ce type au sein du bourg ! Il s'est donc avéré intéressant de mettre en place un périmètre d'attente au sein du bourg afin de travailler sur un projet de qualité avec un programme permettant la production d'une offre en logement variée comprenant du logement social.

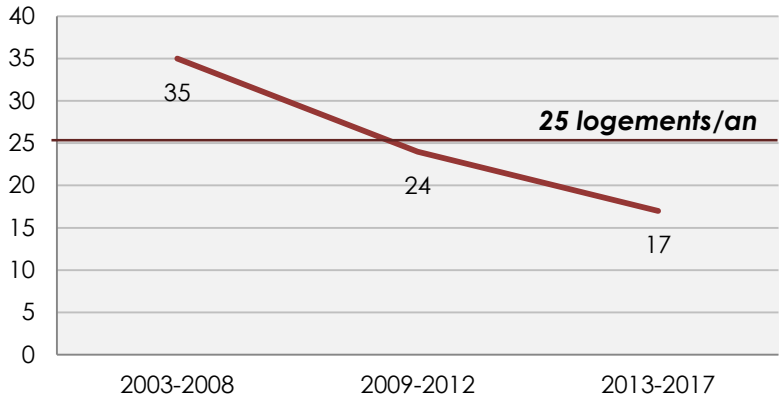
5.2.2 Perspectives en matière de consommation d'espace

Rappel des évolutions récentes de consommation d'espace

Les données municipales, comparées à la base de données statistiques régionale SITADEL (DREAL Nouvelle Aquitaine) seront prises comme sources de référence en vue de caractériser le rythme de construction et la consommation de l'espace sur la commune.

L'étude rétrospective de cette consommation d'espace est à la base des objectifs du PADD en matière de « modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain » comme entendu par le législateur (article L151-5 du Code de l'Urbanisme).

Evolution annuelle moyenne de la construction neuve sur Saint-Georges-des-Coteaux selon SITADEL

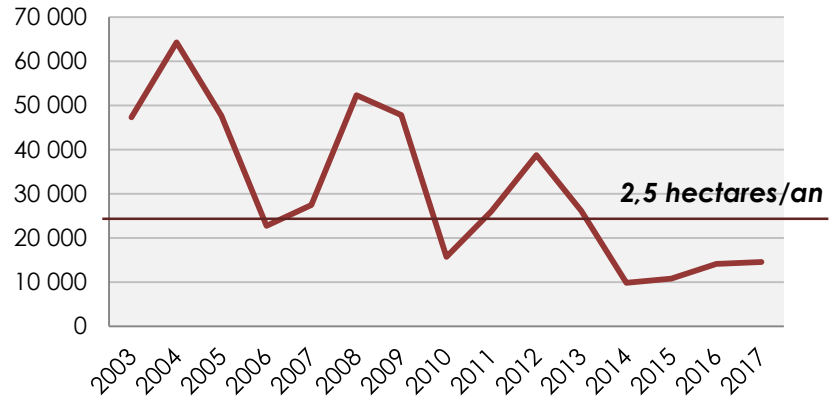


Il en ressort que l**e rythme de construction est de 20 logements neufs par an entre 2008 et 2017** (période de 10 ans), **pour une consommation d'espace équivalente de 25,5 hectares** et une surface moyenne de 1 250 mètres² par unités foncières.

Les chiffres de la municipalité analysés à partir du cadastre permettent de dresser une situation plus précise sur les 10 dernières années, à savoir un rythme de construction de l'ordre de 19,4 logements/an, pour une consommation de 23 hectares.

La surface moyenne occupée par une habitation représente environ 920 mètres² (en excluant les valeurs extrêmes, inférieures à 100 mètres² et supérieures à 4 000 mètres²). Elle correspond à une occupation nette de **11 logements/hectare**.

Evolution annuelle de la consommation d'espace sur Saint-Georges-des-Coteaux selon SITADEL

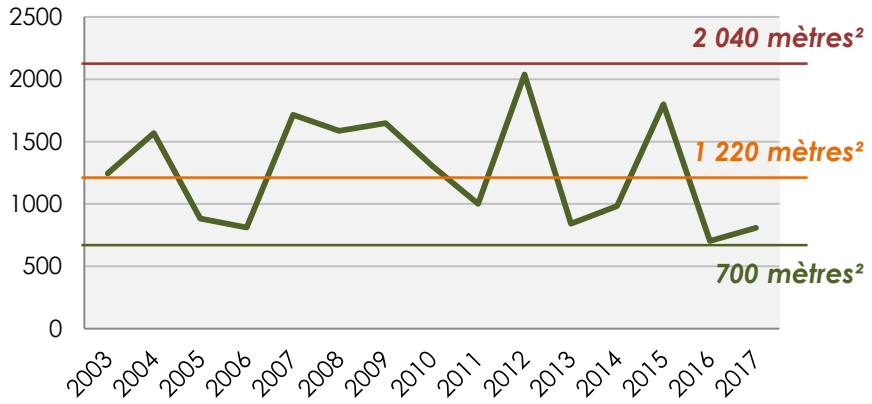


Mesure de l'évolution de la consommation d'espace par l'urbanisation

données	*SITADEL*			*commune*
	2003-2007	2008-2012	2013-2017	**2009-2018**
Nombre de logements neufs autorisés sur la période	177	119	85	**194**
Moyenne annualisée des logements autorisés	35	24	17	**19**
Surface mobilisée à destination du logement (en hectares)	20,93	18,05	7,54	**23**
Moyenne annuelle de surface consommée (en mètres²)	4,18	3,61	1,51	**2,3**
Surface moyenne des unités foncières (en mètres²)	1180	1520	890	**1180**

Source : SITADEL, DREAL Nouvelle Aquitaine

Evolution annuelle de la densité des nouvelles constructions sur Saint-Georges-des-Coteaux selon SITADEL



Ce taux de densité est donc très faible au regard des enjeux de modération de consommation d'espace. Le projet communal est donc plus exigeant en la matière et fixer un taux de densité pour les opérations en extension (zones AU) de **20 log/ha en densité nette** soit 15 log/ha en moyenne (VRD inclus) en densité brute.

Les prévisions du SCOT en matière de consommation des sols

Par son Document d'Orientations et d'Objectifs, le SCOT du Pays de Saintonge Romane poursuit des objectifs de production résidentielle respectueuse des ressources environnementales du territoire. Ces objectifs visent à concilier le développement d'une offre en logements diversifiés avec un mode de production urbaine qualitatif et économe en ressource foncière.

Le SCOT exige ainsi de la part des documents d'urbanisme de niveau communal (PLU, Carte Communale) de mobiliser les ressources offertes par les espaces déjà urbanisés afin d'atteindre divers objectifs :

- Renforcer les pôles urbains et équilibrer leur développement vers davantage de croissance économique afin d'atténuer un mode de développement trop « résidentiel » durant les années passées ;

- Maintenir et développer de façon mesurée la population des communes rurales hors pôles en parallèle du renforcement de leur offre commerciale et de services de proximité ;

- Préserver l'économie agricole, et notamment les surfaces agricoles qui fondent l'identité rurale du Pays de Saintonge Romane.

Afin d'atteindre l'objectif de gestion économe du foncier, le développement des espaces urbains existants est **encadré à mesure de 310 hectares au maximum à l'horizon 2025 sur l'ensemble du territoire du Pays de Saintonge Romane, soit 31 hectares en moyenne annualisée.** La maîtrise de la consommation de l'espace doit se décliner en 2 leviers majeurs :

- **Au moins 30 % de la production totale de logements devra s'opérer au sein de l'enveloppe urbaine existante des communes.** Cette part est de 50 % pour la ville de Saintes, en raison de son caractère de ville-centre du pôle structurant du territoire du pays.

- L'extension des parties actuellement urbanisées des communes doit être maîtrisée **par la déclinaison de densités moyennes minimales dans les nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble.** Le DOO précise qu'il s'agit de densités nettes, n'intégrant pas les infrastructures et équipements liés aux dites opérations. Ainsi, les communes de l'espace d'agglomération (Saint-Georges-des-Coteaux, Chaniers, Fontcouverte, Les Gonds) doivent respecter **un objectif de densité minimale de 20 logements/hectare.**

Pour rappel, il est attribué un objectif de 1 095 logements à réaliser par extension ou renouvellement urbain dans les communes de l'espace d'agglomération saintais. Selon le DOO, la surface consommée équivalente en extension des parties actuellement urbanisées **doit être limitée à 53,7 hectares.** Ainsi selon le DOO, la consommation d'espace maximale autorisée sur la période 2015-2025 sera trois fois inférieure à la consommation d'espace constatée sur la décennie précédente, soit 30 hectares/an contre 92 hectares/an.

La répartition des 53,7 hectares de foncier attribué par le SCOT à l'espace d'agglomération entre ses différentes communes fait apparaître un potentiel de **13,9 hectares de foncier pouvant être ouvert à l'urbanisation sur Saint-Georges-des-Coteaux.**

Pour rappel, le projet communal affiche bien un objectif de production minimum de 30% de logements en intensification et une consommation d'espace de moins de 10 ha pour le développement résidentiel. Il est donc parfaitement compatible avec le SCOT.

Répartition des objectifs de consommation d'espace sur l'espace d'agglomération

	Population 2015	% espace agglo.	Moyenne SCOT*	Pondération des surfaces*
Saint-Georges-des-Coteaux	**2 663**	**25,8**	**13,42**	**13,88**
Chaniers	3 567	34,6	13,42	18,59
Fontcouverte	2 404	23,3	13,42	12,53
Les Gonds	1 670	16,2	13,42	8,70

**Sur une période de 10 ans*
Sources : DOO du SCOT, INSEE, RP2015

t

Synthèse des objectifs de croissance résidentielle et de consommation d'espace

Articulation entre le SCOT, le PLH et le PLU

Objectif PLH
=
24 logements/an
dont 3 logements sociaux /an
densité 20 log/ha

→

Objectif PLU
=
24 logements/an
dont 3 logements/sociaux /an minimum
densité minimum 20 log/ha

Objectif SCOT
=
28 logements/an
au maximum
30% en réinvestissement
densité 20 log/ha

=

> 10 hectares
de fonctier constructible mobilisé en extension urbaine

Période intermédiaire (6/08/2017 - 2019)
32 permis de construire accordés pour 1.9ha de surface agro-naturelle consommée

Bilan PLU

OBJECTIF GLOBAL DE 240 LOGEMENTS intensification et réhabilitation	
130 logements	Objectif de production de logements **par intensification et renouvellement (comblement des dents creuses 100, changement de destination 10 et résorption de la vacance 20)** 8 logements sociaux dans projet de réhabilitation en coeur de bourg
110 logements 7.4ha	Objectif de production de logements dans le cadre de **nouvelles opérations en extension** (zone AU avec 20 logements/hectare + 30% de VRD, équipements, espaces verts) 30% de logements sociaux soit 22 minimum à l'échelle du site du Maine Nord

Estimation des besoins de développement économique

Les besoins du PLU en matière de développement économique seront particulièrement déterminés par les orientations politiques portées au niveau supra-communal, par le SCOT du Pays de Saintonge Romane ainsi que la Communauté d'Agglomération de Saintes. Pour rappel, celle-ci est titulaire de la compétence de développement économique et de gestion des zones d'activités économiques de son territoire, dès lors qu'elles sont qualifiées « d'intérêt communautaire ».

Pour rappel, le SCOT du Pays de Saintonge Romane ambitionne de rééquilibrer le développement du territoire, qui s'est montré excessivement axé sur la croissance résidentielle durant les dernières décennies. Afin d'intensifier l'économie sur le territoire, le SCOT détermine des objectifs chiffrés ambitieux pour le développement des activités économiques.

Ainsi, le Document d'Orientation et d'Objectifs vise à « la création de 4 500 emplois d'ici 2025 », objectif porté à « 7 000 emplois » à l'échéance 2030. Ces objectifs s'appuie à la fois sur la mobilisation d'espaces urbains existants (foncier et immobilier inscrit au sein de l'enveloppe urbaine) et sur le développement de parcs d'activités. Ils nécessitent de doter le territoire d'une capacité d'accueil **d'environ 3 500 emplois** sur ces espaces de développement de parcs d'activités, **soit un besoin de 180 hectares de foncier à destination économique à identifier dans les documents d'urbanisme.**

Sur Saint-Georges-des-Coteaux, le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT tient notamment compte de l'existence d'un projet d'envergure intercommunal, s'agissant du nouveau « Parc Centre Atlantique ».

Le projet, d'ores-et-déjà partiellement mis en œuvre dans le cadre d'une procédure de zone d'aménagement concerté, doit être poursuivi dans le cadre du nouveau PLU. Il représente un foncier de 56.75 hectares, lesquels correspondent au « secteur Ouest » du « pôle saintais » déterminé par le DOO du SCOT. Ce dernier se voit attribuer une enveloppe foncière à destination du développement économique de l'ordre de 170 hectares. Le « secteur Ouest », constitué du Parc Centre Atlantique, absorbe 32 % de cette enveloppe.

La perspective de la poursuite du développement du « Parc Centre Atlantique » se traduit par un potentiel foncier aménageable de 18,58 hectares que le PLU mobilisera par l'intermédiaire des dispositions réglementaires de la zone « à urbaniser ».

Ces 18,58 hectares s'inscrivent dans un projet global d'ores-et-déjà mis en œuvre sur la majeure partie de la surface initiale de l'opération d'aménagement de cette zone d'activités. **Selon le DOO, l'objectif poursuivi est la création de 20 emplois/hectare sur la zone achevée, soit un potentiel de 1 200 emplois.** En toute logique, ces derniers devraient permettre à la commune de mettre en œuvre ses objectifs de développement résidentiel, par effet d'entraînement sur le territoire. **Ainsi, le PLU défend une vision équilibrée entre développement résidentiel et économique, en compatibilité avec l'esprit du SCOT du Pays de Saintonge Romane.**

Au plan qualitatif, le DOO indique que le Parc Centre Atlantique est à vocation mixte de commerce et d'activités productives. Ces dernières devront notamment correspondre aux filières locales à caractère artisanal et industriel, notamment autour des activités de services liés aux transports et aux réseaux (ferroviaire et aéronautique), de post-production et logistique associées à la filière Cognac et spiritueux, et de services aux entreprises (sous-traitance…).

Le DOO du SCOT complète ses attentes vis-à-vis du développement économique au sein des documents d'urbanisme, en déclinant de nombreuses orientations visant à assurer une intégration environnementale réussie des nouvelles zones d'activités. Ces différentes exigences seront déclinées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU. Il s'agit notamment :

De limiter les surfaces imperméabilisées, notamment à l'usage du stationnement automobile, et des voiries dont le dimensionnement doit être évalué selon les besoins réels de fonctionnement du site ;

- D'inclure des espaces favorables à la bonne gestion environnementale du site, notamment en matière de régulation pluviale, de développement de la biodiversité et d'embellissement paysager ;

- D'assurer une intégration paysagère de qualité des nouvelles zones d'activités, tenant compte de la topographie, de la couverture végétale et des paysages urbains environnants ;

- De favoriser les déplacements alternatifs à l'automobile individuelle et de modérer l'impact de l'automobile dans l'espace public...

5.3.1 Principes d'élaboration du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables établit les grands objectifs du PLU en matière de protection de l'environnement, de mise en valeur des ressources du territoire, de développement démographique et économique, et d'aménagement de l'espace communal.

Par sa rédaction, le document doit permettre de comprendre rapidement et logiquement les orientations retenues sur la commune au regard de l'évolution de la commune et de la gestion du droit des sols.

Le PADD incarne ainsi le pivot du PLU, en s'appuyant sur le diagnostic des prévisions démographiques et économiques ainsi que l'analyse de l'état initial de l'environnement communal, et en formulant les grandes orientations qui seront ensuite traduites par les dispositions réglementaires prévues au Code de l'Urbanisme.

Le PADD n'est pas directement opposable aux tiers. Toutefois, ce dernier conditionne l'équilibre juridique du PLU dans son entier. En effet, le règlement du PLU doit se conformer au PADD, et inversement, ce dernier doit permettre de comprendre rapidement et logiquement les orientations retenues sur la commune au regard de son évolution et de la gestion du droit des sols. Le règlement du PLU doit ainsi être pleinement justifié par le contenu du PADD.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de Saint-Georges-des-Coteaux s'appuie sur trois grandes orientations, que sont :

- **Préserver les traits d'un territoire rural dynamique ;**
- **Maîtriser et hiérarchiser le développement résidentiel ;**
- **Soutenir la dynamique économique locale ;**
- **Valoriser le cadre de vie.**

Le PADD se décline en une logique thématique permettant à la fois de décliner les exigences du législateur au sein du document, tout en exprimant la vision de la municipalité pour l'évolution du territoire dans les dix ans à venir.

L'élaboration du PADD s'est appuyée sur des échanges importants et réguliers entre les élus municipaux, en association avec les personnes publiques définies conformément à l'article L132-7 et ses articles suivants du Code de l'Urbanisme. Conformément à l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables.

L'article R151-2 du Code de l'Urbanisme complète ces dispositions en précisant que le rapport de présentation comporte les justifications de la cohérence des Orientations d'Aménagement et de Programmation avec les orientations et objectifs du PADD. Le présent sous-chapitre établit donc ces justifications.

5.3.2 Préserver les traits d'un territoire rural dynamique

Ce chapitre a pour objectif d'exprimer les grandes orientations retenues par le PLU en matière de sauvegarde et de mise en valeur de l'environnement communal, reposant sur une identité rurale particulièrement prisée aux portes de Saintes.

L'enjeu de ce chapitre est d'exprimer un projet équilibré entre croissance de la population, développement économique et protection de l'environnement. Le PADD se confortera ainsi aux grands principes de l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme en la matière, et déclinera les attentes de l'article L151-5. Le PADD décline cette première orientation en deux sous-parties suivantes :

- **Protéger le patrimoine naturel et assurer la transition écologique ;**
- **Promouvoir le patrimoine paysager et architectural de la commune.**

Protéger le patrimoine naturel et assurer la transition écologique

Le PADD rappelle que la commune s'inscrit dans un espace rural fragile, sur deux bassins versants qu'il convient de protéger vis-à-vis des impacts générés par l'urbanisation. Le PADD rappelle également l'enjeu de préserver le site Natura 2000 de la vallée de la Charente, lequel pourrait indirectement être impacté par les orientations du PLU.

En plusieurs sous-points, le PADD décline la façon dont le PLU inscrit son projet résidentiel et économique dans la sauvegarde de l'environnement. Il envisage notamment d'assurer la protection et remise en état des continuités écologiques, conformément aux attentes de l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme. Le PLU ciblera ainsi ses protections sur l'ensemble de bois, bosquets et boqueteaux qui drainent le territoire ainsi que les haies et leur maillage constituants les principaux supports des continuités écologiques.

Le PADD énonce également l'intention de préserver la ressource en eau, en prévoyant notamment des dispositions de manière à assurer la bonne gestion des eaux usées et des eaux pluviales. Le PADD précise également son intention de protéger correcte-

ment le captage d'eau potable de « Coulonge », dont les périmètres recouvrent tout ou partie de la commune.

En outre, la collectivité entend favoriser le développement de l'habitat au sein des espaces desservis par le réseau d'assainissement collectif, et prévoit le déploiement des équipements de gestion pluviale nécessaire à la résorption des flux de ruissellement sur le territoire.

Pour l'assainissement collectif, une même station d'épuration dessert le bourg de Saint-Georges-des-Coteaux et le village de la Vallée, le Grand Romefort. Cette STEP va prochainement faire l'objet de travaux afin d'étendre ses capacités via la création d'un nouveau bassin de décantation sur site. Ces travaux qui découlent d'une étude de 2012 seront lancés courant 2020 et permettront de répondre aux besoins engendrés par le projet communal en termes de développement résidentiel. Pour anticiper sur le plus long terme, il a également été évoqué avec le syndicat des eaux de la Charente-Maritime, de nouvelles possibilités d'extension, celles-ci nécessiteront de mobiliser les terrains aux abords de l'actuelle STEP ce qui justifie de l'affichage d'un emplacement réservé aux abords du site.

Pour la gestion des eaux pluviales, des acquisitions ont déjà été faites par la municipalité notamment pour réaliser des noues dans le vallon qui traverse le bourg mais de nouveaux « emplacements réservés » (article L151-41 du Code de l'Urbanisme) ainsi qu'un affichage des passages d'eau à préserver de l'urbanisation (article L151-49 du Code de l'Urbanisme) seront prévus par le PLU. A cela s'ajoute une orientation d'aménagement thématique visant à garantir le bon traitement des eaux pluviales dans les futures opérations.

Par ailleurs, le PADD expose l'intention de la municipalité de mettre en valeur les espaces de végétation dans les futures opérations d'aménagement. Il s'agit ainsi de compenser l'artificialisation des sols provoquée par le développement de l'urbanisation et de contribuer à la qualité environnementale des futurs espaces urbains. Les OAP et les « espaces à planter » définis par le règlement opéreront notamment la traduction de cette orientation du PADD.

Enfin, le PADD rappelle que le projet poursuit bien l'objectif de lutte contre les émissions de gaz à effet de serre et le réchauffement climatique. A cet effet, la municipalité privilégie le développement du bourg au sein duquel elle étoffe le réseau de cheminements doux ce qui devrait participer à limiter les déplacements voitures pour les courtes distances et soutient les projets de rénovation du bâti ancien en vue d'améliorer leur isolation...

Dans le même esprit, le PADD relaie la volonté de la commune d'encourager le recours aux énergies renouvelables à l'occasion des opérations de construction et de réhabilitation de bâtiments. Il encourage aussi le déploiement des équipements et installation de production d'énergies renouvelables via un règlement peu restrictif.

Promouvoir le patrimoine paysager et architectural de la commune

Cette sous-orientation est particulièrement importante au sein du PADD d'autant que le PLU doit suivre les recommandations de la Convention Européenne du Paysage, laquelle a pour objet de promouvoir la protection, la gestion et l'aménagement des paysages. Selon cette convention, la « politique du paysage » est « l'expression de la prise de conscience par les pouvoirs publics *de la nécessité de définir et mettre en œuvre une politique du paysage* ». Sur cet aspect, le PADD rappelle que la commune jouit de paysages agricoles et naturels de qualité qui contribuent à l'attractivité de son cadre de vie, lesquels doivent être protégés.

Ainsi, le PADD se donne pour premier objectif de maintenir les grands équilibres paysagers de la commune. Il s'agit de conserver les coupures agricoles notamment celles le long de la RD 137 (route de Rochefort-Saintes), de préserver les cônes de vue identitaires comme ceux sur le bourg ancien mais aussi sur des éléments de patrimoine, à l'image du Château de Romefort (qui lui est protégé au titre des Monuments Historiques) et au delà des corps de ferme ou maisons de maîtres (les Granges, la Grange de Bellegarde...). Cela concerne également les grandes perspectives sur l'agglomération de Saintes qui se découvre depuis les coteaux. Dans le même sens, pour ne pas perturber la lecture du territoire, la collectivité entend porter une attention particulière à la gestion des franges urbaines, espaces de transition, aux clôtures et évidemment à la volumétrie des futures constructions pour faciliter leur insertion...

Le PADD rappelle en parallèle, l'importance de maintenir la trame boisée et les linéaires de haie. Ces surfaces boisées qui ponctuent le territoire forgent le paysage de la Champagne (cf. chapitre relatif à l'analyse de l'état initial e de l'environnement, partie relative à l'analyse des paysages).

Le PADD relaie également les intentions de la commune dans la valorisation de la coulée verte du bourg qui correspond notamment à la plaine de loisirs. Cette aération au coeur de bourg est un espace fédérateur où se concentrent les équipements de sport et de loisirs (boulodrome, aire de jeux pour les enfants, terrains de sport), a cela s'ajoutent des chemins doux et des dispositifs pour collecter et traiter les eaux de pluie du bourg.

Le PADD énonce également ses intentions de lutter contre l'étalement urbain à hauteur des villages au coeur des espaces agricoles et le long des infrastructures routières. Il s'agit notamment de maîtriser l'urbanisation le long de l'autoroute A 10 et de la RD

137, et de poursuivre la mise en valeur de l'entrée d'agglomération saintaise au Nord-Est de la commune. Sur ce dernier point, il n'est pas question d'engendrer de nouvel étalement linéaire le long de cette entrée d'agglomération et en particulier du nouveau carrefour giratoire qui dessert le Parc Centre Atlantique. Au contraire, il est important de préserver les séquences boisées qui marquent l'entrée dans l'agglomération.

Dans le même esprit, le PADD défend la volonté de garantir l'insertion paysagère du projet de Parc Centre Atlantique, s'agissant d'un projet d'aménagement de grande envergure pour la commune. A l'appui des OAP et du règlement, le PADD formule l'intention d'intégrer cette zone à son environnement, en préservant notamment son arrière-plan boisé, en confortant les haies à ses abords (coté autoroute) ainsi que les arbres remarquables environnants... Quant au parti d'aménagement et à la volumétrie des constructions, pour précision, le PLU au travers de son règlement et des OAP prend le relais du projet de ZAC et du dossier loi Barnier qui a été réalisé à cette occasion et qui est d'ailleurs annexé au présent rapport de présentation. De ce dernier découle notamment des normes de hauteurs qui varie en fonction de la situation des terrains...

Enfin, le PADD consacre une importante place à la protection du patrimoine communal, parmi lequel figurent le cœur de bourg ancien constitué d'un habitat de qualité, les deux Monuments Historiques (église Saint-Georges, château de Romefort), les édifices bâtis remarquables et le petit patrimoine jalonnant l'espace communal. Ces éléments identitaires ont vocation à être conservés en l'état ou valorisés par l'intermédiaire des différents leviers du PLU.

5.3.3 Maîtriser et hiérarchiser le développement résidentiel

Ce chapitre exprime les orientations retenues par le PADD en matière d'habitat. Selon ce même article, le PADD « fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ». Afin d'exprimer ces orientations, le PADD est décliné en trois sous-parties suivantes :

- **Poursuivre une politique de croissance démographique en soutien des dynamiques intercommunales sans sacrifier le caractère rural du territoire ;**
- **Utiliser l'espace de manière économe et modérer la consommation des espaces agro-naturels ;**
- **Hiérarchiser le développement résidentiel.**

Maîtriser la croissance démographique

Le PADD porte ici les prévisions de croissance démographique définies dans le précédent sous-chapitre du présent rapport. Conformément à ces prévisions, le PADD rappelle que Saint-Georges-des-Coteaux, comptant 2 663 habitants (INSEE, 2015) est une commune dynamique sur le plan démographique mais elle doit faire face au phénomène de vieillissement de la population...

Pour rappel, de par sa situation aux portes de l'agglomération, sa bonne desserte ainsi que son offre en services et équipements, le SCOT de la Saintonge Romane, la situe **au sein de l'espace d'agglomération de Saintes** ce qui signifie que Saint-Georges-des Coteaux fait figure de commune à renforcer en priorité.

Au regard de ces constats, la municipalité a déterminé, selon des prévisions de croissance résidentielle et de consommation d'espace préalablement établies, un objectif de croissance de l'ordre d'une **cinquantaine d'habitants/an** pour un volume de production de l'ordre de **24 logements/an** sur le territoire (par la construction neuve ou la réhabilitation de constructions existantes). Le projet mise sur la production globale d'environ 240 logements pour se rapprocher des 3200 habitants à l'échéance de 10 ans.

Le PADD rappelle que ces objectifs sont parfaitement compatibles avec le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de Saintes de 2017-2022.

Le PADD développe ensuite les aspects qualitatifs du projet rappelant que celui-ci doit nécessairement s'inscrire dans les prévisions du PLH de la Communauté d'Agglomération de Saintes, notamment en matière de développement de l'offre locative sociale.

Ainsi, le PADD aspire à poursuivre un objectif de **mixité sociale et générationnelle** sur le territoire, à travers une offre adaptée en termes d'habitat. Afin de répondre aux besoins de tous, des jeunes ménages aux personnes âgées, la collectivité se positionne en faveur de programmes de logements diversifiés en taille, type et statut, visant à trouver des alternatives au modèle pavillonnaire « tout-propriétaire » prévalant sur la commune depuis ces trois dernières décennies.

Le PADD évoque l'exemple d'une opération de réhabilitation d'un bâtiment ancien menée actuellement dans le cœur de bourg afin d'encourager les projets de réhabilitation et surtout de locatifs. Elle souhaite en outre que dans toutes les opérations soit menée une réflexion plus poussée sur la forme urbaine, la densité et la programmation. Elle vise en particulier le site du **Maine Nord** comme un secteur privilégié de par sa taille et sa situation pour y réaliser une opération de qualité d'un point de vue urbain et mixte, c'est à dire avec du logement social. L'objectif est ainsi clairement défini,

parvenir à un minimum de 30 nouveaux logements sociaux d'ici 10 ans. L'une des traduction de cette orientation est donc la mise en place d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global...

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

Le PADD répond ici à la nécessité de limiter une forte consommation d'espace par l'urbanisation, caractérisant la commune depuis plusieurs décennies. Le rythme de consommation d'espace est ainsi de près de 2 hectares/an depuis ces 10 dernières années, voire plus de 3 hectares/an au début des années 2000.

Conformément aux prévisions établies dans le précédent sous-chapitre du présent rapport, le PADD fixe ici les objectifs de « modération » de la consommation d'espace, en lien avec le SCOT du Pays de Saintonge Romane, s'agissant :

- **De densifier l'enveloppe des parties actuellement urbanisées et mobiliser le bâti existant pour y produire au moins 30 % des logement**s. Dans les faits, le PLU porte davantage à 50 % cette proportion et s'inscrit ainsi en conformité avec les attentes du législateur.

- De **maîtriser le développement résidentiel à hauteur de 24 logements/an** supplémentaires, dont seulement 20 seront issus de la construction neuve.

- De rendre le développement urbain plus compact, par un **objectif de densité de 20 logements/hectare** pour les futures opérations d'habitat, lesquelles prélèveront moins de 10 hectares de surface urbanisable.

Ainsi, par le triptyque formé par les objectifs de renouvellement urbain, de modération de la construction neuve et de compacité de la croissance urbaine, le PADD opère la démonstration d'une réelle motivation de modération de l'artificialisation des sols.

Hiérarchiser le développement résidentiel

Le PADD affirme que l'un des enjeux majeurs du PLU repose sur une meilleure organisation et hiérarchisation du développement résidentiel, jusqu'alors diffus sur l'ensemble du territoire communal. En effet, le diagnostic du territoire et son analyse de la construction ont permis de montrer la réalité de cette diffusion de l'urbanisation au sein du territoire communal, sous l'effet notamment du POS.

Le PADD rappelle qu'il convient à présent de stopper ce phénomène afin de garantir la préservation de l'identité de la commune, conformément à l'esprit du législateur (cf. exposé des motifs de la loi du 27 juillet 2010). Ainsi, le PADD détermine une clé de répartition du développement résidentiel sur le territoire de la commune pour les 10 années à venir, laquelle est structurée ainsi :

- Le bourg est choisi comme le principal espace de développement résidentiel, au regard de sa densité d'équipements et d'activités. Le PADD souligne l'opportunité pour le PLU de renforcer la cohésion de cet espace par le choix des terrains destinés à de futures opérations d'habitat, devant répondre à des logiques d'intensification et de couture urbaine.

- L'agglomérat urbain résidentiel formé par les lieux-dits La Vallée », « Les Gallais » et « Le Grand Romefort » est désigné comme un pôle résidentiel secondaire, lequel doit être renforcé par le PLU via des opérations ponctuelles en intensification de l'enveloppe urbaine. Le PLU justifie notamment cette orientation, outre l'importance de cet espace résidentiel, par son équipement par un réseau d'assainissement collectif.

- Le PADD entend permettre la densification des autres pôles résidentiels de la commune en y privilégiant le comblement des « dents creuses ». Il s'agit là d'identifier les ensembles suffisamment conséquents, correctement desservis et sans contraintes (agricoles, risques naturels...)pour être considérés comme des parties urbanisées au titre du code de l'urbanisme. Néanmoins, le développement de ces villages par l'extension des parties actuellement urbanisées est formellement exclu par le PADD puisqu'il s'agit là d'une des orientations du SCOT de Saintonge Romane. Les extensions de l'enveloppe découleront au final d'opérations dont les permis et autorisations ont été délivrées pendant l'étude du PLU.

- Enfin, le PADD entend préserver les hameaux et les écarts de nouvelles constructions d'habitation au profit de leur valorisation. Ces derniers, ne relevant pas de la zone « urbaine », seront préservés en l'état au profit de la réhabilitation de l'habitat existant, et de son évolution maîtrisée par des possibilités d'extensions limitées et de nouvelles annexes. Le PADD évoque également le cas de possibles changements de destination de bâtiment en logement (anciens bâtiments agricoles).

Ainsi définis, ces principes permettent au PLU de défendre une vision cohérente de l'aménagement de la commune.

5.3.4 Soutenir la dynamique économique locale

Ce chapitre exprime les orientations retenues par le PADD en matière de développe-

ment économique, conformément à l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit d'un aspect majeur du PADD, lequel s'inscrit dans la poursuite des orientations du SCOT du Pays de Saintonge Romane ambitionnant de rééquilibrer un développement territorial trop marqué par l'habitat résidentiel durant les dernières années, et insuffisamment soutenu au plan économique (notamment au regard du secteur productif). Afin d'exprimer ces orientations, le PADD est décliné en trois sous-parties suivantes :

- **Consolider l'offre en commerces et services de proximité ;**

- **Assurer la pérennité des zones d'activités et poursuivre le projet du Parc Atalntique ;**

- **Soutenir l'activité agricole ;**

- **Développer les activités liées au tourisme et aux loisirs.**

Consolider l'offre en commerces et services de proximité

Cette orientation, qui vise en particulier l'évolution du bourg, permet au PADD de répondre à un enjeu majeur, s'agissant de préserver et développer les facteurs d'attractivité du territoire et d'équilibrer le développement résidentiel du bourg par son développement économique. Dans ces termes, le PADD est ainsi en pleine compatibilité avec le SCOT du Pays de Saintonge Romane qui prévoit le renforcement des bourgs en tant que centralité.

Afin de maintenir l'offre d'activités commerciales et de services du bourg, le PADD entend renforcer la demande envers ces activités par le développement des capacités d'accueil résidentiel du bourg, et de garantir la mixité des fonctions à l'intérieur de cet espace.

Parallèlement, le PADD défend l'intention d'améliorer autant que possible la desserte des équipements, commerces et services du bourg afin d'inciter ses habitants à fréquenter ses commerces de proximité au quotidien, notamment par le déploiement des liaisons piétonnes. Cette orientation se déclinera notamment à travers les OAP du PLU.

Par ces différents aspects, le PADD est compatible avec l'esprit du SCOT, dont le DOO affiche la volonté de « préserver et renforcer la vitalité des centres », notamment par le maintien en leur sein des destinations commerciales.

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

Dans cette sous-partie, le PADD décline les orientations de développement économiques prises par le PLU et justifie celles-ci au regard des orientations supra-communales portées notamment par le SCOT du Pays de Saintonge Romane ainsi que la Communauté d'Agglomération de Saintes. Le développement des activités économiques sur le territoire de Saint-Georges-des-Coteaux doit répondre à la logique suivante :

- La poursuite du développement du nouveau Parc Centre Atlantique, s'agissant d'une zone d'activités d'envergure intercommunale générant d'importantes perspectives de développement pour la commune de Saint-Georges-des-Coteaux ;

- Parallèlement, le maintien en l'état des zones d'activités et des sites isolés d'entreprises sur le territoire intercommunal, afin de ne pas accentuer le caractère diffus des activités économiques sur la commune et de ne pas affaiblir l'émergence du nouveau Parc Centre Europe Atlantique.

Au demeurant, les perspectives importantes de la commune en matière de développement économique se justifient au vu de la position stratégique de la commune au sein de l'agglomération, voire du département (présence de l'échangeur n° 35 de l'autoroute A 10, orientation très favorable de la commune vers la façade littorale...).

Poursuivre l'aménagement de la ZAC « Centre Atlantique »

Ce projet mené par la Communauté d'Agglomération de Saintes, dispose d'un appui politique majeur. En effet, les 1 200 emplois qu'il doit générer à terme (dont 350 emplois à court terme) constitueront un important moteur de développement pour l'agglomération et pour la commune.

Pour rappel, le projet qui concerne 56.7ha sur le territoire de la commune a donné lieu au montage d'une opération de zone d'aménagement concerté, d'ores-et-déjà réalisée en partie.

Aujourd'hui demeurent en projet 18,58 hectares, constituant 32 % du périmètre ZAC. Le PLU affichera donc cette réserve dans le prolongement des terrains qui sont déjà viabilisés.

Le PADD présente des ambitions en termes de qualité environnementale et paysagère, des thèmes qui avaient été largement pris en compte à l'occasion des études. Le PLU relaiera donc le parti d'aménagement issu des dossiers de ZAC et Loi Barnier à la fois au travers du zonage, du règlement écrit et des orientations d'aménagement.

Structurer l'armature économique locale et maîtriser le développement des autres sites d'activité existants sur le territoire

Le territoire communal compte plusieurs zones et plusieurs sites d'activités au delà du parc centre atlantique et il s'avère important aux yeux de la collectivité d'encadrer stratégiquement ces sites pour ne pas générer de concurrence entre eux et de conflit d'usage. Le PADD formule donc bien l'intention de la collectivité de les pérenniser mais de ne pas les développer. Il s'agit ainsi de gérer l'existant en fonction de leur destinations actuelles et de ne pas prévoir de nouvelles extensions.

Les règles du PLU seront donc adaptées aux différents sites en présence, parmi lesquels les zones d'activités (les Coteaux, la Mission et la Bobinerie), le site d'une entreprise de commerce de gros à « Rulon », le site d'une surface commerciale de vente au détail au « Moulin de la Truie » ainsi qu'un silo de commerce de produits agricoles aux « Noureaux ». Cette posture est d'autant plus importante pour les activités le long de la RD 137, axe vecteur d'attractivité le long duquel il convient d'éviter fermement de nouveaux développements économiques.

Soutenir l'activité agricole

De la volonté affirmée par le PADD de conforter prioritairement l'habitat sur le bourg, découle une volonté stratégique de protection du caractère rural de la commune et notamment de ses exploitations agricoles. En effet, le resserrement de l'urbanisation résidentielle sur la polarité fonctionnelle que constitue le bourg, épargnant ainsi de nombreux sièges d'exploitation agricole à d'éventuels conflits d'usage, participe au soutien apporté par le PLU au secteur agricole et contribue à sa pérennisation. De même, les orientations prises dans le développement du bourg préservent l'existence de ses exploitations (lieux-dits « Les Frêneaux », « Moulins de Saint-Georges », « Les Grands Maurices »). Plus largement, le PADD entend prévenir toute forme de conflit d'usage entre les résidents et les exploitants agricoles en proscrivant le développement résidentiel aux abords immédiats des sites d'exploitation. Le PADD intègre ainsi les recommandations de la charte « agriculture, urbanisme et territoire » de Charente-Maritime ainsi que les orientations du SCOT du Pays de Saintonge Romane.

Sur d'autres aspects, le PADD défend une volonté de protection du secteur agricole par une protection forte des terres destinées à l'agriculture. Pour rappel, la consommation d'espace envisagée par le PLU en extension des parties actuellement urbanisées est limitée à 7,3 hectares. Seulement 3,5 hectare de terres déclarées agricoles à ce jour seront prélevés par les extensions résidentielles envisagées par le PLU.

On relèvera que le projet de Parc Centre Atlantique a porté un lourd impact aux surfaces agricoles sur la commune. Le site initial de ce projet représente 56,75 hectares de surfaces initialement agricoles, dont 18,58 hectares demeurent à ce jour à aménager et conservent leur vocation agricole. Cette incidence majeure du PLU se trouve néanmoins justifiée par un projet d'envergure intercommunale, lequel s'est accompagné de mesures compensatoires à l'attention des exploitants concernés.

En outre, le PADD inscrit le PLU dans une volonté de diversification des activités agricoles. L'objectif est ainsi « d'accompagner la mise en œuvre de projets divers tels que le tourisme à la ferme, les activités de loisir équestre, ainsi que la vente directe, dans le prolongement de l'activité de production agricole ». Le règlement du PLU sera adapté en conséquence.

Enfin, le PADD précise sont intention de prendre en compte une activité para-agricole de commerce de produits issus de l'exploitation agricole, s'agissant d'un silo implanté au lieu-dit « Les Noureaux ». A cet effet, les dispositions réglementaires du PLU seront adaptées à l'existence de cette activité.

Développer les activités liées au tourisme et aux loisirs

La dernière orientation économique du PADD a trait au développement des activités de tourisme et de loisirs. Ce dernier rappelle que Saint-Georges-des-Coteaux appartient à l'agglomération de Saintes, s'agissant d'un territoire attirant un nombre croissant de visiteurs et pour lequel le tourisme tend à devenir un levier économique d'importance.

Au regard de cette opportunité, le PADD poursuit la logique de soutenir les projets d'hébergement touristique et le développement des activités de loisirs. Cette orientation se traduira notamment par des possibilités de changement de destination offertes pour certaines constructions en zones A et N, conformément à l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. Parmi les édifices concernés se trouve le château de Romefort. Ce dernier a été racheté par la Communauté d'Agglomération qui souhaite le valoriser mais réfléchit encore à plusieurs pistes : projet de ferme école, de chantier pédagogique, d'hébergements. A ce jour, le projet concernerait le château et ses dépendances et ne nécessite pas de constructions ou installations nouvelles.

En outre, le PADD rappelle que les itinéraires de randonnées traversant la commune, dont l'itinéraire GR 4, sont des leviers de développement touristique qu'il convient de valoriser et promouvoir.

5.3.5 Valoriser le cadre de vie

Ce dernier chapitre du PADD rassemble les orientations retenues sur différents aspects

du cadre de vie communal, que le PLU entend valoriser. Ainsi, le PADD exprime dans cette orientation générale les objectifs fixés dans le développement de l'offre d'équipements du territoire, l'amélioration des déplacements, le renforcement des réseaux numériques et la gestion des risques, pollutions et nuisances susceptibles d'affecter les biens et les personnes. Afin d'exprimer ces objectifs, le PADD est décliné en trois sous-parties suivantes :

- **Conforter l'offre en équipements et services sur le territoire communal ;**
- **Sécuriser les déplacements et privilégier les solutions d'éco-mobilité ;**
- **Poursuivre l'aménagement numérique du territoire**
- **Intégrer le facteur risque et les nuisances.**

Conforter l'offre en équipements et services sur le territoire

Le PADD précise que la municipalité est soucieuse 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 ainsi important aux yeux des élus de mobiliser les outils nécessaires au maintien des services et équipements sur le territoire, notamment par l'intermédiaire du PLU.

A cet effet, le PADD soutient la volonté de consolider le potentiel résidentiel du bourg en vue de favoriser le rapprochement physique des habitants et usagers du territoire avec ses équipements structurants, essentiellement concentrés dans le bourg. Il s'agit de conforter la demande en équipements dans le bourg afin de pérenniser et envisager le développement de son offre actuelle.

Parallèlement, par l'intermédiaire de son PLU, la municipalité défend la volonté de renforcer les polarités d'équipements structurant le bourg, à savoir le complexe de la plaine de loisirs au cœur du bourg (le vallon), et le pôle scolaire et culturel (école et médiathèque) du bourg ancien.

Enfin, le PADD aspire à développer les liens fonctionnels entre les espaces d'équipement et d'habitat afin de conforter l'usage des équipements, de dynamiser le lien social et de favoriser les mobilités non-polluantes. La municipalité ambitionne également dans cette logique de conforter les déplacements doux entre le pôle principal du bourg et le pôle secondaire de « La Vallée ».

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

Par cette orientation, le PADD développe plusieurs objectifs d'aménagement concrets de la part de la municipalité en vue d'inscrire ses prévisions de développement résidentiel et économique dans un projet cohérent et vertueux au plan du cadre de vie et de l'environnement.

Ainsi, le projet en question vise à développer les liens entre le bourg de Saint-Georges-des-Coteaux et le centre d'agglomération saintais, par le réaménagement de la RD 237. Il sera notamment créé le long de la voie existante une liaison piétonne et cyclable en vue de concrétiser cette intention. Le PLU soutiendra ce projet par l'intermédiaire d'un « emplacement réservé » (article L151-41 du Code de l'Urbanisme).

Ce projet se justifie notamment par la nécessité de renforcer les liens fonctionnels entre les communes de l'espace d'agglomération et la ville-centre de Saintes. En complément, le PADD prévoit de promouvoir les services intercommunaux en matière de transports en commun et de transport à la demande.

Dans la même logique, à l'échelle du bourg, le PADD aspire à développer les mobilités douces (non-motorisées) entre les différents quartiers du bourg, notamment ses futurs quartiers résidentiels. Cette mesure se traduira par l'intermédiaire des OAP.

Enfin, le PADD aspire à l'amélioration des traversées de certaines agglomérations bâties, s'agissant notamment de « Rulon » et « La Vallée », traversées par la RD 137. La municipalité souhaite améliorer la sécurité de ces séquences de voiries avec le concours de son gestionnaire (Conseil Départemental de Charente-Maritime).

Poursuivre l'aménagement numérique du territoire

Le PADD rappelle que l'accès au très-haut-débit est désormais incontournable pour garantir le développement du territoire, tant du point de vue économique qu'au regard du développement résidentiel. A cet effet, le PADD aspire à soutenir l'amélioration de la desserte du territoire par les réseaux numériques, avec le concours des organismes compétents (Communauté d'Agglomération de Saintes, Conseil Départemental de Charente-Maritime).

Intégrer le facteur risque et les nuisances

Enfin, par cette dernière orientation, le PADD entend tenir compte de l'existence de risques naturels et technologiques ainsi que certaines sources de pollutions et de nuisances susceptibles de compromettre la qualité du cadre de vie.

Ainsi, le PADD entend proscrire tout développement urbain au droit des cavités souterraines et des terrains identifiés sur la commune comme faisant l'objet de fortes présomptions de risques d'effondrement. Les projets destinés au développement résidentiel et économique sont ainsi volontairement éloignés de ces secteurs à risque, lesquels sont cartographiés par le règlement du PLU au titre des articles R151-31 et R151-34 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, le PADD rappelle son aspiration à préserver des distances réciproques entre les sites d'exploitation agricoles et les habitations afin d'éviter l'apparition de nouveaux conflits de voisinage entre ces occupations, et de permettre aux exploitants de développer leur activité en toute tranquillité.

De même, le PADD rappelle que la commune accueille plusieurs activités économiques affiliées aux installations classées pour la protection de l'environnement, notamment en lien avec l'exploitation agricole, qu'il convient de maintenir à distance des sites destinés à l'urbanisation résidentielle.

Dans cette logique, le développement de l'habitat sera réduit aux abords de l'autoroute A 10 et de la RD 137. En effet, il s'agit de deux voies classées à grande circulation, affectées par certaines contraintes légales et réglementaires que le PLU entend intégrer correctement à ses propres dispositions réglementaires. Le règlement cartographie notamment les bandes rendues inconstructibles aux abords de l'autoroute A 10 et de la RD 137 en vertu de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme.

Enfin, le PADD aspire à poursuivre l'amélioration de la défense extérieure contre l'incendie sur le territoire de la commune. Le projet communal prend en compte la couverture actuelle et les dispositifs à venir. Certains secteurs mal couverts n'ont ainsi pas vocation à faire l'objet de nouvelles constructions d'habitation (Les Patarins, les Freneaux en bout de réseau...)

5.4 JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation, définies à l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme, constituent le relais pré-opérationnel du Projet d'Aménagement et de Développement Durables au sein du PLU. Selon cet article, 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.

Ces OAP ont ainsi pour mission de traduire sur le plan opérationnel les orientations du PADD en matière de gestion économe des sols, de qualité de l'habitat et du développement économique, de desserte cohérente des futurs quartiers résidentiels et/ou économiques par les voies et réseaux publics, d'intégration paysagère ou de gestion des eaux pluviales.

Conformément au Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent PLU se déclinent de la façon suivante :

- **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation de secteur** ont pour but d'identifier précisément les secteurs de projet choisis par la collectivité en vue de traduire ses objectifs de développement urbain, résidentiel et/ou économique ;

- **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques** abordent de grands thèmes transversaux dans les domaines de la gestion des eaux pluviales, de l'aménagement des voiries nouvelles, des formes urbaines et de la densité des constructions (thèmes applicables en zone « à urbaniser »), de l'aménagement des clôtures et des plantations nouvelle s(thèmes applicables en zones « urbaine » et « à urbaniser »).

5.4.1 Choix des secteurs soumis à OAP

Les principaux objectifs de développement de l'habitat et de l'économie ont été définis par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, lequel se voit relayé par les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Celles-ci identifient précisément les secteurs appelés à connaître une évolution en termes d'urbanisation nouvelle.

Ces secteurs font l'objet de prescriptions d'aménagement, traduisant les objectifs du PADD en matière de développement urbain durable, et notamment en matière de densification urbaine. Les OAP apportent ainsi une traduction forte des prescriptions du SCOT du pays de Saintonge Romane en la matière.

Ces prescriptions s'imposeront aux futurs aménageurs, qu'ils soient publics ou privés.

Par le biais des Orientations d'Aménagement et de Programmation, la municipalité garantit ainsi le respect et la traduction de son projet d'urbanisme en matière d'aménagement, de développement résidentiel et économique.

Conformément aux objectifs définis par le PADD, les Orientations d'Aménagement et de Programmation portent sur l'aménagement de 4 secteurs à projet :

- Trois secteurs à projet assurent la traduction des objectifs du PADD en matière de développement résidentiel. Il s'agit des secteurs à projet dits « Le Maine Nord », « Route de Meursac » et « La Vallée ».

- Un secteur à projet porte sur l'aménagement du « Parc Centre Atlantique »

Les secteurs de développement résidentiel

Les Orientation d'Aménagement et de Programmation ont été définies à partir d'un seuil d'emprise constructible de l'ordre de 5 000 mètres². A partir de ce seuil, le choix des secteurs à projet dits « Le Maine Nord » et « Route de Meursac » est apparu stratégique au regard des objectifs poursuivis par le PADD en matière de couture et de renforcement de la cohésion urbaine du bourg :

- Le secteur dit « Le Maine Nord » permet d'envisager une réunion physique cohérente du quartier des « Grands Maurices » avec le cœur de bourg, en mobilisant une emprise de projet stratégique au regard de sa surface et sa localisation ;

- Le secteur dit « Route de Meursac » et ses deux sous-secteurs répondent à l'ambition d'intensifier une enveloppe urbaine marquée par d'importantes enclaves, que le PLU entend mobiliser pour assurer une plus grande cohésion et compacité du bourg.

Enfin, le secteur à projet dit « La Vallée » permet de mobiliser une enclave au cœur de cette agglomération bâtie, au bénéfice de la densification urbaine et d'une gestion économe des sols de la commune.

Les secteurs destinés au développement économique

Conformément aux objectifs du PADD, le PLU prévoit une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle dévolue au développement économique. Il s'agit de poursuivre l'aménagement de la ZAC « Centre Atlantique », portée par la Communauté d'Agglomération de Saintes en cohérence avec les orientations du SCOT du Pays de Saintonge Romane.

Le choix de ce secteur de développement économique a été acté bien antérieurement au PLU, par des choix politiques validés au niveau communautaire et depuis mis en œuvre via une procédure de zone d'aménagement concerté. L'orientation d'aménagement et de programmation de secteur traduit le projet de ZAC et les dispositions issues du dossier Loi Barnier dont il a fait l'objet pour déroger au recul de 100 mètres le long de l'autoroute A10 (cf annexe du rapport de présentation).

Les secteurs à orientation d'aménagement et de programmation



5.4.2Jusifications des OAP de secteurs

Les secteurs destinés au développement résidentiel

Le secteur à projet sur « Le Maine Nord »

L'OAP du secteur des Maines concerne les terrains sur la frange Nord du Bourg.

Le projet consiste en fait à mobiliser une grande enclave entre le bourg (quartier de la Palissière), le pôle d'équipements du vallon et les Grands Maurices, et une opération en cours d'aménagement sur sa partie Sud (lotissement de 29 lots).

L'ensemble recouvre une surface de 4.5ha. Ce secteur est bien situé car il est proche des équipements de sport et de loisirs mais il présente une configuration complexe avec un dénivelé important, des co-visibilités sensibles avec l'église Saint-Georges et une surface conséquente. En outre, le foncier est privé.

Dès lors, la commune qui a conscience qu'il s'agit d'un site particulièrement stratégique a décidé d'y fixer de grandes orientations mais dans l'attente d'un projet précis met en place un PAPAG (cf justification des prescriptions du zonage).

L'OAP permet néanmoins d'éclairer le futur projet sur les points importants suivants :

- Le projet sera à dominante résidentielle et devra proposer une part de logement locatif social fixée à minima 30 % à l'échelle du site
- Le projet devra traduire un objectif de densité minimum de 22 logements/ hectares en proposant une composition urbaine de qualité et une typologie de logements variés. Ce secteur très stratégique d'un point de vue géographique a vocation à présenter davantage de densité.
- Le projet devra se greffer au reste du tissu et permettre une fluidité des déplacements en octroyant une attention particulière aux modes doux
- Le projet devra mettre en valeur les perspectives sur le bourg ancien et son église.
- Le projet devra prendre en compte le dénivelé (voirie, gestion des eaux pluviales...)

Cette OAP renvoie par ailleurs aux OAP thématiques relatives aux déplacements et mobilités, à la gestion des eaux pluviales et à la forme urbaine et la densité.

Liens avec le règlement

Délimitation des zones

- Classement de l'ensemble du site de projet en secteur 1AU de la zone « à urbaniser », conditionnant l'autorisation des constructions nouvelles d'habitation à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble dans le respect des OAP.

Dispositions graphiques particulières

- Mise en place d'une servitude de périmètre d'attente (PAPAG)
- Prescription d'espaces à planter au titre de l'article R151-43 du Code de l'Urbanisme

Dispositions écrites

- Obligation d'aménagement d'ensemble
- Destination habitat
- Prescriptions sur le stationnement vélo
- Coefficient de 10 % d'espaces non-imperméabilisés et prescriptions relatives à la gestion des eaux de ruissellement
- Raccordement à l'assainissement collectif

Cohérence des OAP de secteur vouées au développement résidentiel avec le PADD :

- **Privilégier le renforcement du bourg**
- **Augmenter le potentiel résidentiel du bourg**
- **Poursuivre un objectif de mixité sociale et générationnelle**
- **Parvenir à un taux de densité minimum de 20 log/ha net**
- **Intégrer les enjeux de protection et mise en valeur des Monuments Historiques**
- **Poursuivre la création de nouvelles liaisons douces au sein du bourg et de toutes les futures opérations d'aménagement d'ensemble**
- **Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales en termes quantitatif (gestion des flux de ruissellement) et qualitatif (traitement des pollutions) :**
- **Promouvoir la « nature en ville et la biodiversité »**

Le secteur à projet sur la « Route de Meursac »

L'ilot de la route de Saintes et de la rue des Davids (route de Meursac) assure la jonction physique entre le bourg ancien et les extensions récentes qui se sont implantées sur le coteau au Nord de la route de Saintes ; Ce secteur a fait l'objet de multiples petites opérations sans réflexion d'ensemble ce qui a généré quelques dents creuses au coeur de la zone résidentielle qu'il convient de mobiliser en priorité dans le projet de PLU en vue d'optimiser l'espace. Deux enclaves sont ainsi concernées par les orientations d'aménagement, une de 1ha et l'autre de près de 0.5ha, toutes deux le long de la rue des David et séparées par deux (prochainement 3) habitations. Il s'agit de terrains privés qui de par leur ampleur méritent de faire l'objet d'une orientation d'aménagement afin de ne pas gaspiller d'espace et d'y imposer une certaine densité.

Les orientations d'aménagement tentent donc d'organiser l'ensemble le tout en se préoccupant de la gestion des eaux pluviales et de la circulation douce afin d'ouvrir le cœur d'îlot et d'éviter des opérations qui se tournent le dos.

Le projet consiste donc à permettre à la collectivité de récupérer une part de terrain suffisante pour entretenir le fossé qui traverse tout le talweg et aux abords duquel pourront circuler les piétons. L'OAP affiche ainsi une bande inconstructible dédiée à la gestion des eaux et aux espaces verts à la frange nord des deux sites.

Du point de vue de la desserte, la configuration des terrains ne permet pas d'envisager de desserte routière autre que depuis la rue des David ni un bouclage. Les OAP ne rentrent donc pas dans les détails du tracé des voies mais rappellent l'objectif de modérer les espaces de voirie au strict nécessaire et la nécessité de créer un cheminement doux sur chaque site, connecté les uns aux autres à hauteur du fossé au nord pour assurer la fluidité des déplacements.

Au final, il ne s'agira pas de grosses opérations urbaines mais plutôt de petites « coutures » avec un souci de se raccorder aux quartiers environnants. Il convient de signaler que ces terrains étaient d'ores et déjà constructibles dans le POS mais que ce dernier n'y avait pas prévu d'orientation d'aménagement.

Cette OAP renvoie aux OAP thématiques relatives aux déplacements et mobilités, à la gestion des eaux pluviales et à la forme urbaine et la densité.

Liens avec le règlement

Délimitation des zones

- Classement de l'ensemble du site de projet en secteur 1AU de la zone « à urbaniser », conditionnant l'autorisation des constructions nouvelles d'habitation à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble sur chaque sous-secteur

Dispositions graphiques particulières

- Création d'un emplacement réservé au titre de l'article R151-41 du Code de l'Urbanisme pour la sauvegarde d'un passage d'eau et la création d'un chemin piéton
- Création d'un espace libre ou à planter en frange nord du sit***e***

Dispositions écrites

- Obligation d'aménagements d'ensemble
- Destination habitat
- Coefficient de 10 % d'espaces non-imperméabilisés et prescriptions relatives à la gestion des eaux de ruissellement
- Raccordement à l'assainissement collectif

Cohérence des OAP de secteur vouées au développement résidentiel avec le PADD :

- **Privilégier le renforcement du bourg**
- **Augmenter le potentiel résidentiel du bourg**
- **Parvenir à un taux de densité minimum de 20 log/ha net**
- **Poursuivre la création de nouvelles liaisons douces au sein du bourg et de toutes les futures opérations d'aménagement d'ensemble**
- **Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales en termes quantitatif (gestion des flux de ruissellement) et qualitatif (traitement des pollutions) :**
- **Promouvoir la « nature en ville et la biodiversité »**

Le secteur à projet à « La Vallée »

Ce village au nord du bourg correspond au second pôle résidentiel de la commune, il est très bien desservi par la RD 137 et bénéficie de l'assainissement collectif. Toutefois découlant d'une juxtaposition d'opérations notamment individuelles sur cette partie du village, le tissu urbain y est aujourd'hui très décousu et présente des terrains enclavés difficilement mobilisables. Le projet consiste donc à y prévoir un aménagement d'ensemble qui permette de desservir et ainsi d'optimiser ces espaces résiduels au coeur du tissu urbain.

Ces terrains étaient d'ailleurs constructibles dans le POS mais n'ont pu être aménagés.

Dès lors, pour parvenir à mobiliser cet espace, l'OAP y prévoit une voie de desserte traversante de préférence en sens unique afin d'en réduire la surface et ainsi les surfaces imperméabilisées. Cette voie permettra de raccorder le chemin des Gallais (à partir duquel l'opération pourra se raccorder au réseau d'assainissement collectif) au chemin des Rivières (depuis lequel, la couverture incendie pourra être assurée).

Une fois ces terrains désenclavés, il conviendra de travailler sur la composition en vue d'éviter tout gaspillage. Au regard de la complexité du site et des contraintes, la densité ne pourra y être aussi dense que dans le bourg. Le projet fixe un objectif de 19 log/ha.

Cette OAP renvoie aux OAP thématiques relatives aux déplacements et mobilités, à la gestion des eaux pluviales, à la forme urbaine et la densité et aux plantations.

Liens avec le règlement

Délimitation des zones

- Classement de l'ensemble du site de projet en secteur 1AU de la zone « à urbaniser », conditionnant l'autorisation des constructions nouvelles d'habitation à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble

Dispositions graphiques particulières

- Bande d'espace à planter le long de la RD 137 pour filtrer et atténuer les nuisances sonores

Dispositions écrites

- Obligation d'aménagement d'ensemble
- Destination habitat
- Coefficient de 10 % d'espaces non-imperméabilisés et prescriptions relatives à la gestion des eaux de ruissellement
- Recul le long de la RD 137 pour des raisons de sécurité publique et de nuisances
- Raccordement à l'assainissement collectif

Cohérence des OAP de secteur vouées au développement résidentiel avec le PADD :

- **Poursuivre un objectif de mixité sociale et générationnelle**
- **Parvenir à un taux de densité minimum de 20 log/ha net**
- **Poursuivre la création de nouvelles liaisons douces au sein du bourg et de toutes les futures opérations d'aménagement d'ensemble**
- **Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales en termes quantitatif (gestion des flux de ruissellement) et qualitatif (traitement des pollutions) :**
- **Promouvoir la « nature en ville et la biodiversité »**

Bilan des secteurs à projet

Ainsi, conformément aux principes d'une vision équilibrée de l'aménagement de l'espace communal, une partie importante du potentiel constructible ouvert par le PLU correspond aux secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation en vue d'assurer une véritable maîtrise de l'urbanisation. Ces secteurs, totalisant 7,3 hectares, représentent ainsi une capacité de près de 110 nouveaux logements soit près de 50 % du potentiel de développement résidentiel déterminé par le PADD.

En outre, dans une logique de péréquation des aménagements, la densité varie en fonction des sites, de leur localisation et des contraintes en présence mais la densité moyenne sera bien supérieur à 20 log/ha.

CAPACITE DES ZONES AU

SECTEUR	LOCALISATION	SURFACE (ha)	DENSITE NETTE MINIMUM	POTENTIEL DE LOGEMENTS
1AU	Route de Meursac secteur 1	1.0	20 log/ha	14
1AU	Route de Meursac secteur 2	0.5	17 log/ha	6
1AU	Le Maine Nord	4.8	22 log/ha	75
1AU	La Vallée	1.0	18 log/ha	14
TOTAL 1AU		7.3	21 log/ha	109

Le secteur destiné au développement économique

Le secteur à projet dit « Parc Centre Atlantique »

Ce secteur à projet concrétise les prévisions de développement économique portées par le PADD. L'OAP est scindé en 2 sous-secteurs, s'agissant :

- Du sous-secteur n° 1 (classé 1AUxo), destiné à l'extension de la zone d'activités récemment aménagée et éligible à l'implantation d'entreprises ;

- Du sous-secteur n° 2 (classé Uxo), s'agissant des terrains récemment aménagés et équipés de la première phase d'exécution de la zone d'activités, et immédiatement disponibles à l'implantation de constructions.

Les 2 sous secteurs tiennent ainsi compte de la temporalité du projet initial et sa procédure de zone d'aménagement concerté, dont une première phase de viabilisation a été réalisée entre 2016 et 2017. Les premiers permis de construire déposés par les entreprises sont soit en cours d'instruction, soit en cours d'exécution.

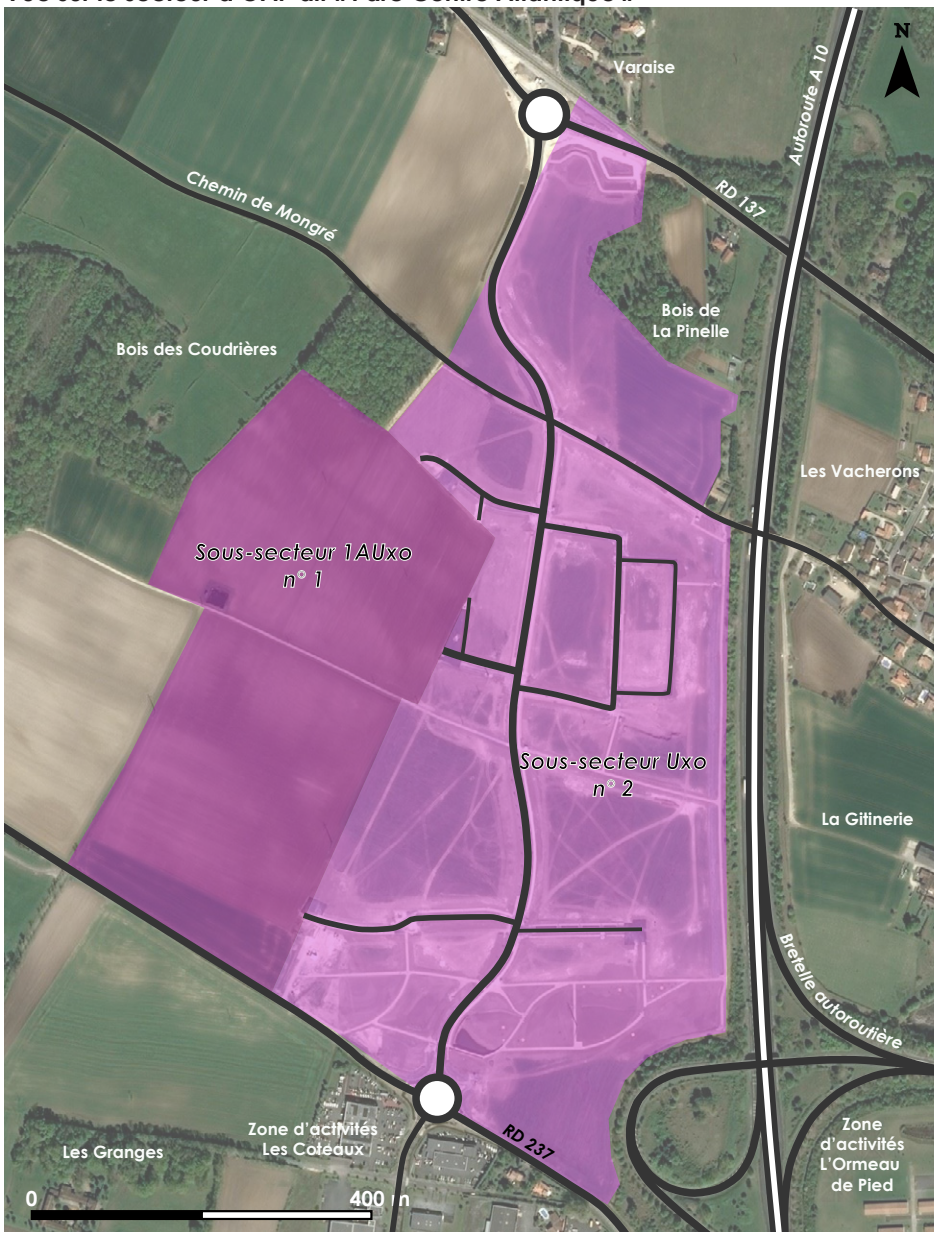
Il demeure le projet d'ouvrir à l'urbanisation une emprise de 18,58 hectares, initialement intégrée au périmètre du projet mais non-aménagée à ce jour. L'OAP poursuit ainsi 2 objectifs majeurs :

- Encadrer les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la partie du site demeurant actuellement à l'état agricole ;

- Accompagner l'implantation des entreprises dans le sous-secteur n° 2, par des prescriptions en matière de déplacements, d'intégration paysagère et environnementale et d'aspect extérieur des constructions, lesquelles s'appliquent également au sous-secteur n° 1.

L'OAP de secteur rappelle les grandes caractéristiques naturelles du site et notamment les aspects de son relief et du fonctionnement pluvial. Elle rappelle que les enjeux environnementaux suscités par l'opération ont été éclairés par la démarche d'étude d'impact dont les principales mesures opérationnelles en matière d'évitement, réduction et compensation d'impacts environnementaux ont été exécutées lors de la première phase d'aménagement de la zone.

Vue sur le secteur à OAP dit « Parc Centre Atlantique »



Sous-secteur n° 1 classé 1AUxo
Sous-secteur n° 2 classé Uxo

Il convient de poursuivre le bon aménagement de la zone par la complète mise en œuvre de ces mesures opérationnelles, lesquelles correspondent par ailleurs à la démarche d'évaluation environnementale du PLU. L'OAP identifie également les enjeux urbains du site et rappelle certaines contraintes qui s'imposeront à l'aménageur.

Concernant l'ouverture à l'urbanisation du secteur 1AUxo, l'OAP conditionne celle-ci à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble respectueuse à la fois des prescriptions qu'elle formule, et des prescriptions du règlement écrit du PLU. Parmi les plus importantes, on notera :

- La recherche d'une cohérence des conditions d'accès et de desserte du site. L'OAP exige ainsi la poursuite du déploiement du schéma viaire initialement défini par le projet, par l'extension des voies créées dans le secteur Uxo. S'ajoutent les prescriptions en matière de cheminements doux, et de maintien d'un chemin utile au passage d'engins agricoles. L'OAP détaille les aspects techniques des chaussées nouvelles.

- La recherche d'une bonne intégration du projet aux paysages et à l'environnement, par la création de dispositifs d'insertion paysagère (franges boisées de type haies, bosquet, alignements arborés le long des voies, noues herbeuses visant à embellir l'espace...) et de gestion des eaux de ruissellement (poursuite du déploiement d'un réseau pluvial à ciel ouvert de noues herbeuses, connecté à des exutoires aménagés dans le secteur Uxo).

- La recherche d'un aspect extérieur de qualité des futures constructions, ainsi qu'un traitement qualitatif des espaces libres. L'OAP formule à cet effet des objectifs d'implantation qualitatifs, en lien avec ses objectifs poursuivis en matière d'intégration paysagère. Les espaces libres se voient prescrits des normes qualitatives en matière d'aspect des clôtures et de plantations nouvelles. Ces dispositions ont vocation à compléter le règlement de façon souple, selon le principe de la compatibilité juridique.

Le schéma graphique accompagnant l'OAP détaille les aménagements réalisés sur le secteur Uxo afin de permettre la compréhension des prescriptions applicables sur le secteur 1AUxo. Il s'agit notamment de garantir :

- La continuité du schéma de voiries carrossables et de liaisons piétonnes décliné en première phase d'aménagement ;

- La réalisation d'un réseau pluvial à ciel ouvert en lien avec les exutoires aménagés dans le secteur Uxo (coulée verte au Sud, bassins de décantation au niveau du carrefour-giratoire de la RD 137).

- La mise en œuvre des mesures d'intégration paysagère de la limite Ouest de la zone (création d'un bosquet et de haies).

Ce schéma graphique est complété par deux schémas prescriptifs en matière d'aménagement des noues herbeuses et de plantation de nouvelles haies. L'OAP présente également les coupes et profils relatifs aux aménagements de nouvelles voiries, qui s'imposeront à l'aménageur.

5.3.3 Justification des orientations thématiques

La commune a souhaité développer certains thèmes sensibles au regard de son projet. L'objectif consiste à donc à accompagner un peu plus l'aménageur, le constructeur ou l'habitant, à l'éclairer et l'orienter pour garantir un maximum de qualité.

Le projet de PLU de Saint-Georges-des-Coteaux compte sept orientations thématiques.

Thématiques	Orientations du PADD poursuivies
- **La gestion des eaux pluviales et des milieux aquatiques**	Protéger et valoriser les ressources naturelles Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales en termes de gestion des flux de ruissellement et de résorption des pollutions diffuses
- **Densité et formes urbaines**	Parvenir à un taux de densité minimum de 20 logements/hectare
- **Le bâti traditionnel**	Promouvoir les qualités urbaines et architecturales du bourg ancien
- **Le défi énergétique**	Favoriser les économies d'énergies et ne pas entraver le recours aux énergies renouvelables pour les constructions nouvelles autant que pour les restaurations
- **Mobilité et déplacement**	Assurer la fluidité des déplacements et sécuriser le réseau de voirie Participer à la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre
- **Les clôtures**	Maintenir les grands équilibres paysagers : garantir un traitement qualitatif des franges urbaines, Promouvoir les qualités urbaines et architecturales du bourg ancien
- **Les plantations**	Promouvoir la nature en ville et la biodiversité Protéger et renforcer les haies

1. Gestion des eaux pluviales et préservation des milieux aquatiques

Application sur le territoire : Cette OAP concerne les zones U et AU, c'est à dire tous les secteurs susceptibles d'être urbanisés et de faire l'objet d'opérations (individuelles ou groupées) générant de l'imperméabilisation des sols...

Orientations du PADD : L'OAP thématique « Gestion des eaux pluviales et préservation des milieux aquatiques » contribue à la mise en œuvre des orientations du PADD :

- *Protéger et valoriser les ressources naturelles ;*
- *Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales en termes quantitatif (gestion des flux de ruissellement) et qualitatif (traitement des pollutions) ;*
- *Prendre en compte les risques d'inondation par ruissellement.*

Lien avec les autres pièces du PLU : Le règlement écrit définit des dispositions communes à toutes les zones du PLU, il définit les principes sur le fond, l'OAP prend le relais en indiquant notamment les précautions à prendre et les dispositifs à privilégier. L'OAP thématique se retrouve également en lien avec les OAP de secteur, qui « encadrent » l'aménagement des principaux secteurs de développement de l'urbanisation.

Contenu et justification : Les nouvelles constructions entraînent une imperméabilisation des sols, qui tend à augmenter avec la densification des espaces urbains, entraînant un ruissellement des eaux de pluies. Elles peuvent s'accumuler et provoquer des inondations. Cette OAP thématique décrit donc les techniques à privilégier dans les futures opérations afin de récolter au mieux les eaux pluviales.

Compatibilité avec le SCOT du Pays de Saintonge Romane : Le SCOT du Pays de Saintonge Romane fixe des grands objectifs, à travers son Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), qui peuvent se rapprocher de cette OAP thématique :

- *assurer la gestion des eaux pluviales douces ;*
- *maîtriser en amont les pollutions urbaines et diffuses ;*
- *assurer le traitement des eaux pluviales et usées ;*
- *maîtriser le ruissellement et l'érosion du sol.*

2. Densité et formes urbaines

Application sur le territoire : Cette OAP concerne les secteurs Ua, Ub et 1AU du présent PLU. En effet, elle porte expressément sur les secteurs à enjeux en termes d'urbanisation notamment résidentielle.

Orientations du PADD : L'OAP thématique « Forme urbaine et densité » contribue à la mise en œuvre des orientations du PADD :

- *Se rapprocher des 3 200 habitants 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*
- *Permettre la densification des autres parties actuellement urbanisées en y privilégiant le comblement « des dents creuses ».*

Lien avec les autres pièces du PLU : Le règlement écrit lève un certain nombre d'obstacles à la densité comme des normes de retraits obligatoires en termes d'implantation ou encore des règles d'emprise au sol maximum...

L'OAP thématique s'inscrit aussi en relais des orientations de secteurs au sein desquels sera systématiquement demandé un effort quant à la densité et à la forme urbaine avec notamment des taux de densité minimum et en relais du règlement qui introduit la notion d'implantation en harmonie avec le tissu environnant, de gestion optimum des sols...

Contenu et justification : Pour commencer, l'OAP rappelle l'intérêt de la densité qui est notamment une arme pour lutter contre l'étalement urbain, véritable défi des années à venir. Elle précise comment on parvient à densifier, les précautions à prendre et attire l'attention des aménageurs sur l'importance des espaces publics au sein des quartiers denses. Elles rappellent qu'ils jouent un rôle en termes de composition, ils structurent les aménagements et au delà ils ont vocation à valoriser les futurs quartiers. Les espaces verts en particulier dans les quartiers denses doivent être traités avec une attention particulière pour offrir aux habitants des espaces de nature et de lien social. L'OAP aborde ensuite la question de l'implantation des maisons avec précision pour qu'elle soit pensée en fonction du tissu environnant et offrent des perspectives d'évolutions.

Compatibilité avec le SCOT du Pays de Saintonge Romane : Le SCOT du Pays de Saintonge Romane fixe des grands objectifs, à travers son Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), qui peuvent se rapprocher de cette OAP thématique :

- *la diminution de la consommation d'espaces et arrêt du mitage ;*
- *l'encouragement à un mode d'urbanisation plus compact en optimisant le tissu urbain et en densifiant verticalement ;*
- *favoriser la qualité architecturale et structurer les différentes formes urbaines.*

3. Mobilité et déplacements

Application sur le territoire : Cette OAP concerne la zone 1AU du présent PLU. Il s'agit d'orienter les aménagements des futurs quartiers.

Orientations du PADD : L'OAP thématique « Mobilité et déplacements » contribue à la mise en œuvre des orientations du PADD :

- *Participer à la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre ;*
- *Améliorer autant que possible la desserte des services et commerces ;*
- *Améliorer l'accessibilité aux équipements ;*
- *Aménager une liaison douce entre le bourg et la ville de Saintes ;*
- *Poursuivre la création de nouvelles liaisons douces au sein du bourg et de toutes les futures opérations d'aménagement d'ensemble ;*
- *Promouvoir les transports en commun, le transport à la demande et toutes les alternatives à la voiture individuelle ;*

Lien avec les autres pièces du PLU : Le règlement présente des dispositions communes à toutes les zones. Il encadre les accès et voies nouvelles dans une approche avant tout sécuritaire. Il rappelle également l'obligation de stationnement vélos dans certaines opérations en fonction des destinations. L'OAP thématique s'inscrit surtout en relais des orientations de secteurs au sein desquels un effort pour réduire la place de la voiture au profit du piéton est systématiquement demandé.

Contenu et justification : L'OAP fixe des recommandations allant dans le sens d'une réduction de la place de la voiture (réduction des surfaces de voirie, limitation des impasses, regroupement et mutualisation des aires de stationnements...). Elle préconise d'ailleurs une hiérarchisation de la voirie avec un traitement propre à chaque voie en fonction de sa fonction (voie de desserte principale, voie de desserte interne). L'OAP porte également sur le stationnement et la mobilité électrique dans la mesure où elle rappelle l'importance de prévoir des bornes de rechargement électrique dans les futurs aménagement d'ensemble.

Compatibilité avec le SCOT du Pays de Saintonge Romane : Le SCOT du Pays de Saintonge Romane fixe des grands objectifs, à travers son Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), qui peuvent se rapprocher de cette OAP thématique :

- *détenir des accès suffisamment larges, structurer et optimiser le réseau viaire et éviter les voies en impasse ;*
- *organiser le stationnement ;*
- *favoriser les modes de déplacements doux et sécurisés.*

4. Le bâti traditionnel

Application sur le territoire : Cette OAP concerne les constructions traditionnelles anciennes sur l'ensemble du territoire. Elle vise ainsi à encadrer les projets de restauration des maisons saintongeaises qu'elles soient en zone U, A et N.

Orientations du PADD : L'OAP thématique « Le bâti traditionnel » contribue à la mise en œuvre des orientations du PADD :

- Promouvoir les qualités urbaines et architecturales du bourg ancien ;
- Se donner les moyens de préserver en l'état ou au-delà et de valoriser le patrimoine architectural (maisons de maître, fermes...)

Lien avec les autres pièces du PLU : Le règlement écrit fait bien référence aux constructions traditionnelles typiques de la Saintonge, il en donne la définition mais renvoie à l'OAP thématique qui la décrit avec davantage de précisions. Il fixe des prescriptions, alors que l'OAP fixe surtout des recommandations. Cette OAP est également un relais de l'inventaire du patrimoine qui contient quelques belles charentaises.

Contenu et justification : La fiche « Le bâti traditionnel » fournit des renseignements concernant l'implantation des maisons rurales et de bourg par rapport à l'espace public mais également des informations sur les bonnes pratiques à adopter quant à la refection des toitures et des façades ou à la création de vérandas et d'ouvertures. Par ailleurs, elle avertit sur les éléments à éviter lors d'une rénovation. L'objectif étant de préserver et de valoriser l'habitat traditionnel.

Compatibilité avec le SCOT du Pays de Saintonge Romane : Le SCOT du Pays de Saintonge Romane fixe des grands objectifs, à travers son Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), qui peuvent se rapprocher de cette OAP thématique :

- *la valorisation culturelle et historique ;*
- *la valorisation du « petit patrimoine » ;*
- *déterminer des règles d'insertion paysagère appropriées aux enjeux d'insertion dans le paysage.*

5. Le défi énergétique

Application au territoire: Cette OAP concerne toutes les zones du PLU, les projets à la fois de construction, de rénovation ou restauration...

Orientations du PADD : L'OAP thématique « Le défi énergétique » contribue à la mise en œuvre des orientations du PADD :

- Favoriser les économies d'énergies et ne pas entraver le recours aux énergies renouvelables pour les constructions nouvelles autant que pour les restaurations ;
- 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...).

Lien avec les autres pièces du PLU : Le règlement écrit exige dans toutes les zones que « *Les projets de constructions*, extensions* ou rénovations* doivent s'intégrer harmonieusement au paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont situées, tant par leur volume que par leur architecture, ou encore leurs dispositifs d'économies et de production d'énergies renouvelables*. Ces derniers s'ils sont bien tolérés doivent néanmoins être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière.*»

L'OAP thématique précise donc comment intégrer ces dispositifs.

Contenu et justification : L'OAP alerte sur tous les facteurs à prendre en compte pour recourir à des dispositifs exploitant les énergies renouvelables. Elle opère également des recommandations pour l'installation de panneaux solaires photovoltaïques par les particuliers : orientation, visibilité, etc.

Compatibilité avec le SCOT du Pays de Saintonge Romane : Le SCOT du Pays de Saintonge Romane fixe des grands objectifs, à travers son Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), qui peuvent se rapprocher de cette OAP thématique :

- *favoriser le bâti écologique ;*
- *développer la mise en place de systèmes de production d'énergie (renouvelable)*

6. Les clôtures

Application sur le territoire : Cette OAP concerne les secteurs Ua, Ub, 1AU, A et N, tous les secteurs résidentiels, toutes les habitations même isolées.

Orientations du PADD : L'OAP thématique « Les clôtures » contribue à la mise en oeuvre d'une orientation du PADD :

- *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, murs, pilastres, puits...) ;*
- *Maintenir les grands équilibres paysagers, faciliter l'insertion des futures constructions.*

Lien avec les autres pièces du PLU : Le règlement écrit comprend des dispositions spécifiques aux clôtures dans toutes les zones du PLU.

L'OAP thématique se retrouve également en lien avec les OAP de secteur en ce qui concerne le traitement à la fois des clôtures intérieures et extérieures dans les futures opérations de lotissement...

Contenu et justification : L'OAP est l'occasion d'attirer l'attention de tous sur l'importance des clôtures. Les clôtures assurent une transition entre les différents espaces, elles participent à la lecture des paysages et en milieu urbain structurent l'espace public. L'OAP thématique « Les clôtures » établit des préconisations et des précautions insistant sur le fait qu'il faut bien prendre en compte l'environnement dans lequel on se trouve. Une clôture au coeur d'une zone urbaine ne sera pas la même que la clôture au contact de champs...

La clôture au contact des terrains nus des espaces agricoles et naturels participent d'ailleurs à la gestion des franges urbaines et à ce titre mérite une attention particulière

7. Les Plantations

Application au territoire

Cette OAP concerne les zones U et AU du présent PLU.

Orientations du PADD : L'OAP thématique « Les plantations » contribue à la mise en oeuvre des orientations du PADD :

- *Assurer la protection et remise en état des continuités écologiques ;*
- *Protéger et renforcer les haies ;*
- *Promouvoir la « nature en ville et la biodiversité ;*
- *Protéger la dentelle boisée ainsi que les haies et les arbres remarquables ;*
- *Poursuivre la valorisation de la coulée verte du bourg.*

Lien avec les autres pièces du PLU : Le règlement écrit définit des dispositions communes à toutes les zones du PLU en matière de plantations. Deux paragraphes abordent expressément le thème des plantations et des haies : « prescriptions végétales » et « clôtures».

Le règlement graphique quant à lui inventorie un linéaire de haies ainsi que des arbres à protéger pour leur intérêt écologique et paysager.
Quant aux OAP de secteur, elles prescrivent des plantations nouvelles.

Contenu et justification : L'OAP permet d'interpeller les particuliers comme les aménageurs sur le rôle de la haie et sur le fleurissement.

Elle apporte en outre des informations sur l'utilité et la composition de la haie, d'un point de vue structurel ainsi que les essences qu'elle doit comporter. Elle informe aussi sur les essences à préconiser pour le fleurissement notamment des pieds de murs. L'accent est ainsi mis sur le végétal !

Lien avec le SCOT du Pays de Saintonge Romane

Le SCOT du Pays de Saintonge Romane fixe des grands objectifs, à travers son Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), qui peuvent se rapprocher de cette OAP thématique :

- *préserver la biodiversité ;*
- *maintenir, développer et relier entre eux les corridors écologiques ;*
- *favoriser la protection des boisements ;*
- *composer des interfaces de qualité entre espace bâti et espace naturel ;*
- *maîtriser le ruissellement et l'érosion du sol.*

6. TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET ET SES JUSTIFICATIONS

Objectifs	Orientations	Traductions réglementaires
Préserver les traits d'un territoire rural dynamique	***Œuvrer pour la protection du patrimoine naturel et participer à la transition écologique*** - Assurer la protection et la remise en état des continuités écologiques - Protéger et valoriser les ressources naturelles - Protéger et renforcer les haies - Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales en termes quantitatif (gestion des flux de ruissellement) et qualitatif (traitement des pollutions) - Assurer le bon traitement des eaux usées - Participer à la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre - Promouvoir la « nature en ville et la biodiversité » - Favoriser les économies d'énergies et ne pas entraver le recours aux énergies renouvelables pour les constructions nouvelles autant que pour les restaurations - Soutenir les projets locaux de production énergétique	***Zonage*** - Classer en zone N tous les boisements, leurs lisières et les champs fermés ainsi que les vallons secs - Protéger les boisements, bosquets via les espaces boisés classé (EBC) - Inventorier toutes les haies au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour leur rôle de corridor écologique - Conforter le réseau de haies via des plantations nouvelles (espace à planter) - Contenir les limites du secteur Ub aux parties actuellement urbanisées - Modérer les extensions de l'urbanisation et les privilégier dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif (zone AU) - Créer des emplacements réservés en vue de conserver des espaces pour l'entretien du talweg du coeur de bourg et l'extension future de la STEP - Recourir à une trame pour repérer les chemins naturels de l'eau afin de ne pas les altérer. ***Règlement écrit*** - Consacrer le principe d'inconstructibilité en zone N - Interdire l'arrachage des haies inventoriées sauf situation exceptionnelle - Imposer le traitement des eaux pluviales à la parcelle - Imposer le raccordement au réseau d'assainissement collectif et à défaut un dispositif conforme à la réglementation en vigueur - Imposer un coefficient de surface éco-aménageable en secteur Ub notamment - Tolérer les projets d'habitat contemporain et bioclimatique - Imposer un traitement végétal des espaces libres et pour les plantations le recours à diverses essences locales ***Orientations d'aménagement et de programmation*** - Conditionner l'urbanisation à des opérations d'aménagement d'ensemble qui permettront d'optimiser les réseaux (desserte assainissement collectif, traitement des eaux pluviales) - Imposer des espaces verts et planter des essences locales au sien des futurs quartiers (OAP de secteur et thématique) - Aménager des espaces verts de biodiversité (OAP de secteur et thématique) - Gérer les eaux pluviales en privilégiant les dispositifs de gestion à ciel ouvert (OAP de secteur et thématique) - Imposer la mise en place de cheminements doux pour encourager l'utilisation de ces mobilités douces - réduire la place de la voiture (OAP de secteur et thématique) - Travailler sur la composition urbaine en vue d'optimiser les apports solaires... (OAP de secteur et thématique) - Accompagner les projets ayant recours aux énergies renouvelable (OAP thématique)

Objectifs	Orientations	Traductions réglementaires
Préserver les traits d'un territoire rural dynamique	***Promouvoir le patrimoine paysager et architectural de la commune*** - Maintenir les grands équilibres paysagers du territoire - Protéger la dentelle boisée ainsi que les haies et les arbres remarquables - Poursuivre la valorisation de la coulée verte du bourg - Proscrire l'étalement linéaire de l'urbanisation et contenir le développement des villages et hameaux pour préserver les espaces agricoles ouverts - 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 - Poursuivre les efforts pour l'insertion du projet de Parc Centre Atlantique - Promouvoir les qualités urbaines et architecturales du bourg ancien - Intégrer les enjeux de protection et mise en valeur des Monuments Historiques - 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...)	***Zonage*** - Inventorier tous les éléments de patrimoine au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme - Classer en secteur Ua le centre-bourg en correspondance avec le périmètre de protection des abords de l'église Saint-Georges - Instaurer des espaces à planter aux franges des secteurs AU (résidentiels et économiques) - Contenir les limites du secteur Ub aux parties actuellement urbanisées - Classer en zone A et N les écarts isolés - Classer en zone A ou N les coupures d'urbanisation notamment le long de la RD 137 et en entrée d'agglomération - Classer en secteur Nl le vallon du coeur de bourg - Recourir au secteur Ap pour préserver de tout mitage les cônes de vue identitaires (frange sud et sud est du bourg ancien, abords du château de Romefort) - Protéger les boisements, bosquets via les espaces boisés classé (EBC) - Préserver les jardins, parcs et les boqueteaux via l'inventaire au titre de l'article L151-19 et les espaces boisés à protéger - Repérer les anciens bâtiments agricoles (bâtiment d'intérêt patrimonial en l'occurrence) en zone A et N susceptibles d'être transformés en vue de les valoriser - Reconduire les limites inconstructibles le long de l'A10 et de la RD 137 au titre de la loi Barnier - Geler le développement résidentiel des secteurs diffus le long de la RD 137 en les classant en zone A ou N en fonction de leur environnement - Afficher les sentiers et chemins à conserver ***Règlement écrit*** - Consacrer le principe d'inconstructibilité en zone N et Ap - Interdire l'arrachage des haies inventoriées sauf situation exceptionnelle - Contenir la hauteur des constructions sur l'ensemble du territoire (en prenant en compte pour le projet du Parc Centre Atlantique le dossier loi Barnier) - Retranscrire les règles d'implantation en retrait de la loi Barnier et des dossiers loi Barnier sur le secteur de la Bobinerie et du parc Centre Atlantique - Encadrer l'édification des clôtures - Encadrer à minima les projets de constructions neuves et de réhabilitation (implantation à l'alignement dans le bourg ancien en secteur Ua et en cohérence avec l'existant en secteur Ub, aspect extérieur, volumétrie) - Encadrer les travaux sur les bâtiments remarquables inventoriés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ***Orientations d'aménagement et de programmation*** - Assurer la valorisation du bâti traditionnel (OAP thématique) - Imposer le traitement des franges urbaines - encadrer l'édification des clôtures (OAP de secteur et thématique) - Encadrer les plantations (OAP thématique) - Aménager des espaces verts (OAP de secteur et thématique) - Valoriser les repères paysagers (cône de vue sur l'église - OAP de secteur) - Travailler sur la composition urbaine... (OAP de secteur et thématique) dans le respect de chaque site (environnement)

Objectifs	Orientations	Traductions réglementaires
Maîtriser et hiérarchiser le développement urbain	***Poursuivre une politique de croissance démographique en soutien des dynamiques intercommunales sans pour autant perdre le caractère rural du territoire*** - Se rapprocher des 3 200 habitants d'ici 10 ans - Poursuivre un objectif de mixité sociale et générationnelle ***Utiliser l'espace de manière économe et modérer la consommation des espaces agro-naturels*** - Produire à minima 30 % des logements en intensification comme le prévoit le SCoT - Maintenir un rythme moyen de la construction de l'ordre de 20 logements par an - 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 ***Hiérarchiser le développement résidentiel*** - Privilégier le renforcement du bourg et se donner les moyens d'y maîtriser davantage le développement résidentiel - Poursuivre le réinvestissement des enclaves au sein du village structurant de la Vallée /Les Gallais/Le Grand Romefort - Permettre la densification des autres parties actuellement urbanisées en y privilégiant le comblement « des dents creuses » - Préserver les hameaux et les écarts de nouvelles constructions d'habitation au profit de leur mise en valeur	***Zonage*** - Instaurer les principaux secteurs de développement (secteur AU) dans le bourg puis à la vallée - secteurs sans contrainte majeures avec raccordement à l'assainissement collectif à court terme - Mettre en place d'un périmètre de PAPAG sur le secteur le plus stratégique de développement urbain du bourg - Classer en secteur Ub des principaux villages en contenant l'enveloppe urbaine à son emprise actuelle - Maintenir les hameaux, écarts et constructions diffuses en zone A et N ***Règlement écrit*** - Conditionner l'urbanisation à des opérations d'aménagement d'ensemble qui permettront d'optimiser l'espace - Geler la constructibilité sur les terrains du secteur 1AU du Maine -Nord pendant un délai de 5 ans et conditionner l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur à un projet d'aménagement d'ensemble conforme aux attentes de la collectivité en termes de densification, de forme urbaine et de mixité - Limiter les normes susceptibles de contraindre la densification - Permettre mais encadrer les extensions et annexes pour les habitations en zone A et N ***Orientations d'aménagement et de programmation*** - Encadrer la densité pour atteindre une densité moyenne de 20 log/ha minimum (OAP de secteur) - Imposer un programme mixte avec du logement social (minimum 30%) à l'échelle du secteur du Maine Nord (OAP de secteur) - Imposer une diversification de l'offre en logements (taille et statut) en lien avec le travail sur la forme urbaine et la densité (OAP de secteur et Thématique)

Objectifs	Orientations	Traductions réglementaires
Soutenir la dynamique économique locale	***Consolider l'offre en commerces et services de proximité*** - Poursuivre l'accueil de nouveaux habitants - Permettre l'installation de nouveaux services et commerces dans le bourg - Améliorer autant que possible la desserte des équipements, commerces et services ***Pérenniser les zones d'activités et poursuivre le développement des zones d'activités*** - Poursuivre l'aménagement du Parc Centre Atlantique - Garantir l'insertion du futur Parc Centre Atlantique à son environnement - Structurer l'armature économique locale et maîtriser le développement des autres sites d'activité existants sur le territoire ***Soutenir l'activité agricole*** - Mettre fin au grignotage des espaces agricoles sur l'ensemble du territoire communal - Concilier développement résidentiel et activité agricole - Permettre aux exploitations de se diversifier - Prendre en compte les coopératives existantes ***Développer les activités liées au tourisme et aux loisirs*** - Soutenir les projets d'hébergement touristique et d'activités de loisirs - Promouvoir les sentiers de randonnées	***Zonage*** - Créer un secteur Ua mixte correspondant à la centralité incarnépar le bourg de Saint-Georges des Coteaux - Créer un sous-secteur Ubc en zone U afin de préserver un petit ensemble commercial et de services de proximité au sein du bourg - Créer un sous-secteur Uxo pour le développement du Parc Centre Atlantique, récemment viabilisé et ouvert aux premiers projets d'implantation d'activités - Créer un sous-secteur 1AUxo destiné à la poursuite de l'opération du Parc Centre Atlantique sur une emprise de 18,6 hectares, correspondant aux 32 % de la surface initiale du projet demeurant à aménager à ce jour - Créer un secteur Ux visant à pérenniser les zones d'activités existantes (la Bobinerie, la Mission et les Coteaux) - Créer deux sous secteur Uxd et UXe pour tenir compte d'activités implantées le long de la RD 137 - Créer un sous-secteur Uxa pour tenir compte de la coopérative agricole - Classer en A tous les sites d'exploitation agricole - Maintenir en zone A les hameaux et écarts agricoles comme les Marsais (activité d'élevage) et retirer les zones U des exploitations en place. - Repérer les bâtiments susceptibles de changer de destination pour des activités liés au tourisme notamment - Afficher les sentiers à préserver (GR4 traversant la zone d'activités)... ***Règlement écrit*** - Tolérer les commerces et artisans, les activités de restauration, hébergements hôteliers... dans le secteur Ua qui incarne la centralité historique de la commune et limiter les destinations dans le secteur Ub surtout voué au résidentiel. - Créer un sous-secteur Ubc au droit du petit pôle d'activités commerciales pour n'y tolérer que les activités de commerces et services - Encadrer les destinations des zones d'activité - interdire les petits commerces pour ne pas concurrencer les centres villes (bourg de Saint-Georges et ville de Saintes) - Ne pas tolérer les activités de commerces et d'artisanat dans le secteur 1AUxo qui sera davantage dédié aux activités industrielles - Tolérer en zone A tout ce qui relève de la diversification des activités agricoles - Tolérer dans les zones A et N les changements de destination à vocation d'hébergement touristique et de restauration en vue de permettre la valorisation des bâtiments repérés (bâtiments remarquables). ***Orientations d'aménagement et de programmation*** - Respecter l'orientation d'aménagement et de programmation relative au projet du parc centre atlantique (OAP de secteur)

Objectifs	Orientations	Traductions réglementaires
Valoriser le cadre de vie	***Conforter l'offre en équipements et services sur le territoire communal*** - Augmenter le potentiel résidentiel du bourg - Conforter les pôles d'équipements du vallon et du bourg ancien - Améliorer l'accessibilité aux équipements ***Sécuriser les déplacements et privilégier les solutions d'éco-mobilité*** - Aménager une liaison douce entre le bourg et la ville de Saintes - Poursuivre la création de nouvelles liaisons douces - Promouvoir les transports en commun, le transport à la demande et toutes les alternatives à la voiture individuelle - Sécuriser les déplacements notamment les carrefours et les traversées de Rulon et de la Vallée ***Poursuivre l'aménagement numérique du territoire*** - Le PLU s'inscrira dans les perspectives d'amélioration des communications numériques soutenues par les politiques départementales et intercommunales - ***Intégrer le facteur risque et les nuisances*** - Limiter le développement urbain au droit des cavités et des terrains faisant l'objet de fortes présomptions de risques d'effondrement - Prendre en compte les risques d'inondation par ruissellement - Préserver des distances minimum entre les sites d'exploitation agricoles et les habitations - Intégrer la présence d'installations classées pour la protection de l'environnement - Tenir compte des contraintes liées à l'autoroute A10 et à la RD 137 - Poursuivre l'amélioration de la défense incendie	***Zonage*** - Privilégier le développement résidentiel du bourg via le choix des secteurs 1AU - Créer un secteur Ue visant à pérenniser l'offre d'équipements de la commune tel que le groupe scolaire, le cimetière et le pôle constitué par la salle polyvalente et l'espace multipôle - Créer un secteur Nl au droit des équipements de sports et de loisirs localisés au sein du vallon traversant le bourg (« plaine de sports ») - Créer un secteur 2AUe en continuité des équipements collectifs du stade et de la salle polyvalente en vue de permettre l'implantation de nouveaux équipements dans une vision à long terme - Mettre en place un emplacement réservé sur les terrains qui jouxtent la médiathèque en vue d'une acquisition future - Mettre en place des emplacements réservé pour créer de nouveaux cheminements doux (talweg connectant les quartiers de la route de Meursac aux équipements du coeur de bourg, bande le long de la RD 237 connectant le bourg aux zones d'activités communautaires) - Afficher au plan de zonage les sentiers à préserver - Afficher au plan de zonage les secteurs de présomptions fortes de risque de mouvement de terrain lié à la présence de cavités - Afficher au plan de zonage les secteurs de présomptions fortes de risque d'inondation par ruissellement au droit des passage d'eau au coeur du bourg et du village de la Vallée - Contenir le développement linéaire aux abords de la RD 137 via le classement en Ub voire en A et N des zones d'habitat diffus pour réduire l'exposition aux nuisances sonores - Maintenir en zone A les hameaux et écarts agricoles et retirer la zone U des sites d'exploitation en activité ou encore de la coopérative agricole aux Nouteaux - Maintenir en zone A ou N les secteurs non desservis par le réseau de défense incendie (secteur des Fresneaux dans le bourg et les Patarins) ***Règlement écrit*** - Lever les obstacles à la densification dans les secteurs Ua et Ub (implantation...) - Encadrer le stationnement à minima dans l'existant (en fonction des besoins des usages et activité) et imposer un minimum dans les secteurs à urbaniser pour tenir compte du fort taux de motorisation des ménages et du manque d'alternative à l'automobile. - Imposer le raccordement aux réseaux de communication numérique - Imposer des normes de recul depuis la RD 137 (15 mètres des limites de la RD 137 pour les habitations notamment) - Encadrer les accès et voies futures - Encadrer la constructibilité dans les secteurs de présomptions de risque ***Orientations d'aménagement et de programmation*** - Privilégier le piéton et le cycle à la voiture (OAP de secteur et thématique sur les déplacements et la mobilité)

6.2JUTIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (ZONAGE)

6.2.1 Nomenclature des zones et secteurs du règlement

Les zones, secteurs et sous-secteurs du PLU de Saint-Georges des Coteaux

Destination des zones		Destination des zones/secteurs	
Zone « urbaine » (U)	Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R151-18)	**Ua**	Bourg ancien de Saint-Georges-des-Coteaux, centralité historique de la commune
		Ub	Tissu de la périphérie du bourg et les villages à dominante résidentielle
		Ubc	Espace commercial et de services de proximité dans le bourg de Saint-Georges-des-Coteaux
		Ue	Espace accueillant les équipements d'intérêt collectif au sein ou au contact du bourg
		Ux	Zone d'activités économiques de la Bobinerie et zone d'activités économiques des Coteaux
		Uxa	Coopérative agricole aux Nourauds
		Uxd	Site d'activité existant et isolée au Moulin de La Truie (enseigne commerciale)
		Uxe	Site d'activité existant et isolé à Rulon (entreprise de commerce de gros)
		Uxo	Parc d'activité économique du Centre Atlantique (opération ZAC Centre Atlantique
Zone « à urbaniser » (1AU)	Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation (article R151-20)	**1AU**	Extension résidentielle à court terme
		1AUxo	Poursuite de l'aménagement du Parc Centre Atlantique, conformément aux orientations du PADD et à la ZAC
		2AUe	Site dédié au développement à moyen voire long terme des équipements d'intérêt collectif et publics au coeur du bourg
Zone « agricole » (A)	Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R151-22)	**A**	Terrains agricoles
		Ap	Terrains agricoles d'intérêt paysager (cône de vue remarquables ou emblématiques, périmètre des abords des MH)
Zone « naturelle et forestière » (N)	Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, de existence d'une exploitation forestière, ou de la prévention des risques majeurs (article R151-24)	**N**	Terrains naturels (réservoirs de biodiversité et continuités écologiques locales, dentelle de boisements sur les coteaux...)
		Nl	Espaces naturels de loisirs ouverts au public au sein du bourg de Saint-Georges-des-Coteaux

6.2.2 La zone « urbaine » et ses secteurs

La définition des zones « urbaines » est précisée à l'article R151-18 du Code de l'Urbanisme en vertu duquel « *peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* ».

La zone U est donc une zone qui peut admettre immédiatement des constructions.

Sur le territoire de Saint-Georges des Coteaux, elle comprend 5 secteurs. Ces secteurs découlent soit de choix liés à la morphologie du tissu et ses qualités architecturales, à la destination des constructions ou encore aux activités en présence.

C'est par ailleurs, une zone dont les dispositions réglementaires visent à atteindre les objectifs de l'article L101-2 du code de l'urbanisme comme la diversité des fonctions urbaines et rurales, la mixité sociale dans l'habitat, la sécurité et la salubrité publiques, la qualité urbaine, architecturale et paysagère...

- **Le secteur Ua,** correspond au **bourg ancien de Saint-Georges-des-Coteaux** qui se caractérise par un tissu compact et dense et du bâti d'intérêt patrimonial qu'il convient de préserver et valoriser. En outre, le bourg qui incarne la centralité du-territoire, présente de la mixité fonctionnelle avec de multiples activités et destinations. Ce secteur est donc dédié à la fois à de l'habitat, des équipements et services, des commerces et des activités artisanales de proximité, des professions libérales... tout ce qui caractérise la vie d'un bourg.

- **Le secteur Ub**, concerne **les villages et les extensions pavillonnaires qui se sont développées à la ceinture du bourg**. Il se composent principalement de constructions de la seconde moitié du XX^{ème} siècle jusqu'à aujourd'hui, de moindre intérêt patrimonial comparé au secteur Ua. Ce secteur Ub est principalement orientée vers l'habitat avec moins de mixité qu'en Ua. Il s'agit de préserver cette caractéristique pour ne pas concurrencer la centralité qu'incarne le bourg ancien.

- **Le sous-secteur Ubc,** spécifiquement prévu pour assurer la pérennité d'un petit pôle de services et commerces de proximité à la transition entre le coeur ancien du bourg et ses développements contemporains.

- **Le secteur Ue,** spécifiquement prévu pour l'implantation d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Il identifie plus particulièrement 3 sites d'équipements publics au sein du bourg, s'agissant du complexe formé par la salle polyvalente et l'espace multipôle, du pôle d'équipements scolaires ainsi que du cimetière et son aire de stationnements. Ce secteur est dédié aux « équipements d'intérêt collectif et de services publics », qui mobilisent d'importantes emprises (bâitment+stationnements)et ne sont pas compatibles avec l'habitat du fait notamment des nuisances sonores...

- **Le secteur Ux** correspond aux zones d'activités économiques incompatibles avec les zones résidentielles ainsi qu'aux sites d'activité isolée. Ce dernier recouvre spécifiquement la zone d'activités des Coteaux et celle de la Bobinerie à l'Est de la commune au contact de l'espace d'agglomération saintais, une entreprise de commerces de gros à Rulon, le site d'un établissement commercial au lieu-dit « Moulin de la Truie » (enseigne BRICODÉPÔT, commerce de détail) et le projet du Parc Centre Atlantique. Ce secteur est donc composé de sous-secteurs visant à affecter à chaque site une spécialité et encadrer les activités en présence.

Le secteur Ua

Les critères de définition du secteur Ua

Vue aérienne sur le bourg ancien



Le secteur Ua correspond au cœur de bourg ancien de Saint-Georges-des-Coteaux.

- Le secteur Ua qui recouvre le bourg ancien incarne la centralité de la commune. Il est **principalement résidentiel** mais peut également accueillir **de multiples fonctions** (services, équipements, commerces, artisanat...).

- Il identifie un **tissu urbain composé majoritairement d'un habitat traditionnel relativement ancien** (majoritairement du XIX^{ème} siècle, à la première moitié du XX^{ème} siècle) ce secteur présente d'ailleurs une valeur patrimoniale importante du fait de la présence de maisons saintongeaises ainsi que de parcs et jardins (vergers et potagers) qui confère au bourg du caractère.

- Du point de vue morphologique, le secteur recouvre **un tissu compac**t, présentant une densité importante (de 20 logements/hectare, voir supérieure). Les constructions y sont le plus souvent implantées à l'alignement des voies, en semi-continuité ou continuité les unes par rapport aux autres **profilant de véritables rues et ruelles.**

Les enjeux du secteur

Le secteur Ua désigne des **parties urbanisées** où les nouvelles constructions, les extensions, les réhabilitations et les changements de destination sont autorisés, c'est un **secteur évolutif dont le bâti doit pouvoir être mise en valeur.**

C'est en outre un **secteur mixte,** d'habitat, de services, d'équipements et de commerces... une qualité essentielle à la qualité du cadre de vie.

Ce secteur correctement desservi est apte à évoluer dans le sens d'une **densification notamment par le biais d'extensions horizontales ou verticales.** Le potentiel constructible offert dans ce secteur dense est quant à lui limité. En effet, il existe quelques terrains « résiduels libres » (que l'on peut qualifier de « des dents creuses ») mais les espaces « non bâtis » sont le plus souvent des jardins ou des parcs indissociables des constructions principales et peu adaptés à l'accueil de nouveaux bâtiments. Si les capacités de densification y sont moindres celles de mutation ne sont pas à négliger puisque ces noyaux anciens peuvent contenir de vieux bâtiments agricoles ou des anciens commerces dont les volumes pourraient être réinvestis.

Le secteur Ua caractérise également un **tissu ancien d'intérêt patrimonial** qui justifie d'une attention particulière en termes d'implantation, de volumétrie et d'aspect extérieur pour en préserver les qualités.

Les orientations du PADD poursuivies au travers du secteur Ua

Le règlement du secteur Ua et sa représentation graphique s'inscrivent **en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,** lequel prévoit de :

- **Promouvoir les qualités urbaines et architecturales du bourg ancien**
- **Se donner les moyens de préserver en l'état ou au-delà valoriser le patrimoine architectural et le petit patrimoine**
- **Privilégier le renforcement du bourg**
- **Permettre l'installation de nouveaux services et commerces dans le bourg**

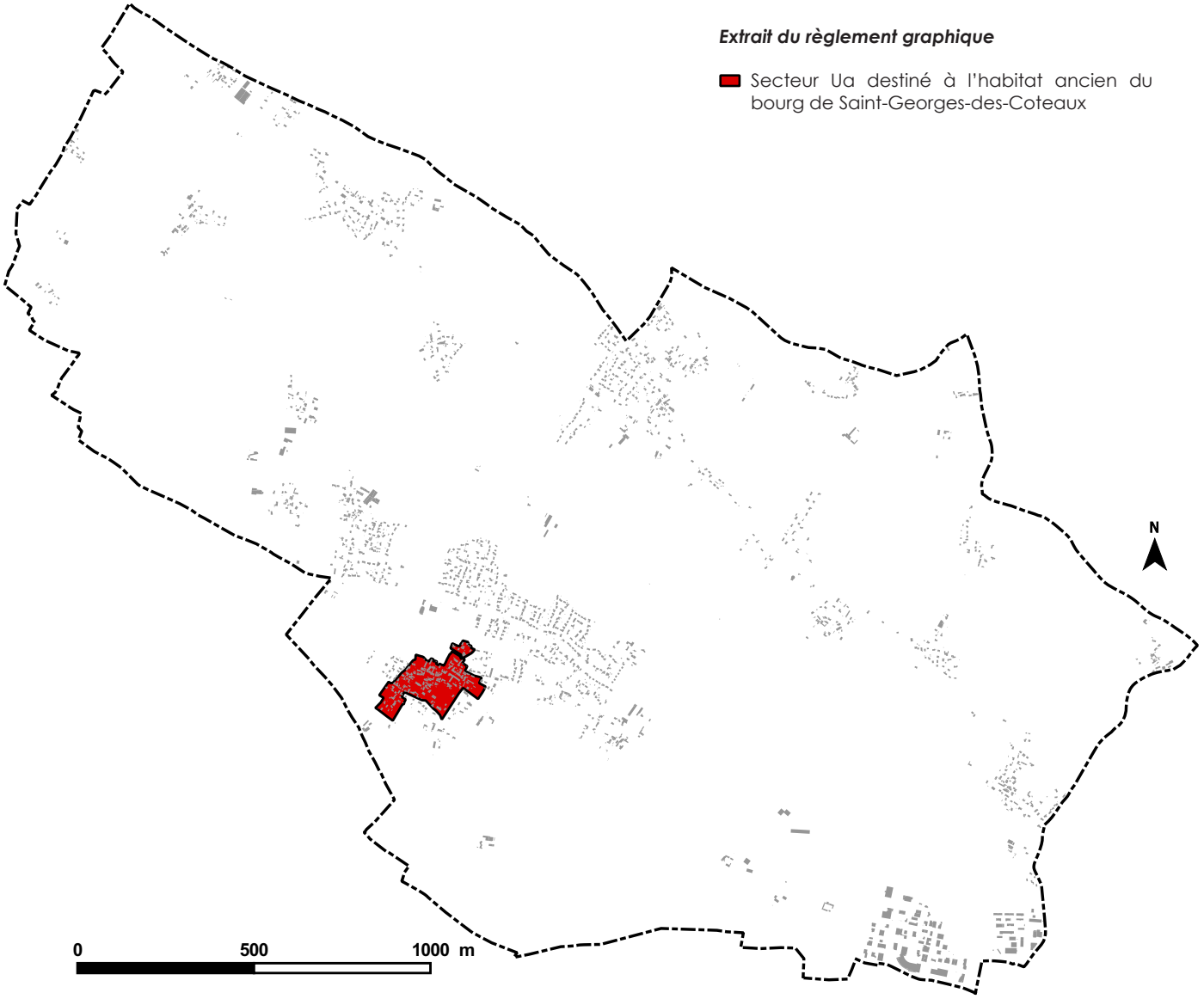
Compatibilité avec le SCOT

Au travers du secteur Ua, le PLU s'inscrit dans la poursuite de l'orientation visant à renforcer les centralité.

« Par centralités, on entend espaces denses articulés sur les centres urbains (centre villes ou centre bourgs) accueillant de l'habitat, des fonctions urbaines (équipements, commerces, services, etc.) et des lieux de sociabilité (places, marchés, parvis...).

Les collectivités, dans le cadre de leurs démarches d'urbanisme et d'aménagement, définiront la centralité au regard de ces critères en veillant également à tenir compte de la nécessaire concentration des commerces pour qu'ils fonctionnent en synergie et demeurent attractifs.»

Délimitation du secteur Ua (source : cadastre, URBAN HYMNS)



Le secteur Ua découle de la prise en compte des caractéristiques du tissu ancien notamment de sa composition compacte et de ses qualités urbaines et architecturales en vue de les préserver et de les valoriser.

Il recoupe également une mixité historique de fonctions : équipements, commerces, services.

Sur le territoire, il circonscrit donc les constructions autour de l'église qui incarne le coeur de bourg historique et englobe le secteur de la mairie.

Le secteur Ub

Les critères de classification en secteur Ub

Vue aérienne sur les quartiers pavillonnaires



Le secteur Ub correspond aux ensembles bâtis d'habitat récent ou contemporain

- Le secteur Ub est un secteur **très largement résidentiel.**

- Il correspond **aux villages et hameaux** généralement constitués de petits noyaux anciens ceinturés d'un agglomérat de pavillons (en date de la moitié du XXème siècle à nos jours).

- Il englobe ainsi des constructions qui découlent d'opérations individuelles ou groupées (lotissement) formant un **tissu à dominante pavillonnaire** de **faible à moyenne densité** (entre 8 et 15 log/ha).

- Il présente d'un point de vue architectural et urbain une **moindre valeur patrimoniale**

Les enjeux du secteur

Le secteur Ub désigne des parties urbanisées où **les nouvelles constructions, les extensions, les réhabilitations et les changements de destination sont autorisés.** Le potentiel constructible offert dans ce secteur est plus important que dans le secteur Ua compte tenu du caractère aéré du tissu urbain et de la taille des parcelles. Les **enjeux de densification** via « le comblement des dents creuses » y sont donc plus forts que dans le secteur Ua tandis que les capacités de mutation sont quasi nulles.

Au regard des caractéristiques morphologiques, **les extensions ont vocation à être plus horizontales que verticales, la hauteur des constructions** existantes se limitant à du R+1.

Le secteur Ub caractérise également un **tissu assez « banalisé » en termes de forme urbaine** sans véritable caractère ni attrait architectural. **Il s'agit également d'habitations parfois de moyenne qualité énergétique.** Le PLU a donc vocation à faciliter leurs évolutions dans une logique de valorisation ou encore de performances énergétiques.

En outre, les constructions dans les villages ne sont **pas desservis par l'assainissement collectif** ce qui justifie de porter une attention particulière sur les dispositifs d'assainissement autonomes et la place qu'ils nécessitent. Dans le même sens, il convient d'insister sur l'importance **de la gestion des eaux pluviales à la parcelle et la nécessité de maintenir des surfaces non imperméabilisées sur les parcelles.**

Attention, le secteur Ub affiche quelques extensions correspondant principalement à des terrains ayant fait l'objet d'autorisation d'urbanisme suite à l'annulation du précédent PLU.

Les orientations du PADD poursuivies au travers du secteur Ub

Le règlement du secteur Ub et sa représentation graphique s'inscrivent **en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,** lequel prévoit de :

- **Proscrire l'étalement linéaire de l'urbanisation et contenir le développement des villages et hameaux pour préserver les espaces agricoles ouverts**
- **Privilégier le renforcement du bourg**
- **Permettre la densification des parties actuellement urbanisées en y privilégiant le comblement « des dents creuses »**
- **Produire à minima 30 % des logements en intensification**
- **Mettre fin au grignotage des espaces agricoles sur l'ensemble du territoire communal**
- **Concilier développement résidentiel et activité agricole**

Compatibilité avec le SCOT

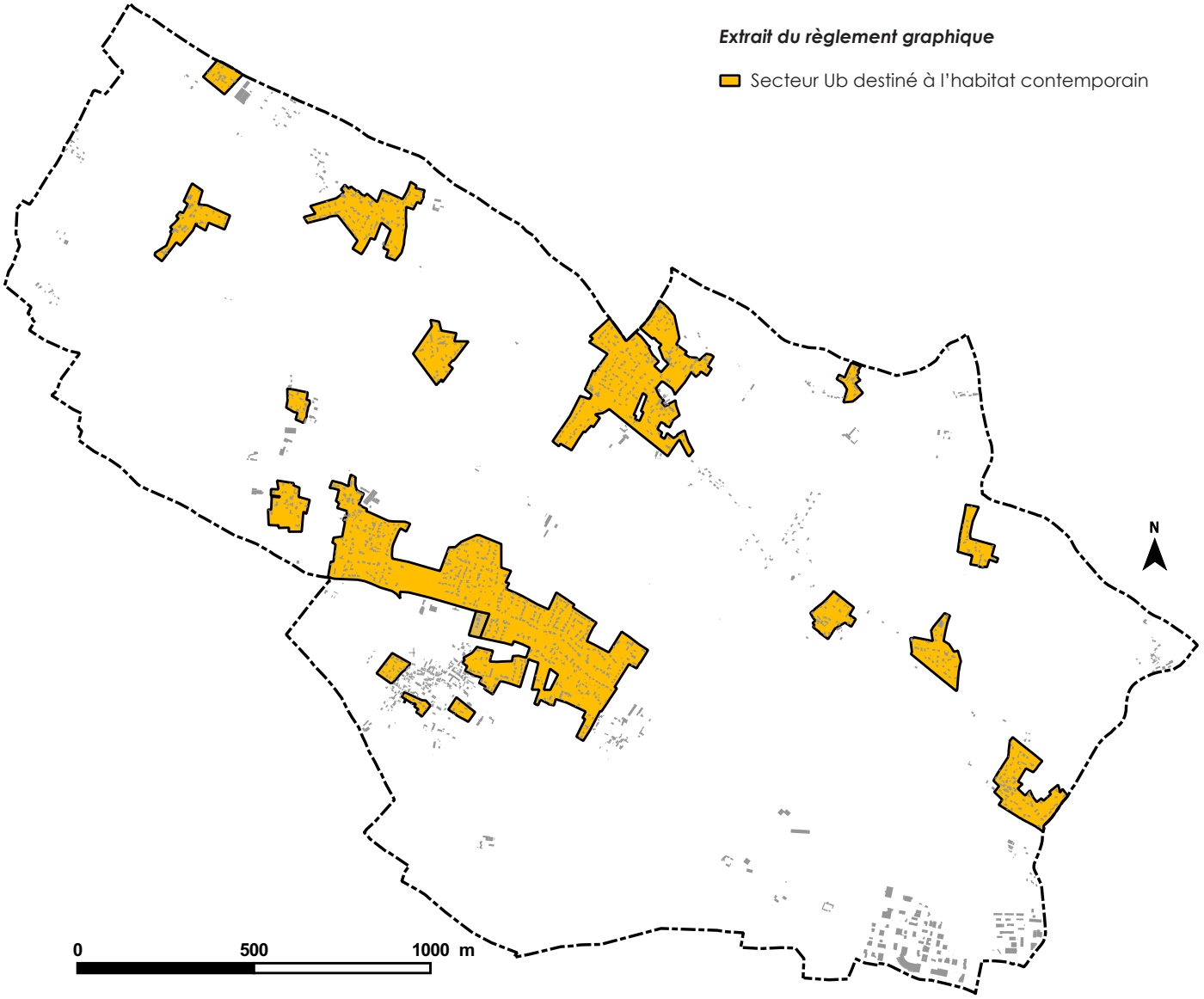
Le zonage Ub s'inscrit bien dans la poursuite des orientations suivantes du DOO :

- « interdire toute urbanisation diffuse, linéaire, ou en mitage

« ***contribuer à former des zones urbaines d'aspect rassembl***é »

- « Sauf cas particulier devant être justifié (contrainte forte sur le bourg, village structurant pour la commune…), ***les villages et hameaux ne sont pas concernés par l'enveloppe de développement urbain. Toutefois l'extension des constructions et une densification y restent possibles, ainsi que la conquête et la reconversion des friches urbaines et/ou d'activités.****»*

Délimitation du secteur Ub (source : cadastre, URBAN HYMNS)



Au travers du zonage, le projet a consisté à **ceinturer les zones pavillonnaires qui se sont étendues autour des noyaux anciens** et le long des voies. Comme le prévoit le PADD, ce zonage privilégie donc le réinvestissement à l'étalement linéaire.

Les seules extensions en secteur Ub figurent à hauteur des terrains qui font l'objet d'une autorisation d'urbanisme et d'une opération en cours à l'image du lotissement des jardins de colombes dans le bourg.

Le sous-secteur Ubc

Les critères de délimitation du sous-secteur Ubc

Vue aérienne sur le pôle commercial et de services du bourg visé par le secteur Ubc



- Ce secteur recouvre un secteur spécialisé.
- Il s'agit d'un pôle de commerces et de services de proximité implanté à la transition du secteur Ub et Ue.
- Il présente un caractère très fonctionnaliste
- Son organisation répond à des enjeux pratiques (desserte et stationnements)

Les enjeux du secteur

- Il s'agit de tenir compte de l'existence d'un petit pôle de services et de commerces au coeur du bourg qui pourrait s'étendre.
- D'un point de vue architectural et urbain, il se distingue peu du reste du tissu environnant et présente un moindre intérêt, il se caractérise surtout par son aspect fonctionnel avec la présence de stationnements qu'il convient de mutualiser entre services et commerces.

Les orientations du PADD poursuivies au travers du sous-secteur Ubc

Le règlement du sous-secteur Ubc et sa représentation graphique s'inscrivent **en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,** lequel prévoit de :

- **Permettre l'installation de nouveaux services et commerces dans le bourg**

Compatibilité avec le SCOT

Le PLU conforte un petit pôle commercial et de services contribuant à renforcer la centralité représentée par le bourg à l'échelle du territoire communal et ses communes proches, conformément aux objectifs du PADD.

Dans ces termes, ces objectifs sont compatibles avec ceux du SCOT, lequel formule l'orientation de « ***préserver et renforcer la vitalité des centres*** ». Par cette orientation, le SCOT vise notamment à ***« encourager la concentration et la polarisation du commerce de proximité dans les centres-bourgs afin de favoriser les effets d'entraînement et d'en éviter la diffusion.»***

En outre, les collectivités peuvent définir, le cas échéant, des linéaires ou îlots dans lesquels doit être préservée la diversité commerciale et mettre en place les règles nécessaires à cette fin. Le sous-secteur Ubc répond à cette logique dans le sens où il assure la pérennité du tissu commercial du bourg.

Délimitation du sous-secteur Ubc (source : cadastre, URBAN HYMNS)



Le sous-secteur Ubc vise à pérenniser l'existence d'un îlot central commercial et de services de proximité au sein du bourg, au bénéfice de son attractivité résidentielle et économique.

Le secteur Ue

Les critères de classification en secteur Ue

Vue aérienne sur la plaine d'équipements du bourg (salle polyvalente, espace multipôles...)



Le secteur Ue identifie les principaux équipements collectifs du bourg

- Le secteur Ue vise à préserver la destination de 3 sites d'équipements collectifs au sein du bourg. Il s'agit d'un secteur spécialisé, dont le règlement écrit, à la différence des précédents secteurs Ua et Ub, ne prévoit pas de possibilité de mixité des fonctions.

- Le secteur identifie plus précisément 3 ensembles d'équipements situés en continuité du bourg, à savoir le pôle sportif et de loisirs localisé dans la plaine de loisirs au cœur du bourg, le cimetière et son espace de stationnement ainsi que le pôle scolaire à l'Est du bourg ancien.

- Au plan morphologique, le bâti correspondant à ces équipements répond à des caractéristiques particulières. Les enjeux de préservation du patrimoine architectural ne seront pas prépondérants pour ce secteur, dont la vocation réglementaire est avant tout de préserver la fonction des équipements collectifs et services publics.

Les enjeux du secteur

- Le secteur Ue répond essentiellement à l'objectif de préserver la destination des équipements structurants du bourg, à savoir ses équipements de sports, de loisirs et socio-culturels, et de permettre leur développement.

- Ces derniers qui ont des besoins particuliers en termes de stationnement, ne sont toujours compatibles avec le résidentiel (salle des fêtes) requièrent une attention particulière en termes d'espace et d'implantation.

- Les pôles existants ont ainsi vocation à être renforcés dans une logique de mutualisation des places de stationnement. Il ne s'agit pas de démultiplier les sites.

- Le secteur a vocation à garantir la pérennité et fonctionnalité des équipements.

- La vocation du secteur Ue justifie une certaine souplesse réglementaire quant à l'implantation, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions, existantes ou en projet.

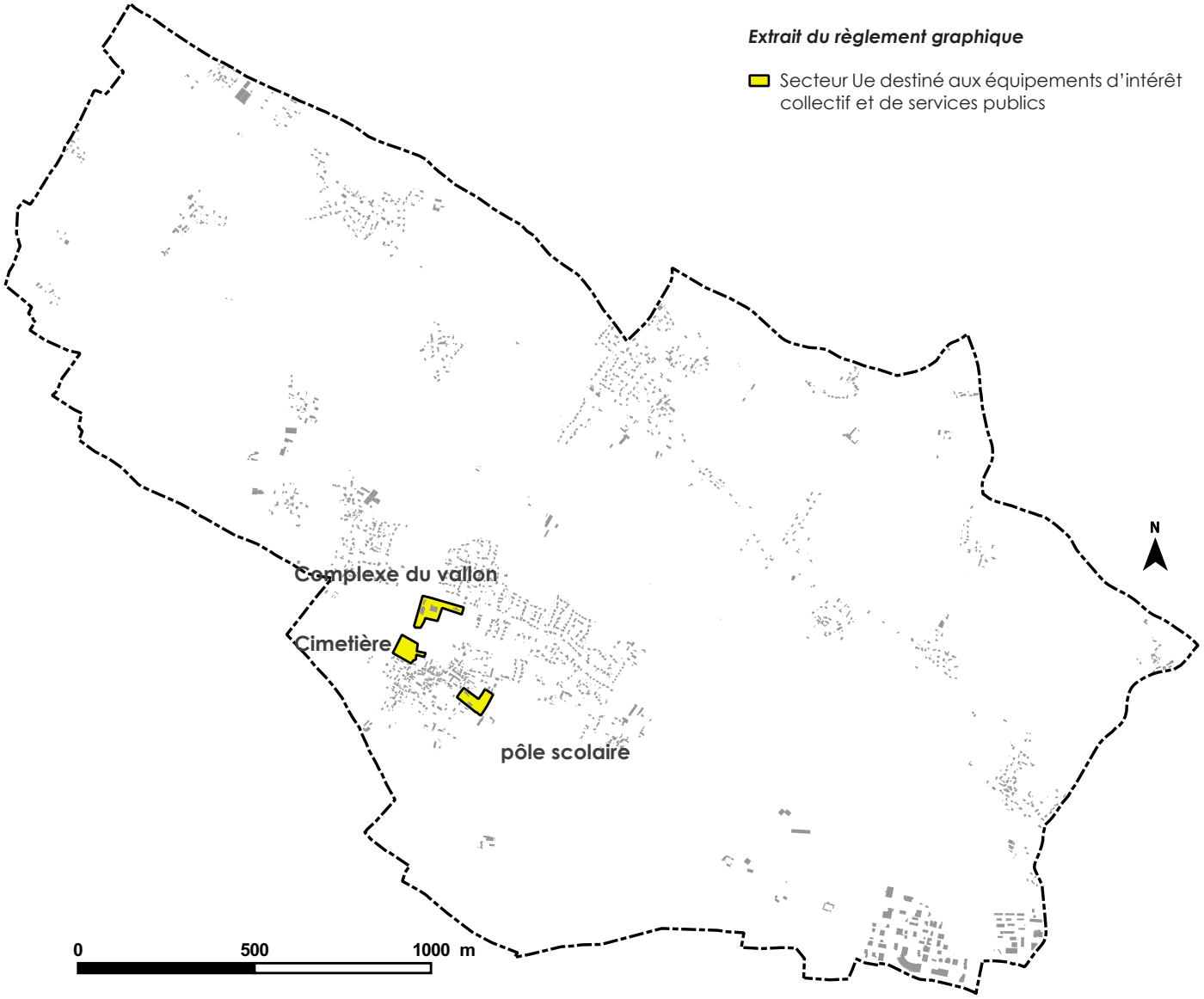
- Les équipements doivent répondre à certaines exigences de fonctionnalité mais aussi de qualité architecturale (voire de création architecturale) et environnementale.

Les orientations du PADD poursuivies au travers du secteur Ue

Le règlement du secteur Ue et sa représentation graphique s'inscrivent **en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,** lequel prévoit de :

- **Conforter les pôles d'équipements du vallon et du bourg ancien**

Délimitation du secteur Ue (source : cadastre, URBAN HYMNS)



Le secteur Ue porte spécifiquement sur les équipements du bourg dont le classement en secteur Ua ou Ub apparaît incompatible avec la vocation résidentielle de ces derniers .

Le secteur Ue pérennise ainsi ces équipements, permet leur extensions ou de nouvelles implantations dans une logique de pôles et évite toute mise en concurrence de ces derniers avec des destinations différentes (habitat résidentiel, activités économiques...).

Le secteur Ux

Les critères de classification

Vue aérienne sur la zone d'activités des Coteaux



Le secteur Ux recouvre plusieurs sites d'activités économiques à l'Est de la commune, s'agissant des zones d'activités des « Coteaux » et de « La Bobinerie ».

- Le secteur Ux correspond aux zones d'activités en place sur le territoire : ZA des Coteaux, ZA de la Mission et ZA de la Bobinerie.

- Ces zones sont aujourd'hui communautaires et appartiennent au parc atlantique

- Elles sont mixtes en termes d'activité.

- Les bâtiments dans ces zones répondent principalement a des logiques fonctionnelles. Ils sont parfois anciens et de moindre qualité (énergétiques, aspect...).

Les objectifs du secteur

- La commune compte trois zones d'activités économiques « Les Coteaux », « La Mission » et « La Bobinerie » qui forment aujourd'hui un agglomérat. Deux d'entre elles s'étalent aussi sur la commune de Saintes où le PLU leur dédie un même classement et un règlement assez large. En effet ces zones présentent pour point commun d'accueillir différentes activités : du commercial, de l'artisanal notamment du bâtiment, des services, de l'industriel et même des services publics et de l'habitat (maisons individuelles isolées). Il est ainsi compliqué de les distinguer tant sur la forme urbaine que sur leurs destinations à l'exception de la frange sud-est de la zone des Coteaux davantage orientée vers le commerce et plus récente.

- Les enjeux y sont principalement la fonctionnalité, la desserte et la qualité du bâti qui peut évoluer

- Aujourd'hui elles sont quasi comblées et les enjeux consistent à assurer la pérennité de ces infrastructures, en garantir la fonctionnalité, la qualité et ainsi assurer le maintien des activités en place.

Les orientations du PADD poursuivies au travers du secteur Ux

Le règlement du secteur Ux et sa représentation graphique s'inscrivent **en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,** lequel prévoit de :

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

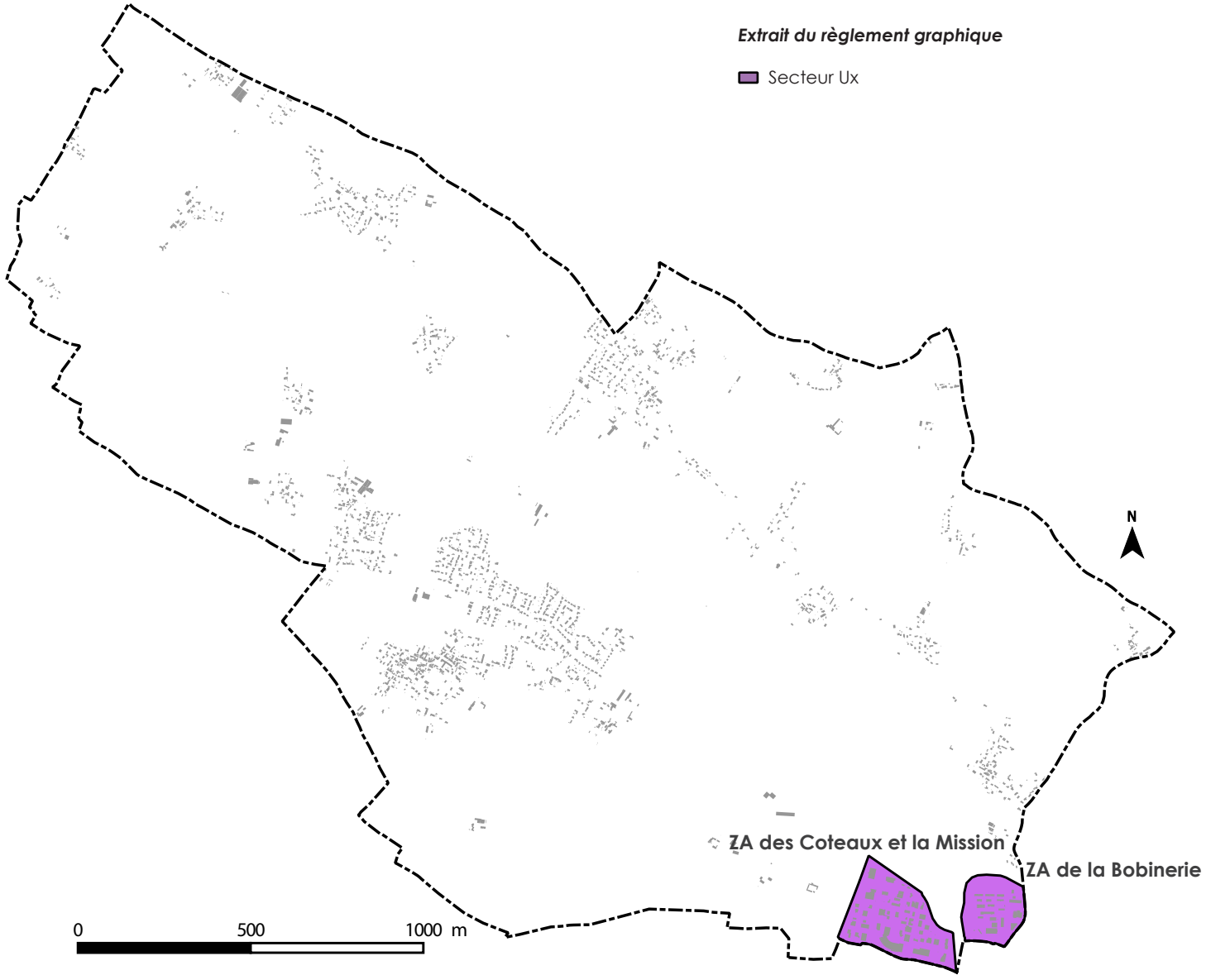
- **Structurer l'armature économique locale**

Précision sur l'articulation des objectifs du secteur avec le SCOT

Le PLU conforte les zones d'activités présentes sur la commune. Toutefois, selon les principes du PADD, le développement de ces zones n'est pas envisagé par le PLU afin de ne pas compromettre le développement du nouveau « Parc Centre Atlantique », lequel fait l'objet d'un secteur particulier en zone « à urbaniser » (secteur 1AUxo).

Les différentes emprises du secteur Ux se limitent ainsi aux constructions existantes des différents sites d'activités, pouvant être consacrés au développement des entreprises existantes. Le PLU favorise donc l'utilisation optimale du foncier existant, sans envisager l'extension des parties actuellement urbanisées au risque de créer une menace sur l'environnement. Dans ces termes, les objectifs du PADD sont compatibles avec ceux du SCOT en matière de développement économique.

Délimitation du secteur Ux (source : cadastre, URBAN HYMNS)



Le secteur Ux a pour but de pérenniser les zones d'activités localisées à l'Est du territoire communal (Les Coteaux, La Mission, La Bobinerie) et d'offrir des perspectives d'évolution à leurs entreprises respectives.

Par ce secteur, le PLU entend assurer la pérennité des entreprises existantes .

Le zonage du PLU contient les limites actuelles de ces zones. Aucune extension n'est ainsi prévue dans le présent projet.

Les sous-secteur Uxa, Uxd, Uxe

Les critères de délimitation

Vue aérienne sur le site économique dans la traverse de Rulon



- Les sous-secteurs Uxd et Uxe répondent à la nécessité pour le PLU de maîtriser le développement des activités économiques localisée le long de la RD 137.

- Il ceinture les activités en présence, l'une de commerce de détails au Moulin de la Truie dont l'emprise est particulièrement imposante avec une part importante de stationnements et l'autre de commerces de gros en entrée de village (Rulon) et aux abords d'une zone résidentielle.

- Ces terrains artificialisés sont voués à des activités économiques pérennes qui doivent pouvoir évoluer si besoin mais de manière encadrée...

- Le sous secteur Uxa quant à lui concerne la coopérative (OCEALIA) Les coopératives agricoles situées au sein de l'espace agricole mais pratiquant une activité principale de commerce, ne peuvent demeurer dans la zone A classique au regard du code de l'urbanisme.

Les enjeux du secteur

- Les sous-secteurs Uxd et Uxe ont pour but de prendre en compte deux sites d'activités commerciales, implantés le long de la RD 137 en retrait des zones d'activité.

- Il s'agit d'encadrer ces deux sites très convoités pour l'effet vitrine pour qu'ils ne tombent pas à l'abandon d'une part et qu'ils ne s'étalent pas davantage d'autre part.

- Il s'agit donc de pérenniser les entreprises en place tout en limitant leur extension et en évitant les changements de destination susceptibles de concurrencer les zones d'activités en place.

- Les volumes de l'activités au Moulin de la Truie sont particulièrement grands et peuvent servir d'entrepôts, ils méritent une attention particulière.

- Pour la coopérative, il s'agit d'une activité de commerce également isolée du côté des Nourauds à prendre en compte dans le PLU.

Les orientations du PADD poursuivies au travers du sous-secteur Uxd

Le règlement du sous-secteur Uxd et UXe et sa représentation graphique s'inscrivent **en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,** lequel prévoit de :

- **Proscrire l'étalement linéaire de l'urbanisation**
- **Encadrer les projets le long de l'A10 et de la RD 137**
- **Structurer l'armature économique locale et maîtriser le développement des autres sites d'activité existants sur le territoire**
- **Prendre en compte les coopératives existantes**

Compatibilité avec le SCOT

Le PLU conforte deux activités en place tout en proscrivant leur développement au-delà des limites existantes de leur emprise foncière, compte-tenu du caractère défavorable de son environnement. Dans ces termes, les objectifs du PADD sont compatibles avec ceux du SCOT en matière de développement économique.

Le sous-secteur Uxd et Uxe s'inscrivent dans la poursuite de l'orientation visant à ***« préserver la vitalité des centres »*** lequel prévoit :

« Les collectivités, dans le cadre de leurs démarches d'urbanisme et d'aménagement, limitent, en dehors des centres urbains qu'elles auront identifiés, l'implantation des commerces de détail en ce qu'ils ont pour effet de déplacer hors des centres-villes des activités nécessaires à leur dynamisation et vitalité.

De telles implantations doivent le cas échéant répondre aux exigences d'aménagement du territoire, de protection de l'environnement et de qualité de l'urbanisme.»

Délimitation des sous-secteurs Uxa, Uxd et Uxe (source : cadastre, URBAN HYMNS)



Les sous-secteurs Uxe et Uxd ont réciproquement pour but d'encadrer une activité de commerce de détail d'une entreprise spécialisée dans le BTP présente au lieu-dit « Rulon » (Uxe) et une grande surface commerciale spécialisée dans le bricolage au « Moulin de la Truie ».

Ces sous-secteurs ceinturent les terrains artificialisés de chaque site en vue d'encadrer leur développement. Le zonage vise ainsi à pérenniser les activités en place, éviter tout effet d'étalement linéaire le long de la RD 137 et encadrer les évolutions éventuelles en termes de destination pour ne pas entrer en concurrence avec les zones d'activités existantes à proximité...

Le sous-secteur Uxa correspond quant à lui au site de la coopérative agricole isolée au coeur des espaces agricoles aux Nourauds.

Le sous-secteur Uxo

Les critères de délimitation du sous-secteur Uxo

Vue aérienne sur la partie actuellement aménagée du « Parc Centre Atlantique »



- Le sous-secteur Uxo consacre une partie de l'opération de ZAC Centre Atlantique porté par la Communauté d'Agglomération de Saintes.

- Les terrains en question appartiennent tous au périmètre de ZAC

- Le sous-secteur correspond en fait aux terrains viabilisés (soit 62% de la surface de la ZAC) susceptibles de faire l'objet de constructions immédiatement

- Jusqu'alors ce sous secteur a donné lieu à 4 permis de construire

Les enjeux du secteur

- Le sous-secteur Uxo a pour but de traduire l'objectif du PADD visant à accompagner le développement du Parc Centre Atlantique, et à recentrer l'implantation de nouvelles activités de cette nouvelle zone d'activités économiques structurante à l'échelle de l'agglomération saintaise.

- Le secteur répond également au besoin formulé par le PADD de préserver l'environnement des nuisances susceptibles d'apparaître par le développement économique. De fait, le sous-secteur Uxo demeure spécialisé et à vocation stricte de développement économique. Le règlement exclue ainsi les destinations incompatibles avec cette vocation.

- Selon le PADD, le règlement devra assurer les conditions d'une bonne insertion des constructions dans leur environnement paysager au regard de l'importance particulière de la zone et des objectifs de performance environnementale initialement inscrits dans la procédure de zone d'aménagement concerté ayant permis l'émergence de ce projet.

Les orientations du PADD poursuivies au travers du sous-secteur Uxo

Le règlement du sous-secteur Uxo et sa représentation graphique s'inscrivent **en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,** lequel prévoit de :

- **Poursuivre l'aménagement du Parc Centre Atlantique**
- **Garantir l'insertion du futur parc à son environnement**

Compatibilité avec le SCOT

Le PLU accompagne l'aménagement d'une zone d'activités économique dont les prévisions de consommation d'espace ont été inscrites au sein du DOO du SCOT. Ce dernier énonce notamment l'objectif de création de ***« 4 500 emplois en 10 ans, pour une perspective de 6 à 7 000 emplois à horizon 2030.»***

A court terme, sur la période 2015-2020, 100 hectares de terres doivent ainsi être mobilisées pour le développement économique sur l'ensemble de la Saintonge Romane, dont 55 hectares pour le seul Parc Centre Atlantique.

Par ailleurs le projet respecte les orientations pour le commerce pour irriguer le territoire et limiter les déplacements, sur les localisations préférentielles. L'objectif consiste à :

« répondre aux besoins des habitants pour un service essentiel à la population dans le cadre d'une accessibilité qui limite les déplacements contraints et préserve la vitalité des centre villes.

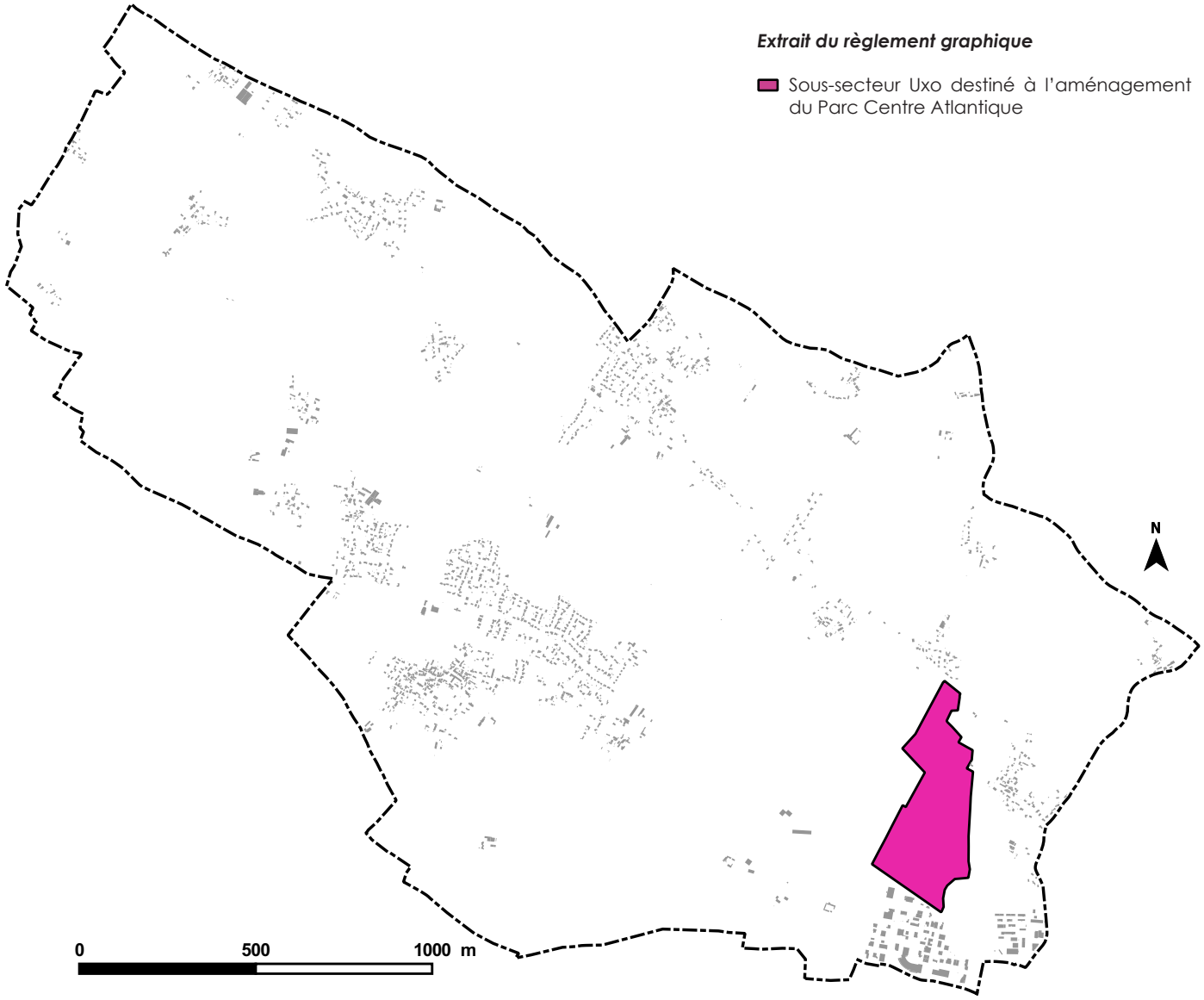
Cet objectif se traduit par l'affirmation d'un maillage équilibré de l'offre commerciale (incluant les artisans-commerçants) qui s'organise autour de niveaux différenciés de fonctions commerciales suivant les communes en distinguant les polarités commerciales communales, les polarités commerciales secondaires et la polarité commerciale structurante.

Le pôle structurant (auquel appartient Saint-Georges-des-Coteaux) ***a vocation à offrir un niveau de service complet pour un territoire qui englobe le SCOT et va même au-delà pour des achats de fréquentation hebdomadaire, occasionnelle et exceptionnelle dans le cadre d'un bassin de déplacement de plus de 20 minutes (qui peut, à titre indicatif intégrer plus de 100 000 habitants).***

Cette offre a vocation à s'implanter :

en périphérie, au sein des parcs mixtes du pôle saintais ou et des zones du Parc des Coteaux, du Parc Centre Atlantique et du secteur de la Guyarderie-Recouvrance pour les activités de niveau départemental et régional, qui soutiendront par leurs conditions d'implantation le niveau de qualité environnementale et de service attendu dans le cadre d'une gestion des déplacements optimisée.»

Délimitation du sous-secteur Uxo (source : cadastre, URBAN HYMNS)



Le sous-secteur Uxo correspond au projet Parc Centre Atlantique, qui a été viabilisé sur 62 % de sa surface initiale. Pour rappel, ce dernier est un projet économique communautaire.

A ce jour, l'aménagement du site qui a donné lieu à la réalisation d'un nouveau carrefour giratoire sur la RD 137, est desservi par une voie traversante de la RD 137 à la RD 237. Toute la frange Est du projet de ZAC est viabilisée.

Etat du projet courant 2018

A ce jour 22 entreprises du secteur dit « productif », dont 15 entreprises localisées sur l'agglomération ainsi que 7 entreprises exogènes, se sont manifestées pour s'installer sur la zone aménagée. Elles mobiliseraient environ 9 hectares. La plupart de ces demandes n'avaient pu être satisfaites antérieurement de par l'absence de foncier disponible et adapté à ces entreprises sur le reste de l'espace d'agglomération. L'implantation de ces entreprises représente 308 emplois immédiats sur la zone d'activités, dont 85 nouveaux emplois. A l'échelle des 5 années à venir, ces entreprises prévoient la création de 230 nouveaux emplois, soit 453 emplois au total à 5 ans sur la zone. Cet objectif représentera à terme une très bonne densité d'emplois pour une zone d'activités économiques, soit 47 emplois/hectare.

Par ailleurs, le maître d'ouvrage a également identifié des demandes émanant de plusieurs enseignes commerciales, dont le besoin porte sur de grandes surfaces actuellement indisponibles à l'échelle de l'agglomération. Ces demandes représentent environ 8 à 10 hectares de foncier économique. Le maître d'ouvrage précise que le choix des implantations commerciales fera l'objet d'une sélection au regard des objectifs du projet, afin de garder la maîtrise du développement de cette zone.

6.2.3 Délimitation de la zone « à urbaniser »

Critères généraux de délimitation

La définition des zones « à urbaniser » repose sur l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme. Ce dernier énonce que les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Le Code de l'Urbanisme précise que lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des Orientations d'Aménagement et de Programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées :

a) Soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ;

b) Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les OAP et, le cas échéant, le règlement.

Le présent projet affiche deux types de zones AU immédiatement aménageable, la zone 1AU à vocation résidentielle et le sous-secteur 1AUxo voué au développement économique à court terme.

Il présente par ailleurs un secteur 2AUe, voué quant à lui au développement de l'offre en équipements et services publics à plus long terme. Son ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à une évolution du PLU (modification).

Eléments de justification relatifs au secteur 1AU

Principes du PADD s'appliquant au secteur 1AU

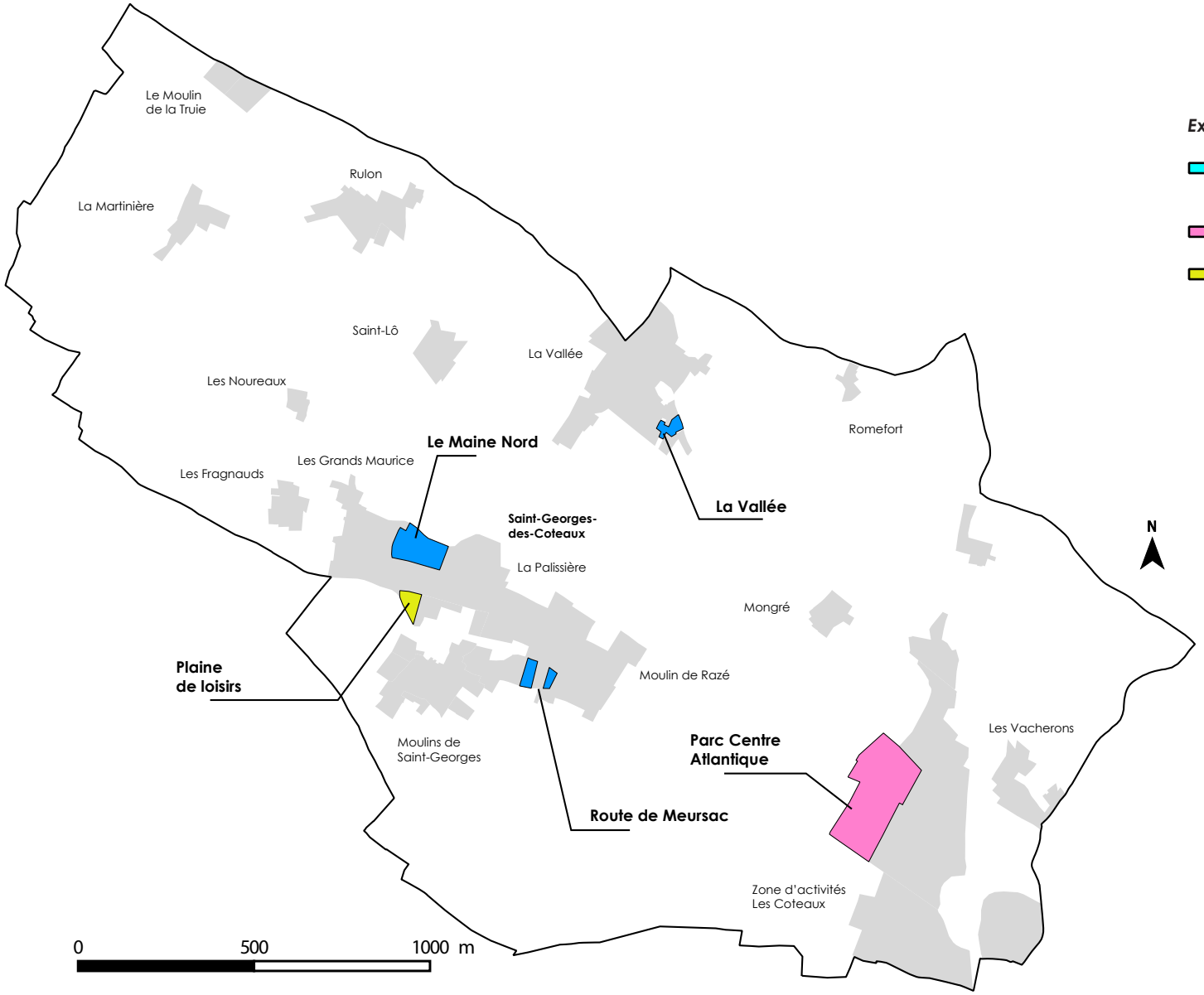
Le PADD détermine, dans son chapitre dit « maîtriser et hiérarchiser le développement résidentiel », des objectifs de production de logements et de consommation maîtrisée de l'espace. Ces objectifs seront traduits par l'instauration, par le règlement, du secteur 1AU à vocation de développement résidentiel, lequel recouvre 4 entités.

Ces emprises seront à l'avenir mobilisées pour l'extension du bourg selon les objectifs chiffrés du PADD. Ils recouvrent ainsi une surface totale de 7,4 hectares pour un potentiel de 110 logements. L'aménagement de ces emprises de projet sera soumis au respect d'un objectif de densité de 20 logements/hectares (hors espaces communs, voies, réseaux...). Cet objectif s'inscrit en compatibilité avec le DOO du SCOT du Pays de Saintonge Romane. Par ailleurs, le choix des différentes emprises de projet découle strictement des objectifs du PADD, s'agissant de privilégier le renforcement du bourg et de poursuivre l'aménagement des enclaves sur le secteur de la Vallée en vue d'optimiser les espaces et les réseaux.

En outre, le projet communal affiche également un secteur voué aux équipements publics dans le coeur de bourg au contact du complexe actuel du vallon. Il s'agit d'afficher une réserve d'urbanisation à long terme.

Enfin, le zonage contient un secteur 1AUxo, correspond au projet d'extension dans le prolongement de l'opération du Parc Centre Atlantique; Parc d'activités économique de la Communauté d'Agglomération de Saintes.

Cartographie des secteurs de la zone « à urbaniser » (source : cadastre, URBAN HYMNS)



Extrait du règlement graphique

- Secteur 1AU destiné au développement résidentiel en application des objectifs du PADD
- Secteur 1AUxo destiné au développement du Parc Centre Atlantique
- Secteur 2AUe destiné à l'extension à long terme des équipements du bourg

Le secteur 1AU

Les critères de classification en secteur 1AU

Vue aérienne sur le bourg



- Elle a vocation à y accueillir des opérations visant à conforter les capacités d'accueil résidentiel du bourg et du pôle secondaire de la Vallée, le Grand Romefort.
- La zone AU correspond principalement à des terrains agricoles ou naturels qui forment des enclaves dans l'enveloppe urbaine ou jouxtent les zones urbaines.
- Leur aménagement participe à la recomposition des limites urbaines en traitant l'interface ville-nature ou en définissant des limites claires aux secteurs diffus.
- Elle identifie des terrains stratégiques de par leur situation, la proximité des équipements et services, leur facilité de desserte...
- Le classement en secteur 1AU permet leur ouverture à l'urbanisation à court terme

Les principaux enjeux

La zone AU désigne des terrains qui ont vocation à faire l'objet d'aménagements d'ensemble pour y optimiser l'espace et les réseaux. Un aménagement rationnel qui devra également répondre à des exigences de qualité environnementale, paysagère et urbaine.

Les futures constructions devront ainsi s'intégrer harmonieusement à leur environnement, respecter l'identité locale, sans impacter le fonctionnement écologique du territoire. A cet effet, il est indispensable de recourir à des orientations d'aménagement et de programmation dans le prolongement du règlement (se référer aux justifications des orientations d'aménagement). Ces dernières portent une attention particulière à la forme urbaine (mixité et densité) ainsi qu'à la gestion des eaux pluviales, aux déplacements et à l'insertion paysagère des futures opérations.

En outre, ces terrains sont stratégiques pour le développement communal, la collectivité envisage donc la mise en place d'un PAPAG,une servitude d'attente sur le site du Maine Nord dont les enjeux en termes de forme urbaine et de mixité sont supérieurs aux deux autres sites...

Les orientations du PADD poursuivies au travers du secteur 1AU

Le règlement de la zone AU et sa représentation graphique s'inscrivent **en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables** lequel prévoit de :

- **Se rapprocher des 3 200 habitants d'ici 10 ans**
- **Poursuivre un objectif de mixité sociale et générationnelle**
- **Privilégier le renforcement du bourg et se donner les moyens d'y maîtriser davantage le développement résidentiel**
- **Poursuivre le réinvestissement des enclaves au sein du village structurant de la Vallée /Les Gallais/Le Grand Romefort**
- **Maintenir un rythme moyen de la construction de l'ordre de 20 logements par an**
- **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**
- **Limiter l'étalement urbain au profit de la densification**
- **Augmenter le potentiel résidentiel du bourg**

Compatibilité avec le SCOT - Extrait du DOO

Le DOO du SCOT précise que les zones AU de l'enveloppe de développement urbain* comprend les nouvelles zones à urbaniser.

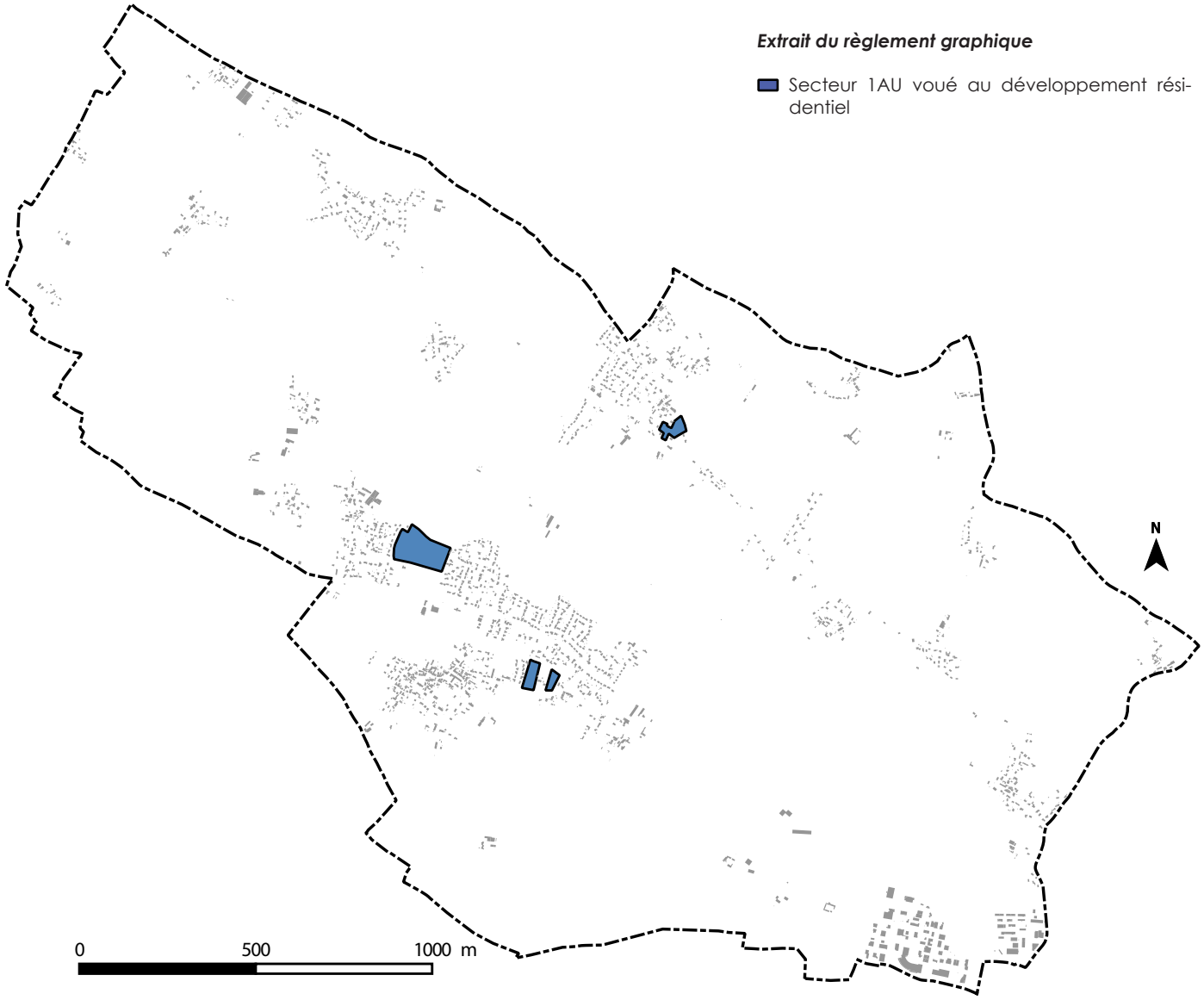
Or, le projet communal s'inscrit bien en compatibilité avec le SCOT dans le sens où ce dernier prévoit que :

« ***L'enveloppe de développement urbain* devra s'inscrire en continuité de l'enveloppe d'intensification urbaine et intégrer les objectifs de préservation des espaces agricoles et naturels en précisant ses objectifs d'accueil de nouvelles constructions et de densité. Sauf cas particulier devant être justifié (contrainte forte sur le bourg, village structurant pour la commune…), les villages et hameaux ne sont pas concernés par l'enveloppe de développement urbain. »***

Le projet communal vise bien à conforter le bourg et à optimiser une enclave du village de la Vallée, les Grands Romefort qui de part sa situation, sa desserte et son ampleur est bien un village structurant à l'échelle de Saint Georges des Coteaux.

Dans l'ensemble des secteurs de développement urbain*, les objectifs de densification sont mis en œuvre en combinant les typologies d'habitat (maisons accolées, non accolées, collectifs et semi-collectifs) et les tailles des logements (et pas seulement par une diminution uniforme de la taille des parcelles).

Délimitation du secteur 1AU (source : cadastre, URBAN HYMNS)



La collectivité a fait le choix de 3 sites de projet privilégié :

- Le sous-secteur 1AUh dit « Le Maine Nord » constitue une enclave stratégique enserrée dans l'enveloppe du bourg et permet d'envisager une greffe urbaine entre deux quartiers résidentiels composant le bourg, à savoir « Les Grand Maurices » et « La Palissière ». Cette grande emprise de 4.5 hectares, idéalement desservie, s'imbrique de façon cohérente dans l'espace urbain et se situe à proximité des équipements structurants du bourg.

- Les secteurs 1AU dits « Route de Meursac » correspondent à 2 emprises résiduelles dans l'espace urbain du bourg, qui ont vocation à être comblées par des opérations d'habitat. La vocation agricole de ces terrains n'est plus compatible avec leur environnement résidentiel.

- Enfin, le secteur 1AU dit « La Vallée » correspond à une enclave au sein de l'espace urbain formé par l'agglomération des lieux-dits « La Vallée », « les Gallais » et « Le Grand Romefort », que le PADD reconnaît comme une polarité résidentielle secondaire à l'échelle de la commune.

Le secteur 2AUe

Les critères de classification en secteur 2AU

Vue aérienne sur le bourg



- Le secteur 2AUe correspond aux terrains situés dans le prolongement du pôle d'équipements du vallon. Il s'agit de deux parcelles actuellement agricole. Il jouxte la nouvelle salle socio-culturelle.

- Le classement en secteur 2AU vise à permettre à la collectivité de renforcer son pôle d'équipements en fonction des besoins.

- L'ouverture à l'urbanisation ne sera pas immédiate, il s'agit d'une réserve pour le long terme.

Les principaux enjeux

Le secteur 2AUe permet d'afficher une réserve pour le long terme. La commune ne porte pas de projet à court terme mais de par leur situation au contact des équipements et dans l'ilot central d'équipements, il est stratégique aux yeux de la collectivité de ne pas mobiliser ces terrains pour le développement résidentiel d'une part et de se donner les moyens de les maîtriser d'autre part.

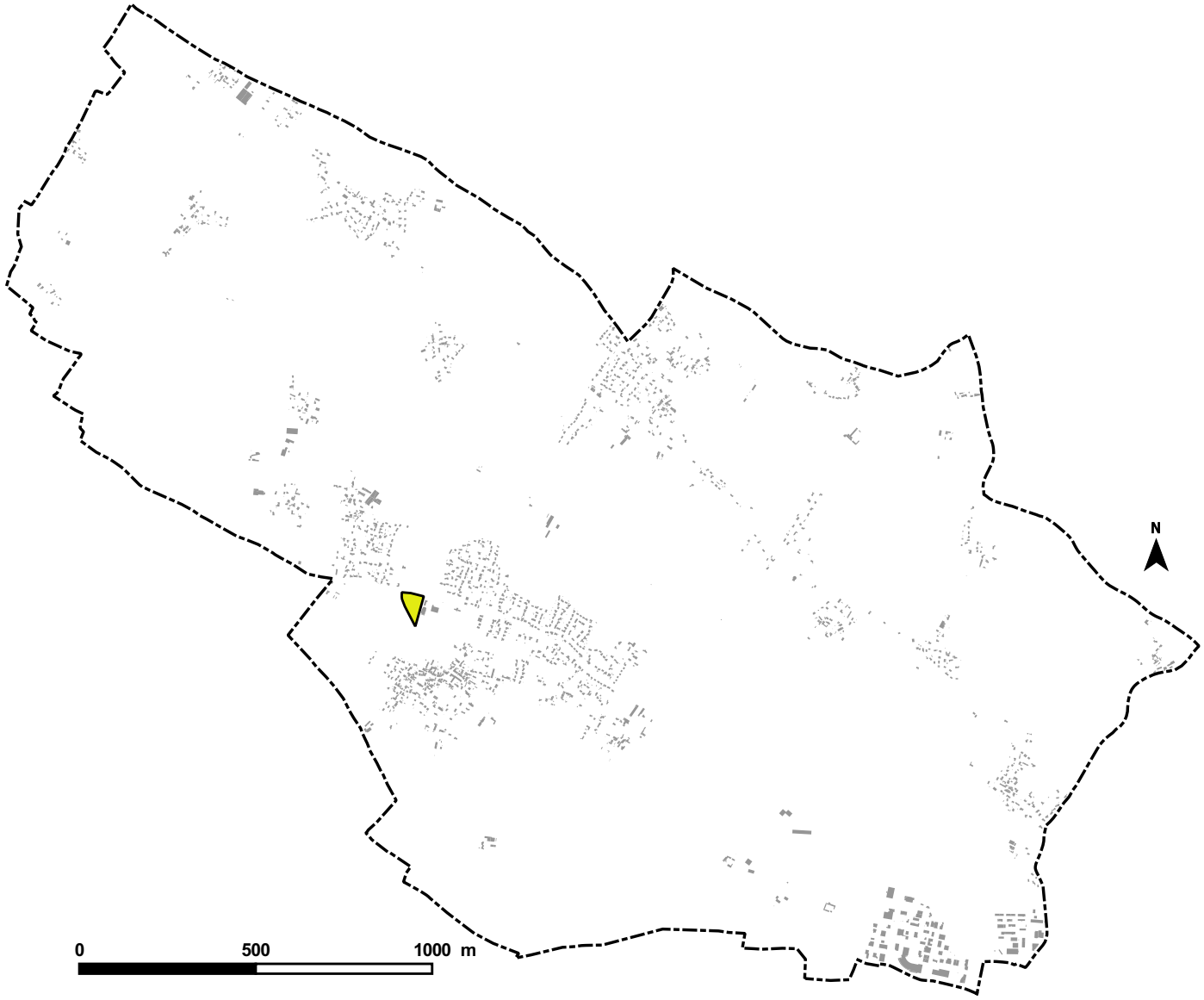
Le PLU est donc l'occasion d'afficher une réserve à long terme qui permettra en outre à la collectivité d'exercer son droit de préemption urbain.

Les orientations du PADD poursuivies au travers du secteur 2AUe

Le règlement de la zone AU et sa représentation graphique s'inscrivent **en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables** lequel prévoit de :

- **Conforter les pôles d'équipements du vallon**

Délimitation du secteur 2AUe (source : cadastre, URBAN HYMNS)



Le secteur 2AUe s'inscrit dans la continuité du pôle d'équipements du bourg (complexe sportif, salle municipale, aire de loisirs...).

En outre, ce projet participe au renforcement du rôle du bourg en tant que pôle structurant à l'échelle communale ainsi qu'à son rayonnement vis à vis des habitants comme le souhaite la municipalité.

Le secteur 1AUxo

Les critères de classification

Vue aérienne sur le bourg



- Il s'agit de grandes parcelles agricoles à ce jour
- Elles appartiennent au périmètre de ZAC Centre Atlantique.
- Elles jouxtent les terrains actuellement viabilisés et sont prêtes à être aménagées.
- Le secteur 1AUxo représente une surface de 18,58 hectares, laquelle constitue 32 % de la surface initialement visée par la procédure de zone d'aménagement concerté dite « Centre Atlantique ». Les contours de ce secteur correspondent ainsi à l'emprise actuellement non-aménagée du site de projet initial.

Les principaux enjeux

- Le secteur 1AUxo s'inscrit dans le strict respect des objectifs initiaux d'aménagement du parc d'activités « Centre Atlantique » et n'a nullement pour objectif d'envisager une consommation d'espace supplémentaire à celle qui a été prévue par le SCOT du Pays de Saintonge Romane.
- Le sous-secteur 1AUxo traduit ainsi la poursuite de l'opération de la ZAC « Centre Atlantique », opération structurante à l'échelle de l'agglomération saintaise.
- Il s'agit de créer de l'emploi grâce à l'accueil de nouvelles entreprises du secteur « productif » qui ont besoin d'espace... Les terrains ainsi concernés par le secteur 1AUxo se destinent davantage aux activités industrielles que commerciales avec de plus larges lots en réponse aux besoins particuliers de ce type d'entreprises.
- Le projet consiste aussi à poursuivre des objectifs de qualités sur le plan paysager, environnementale et énergétique. Les aménagements à venir devront donc répondre à un certain nombre d'exigences comme l'aménagement de la première partie de la zone. Pour cela, le sous-secteur 1AUxo s'accompagne d'une orientation de secteur qui définit précisément les principes d'aménagement que devront suivre les futurs aménageurs pour garantir la cohérence avec la partie déjà aménagée et la qualité du projet.

Les orientations du PADD poursuivies au travers du secteur 1AUxo

Le règlement de la zone AU et sa représentation graphique s'inscrivent **en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables** lequel prévoit de :

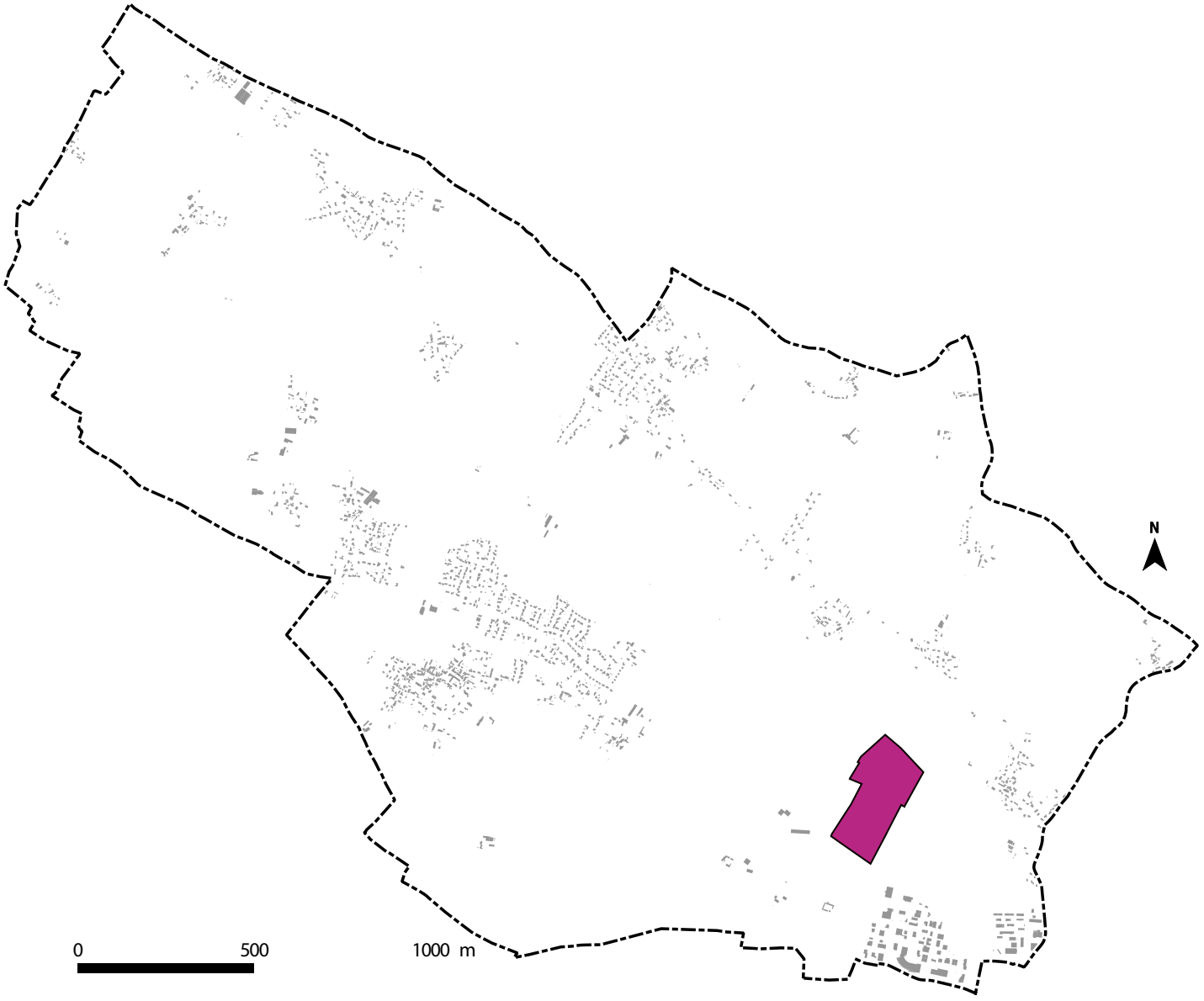
- **Poursuivre l'aménagement du Parc Centre Atlantique**
- **Garantir l'insertion du futur parc à son environnement**

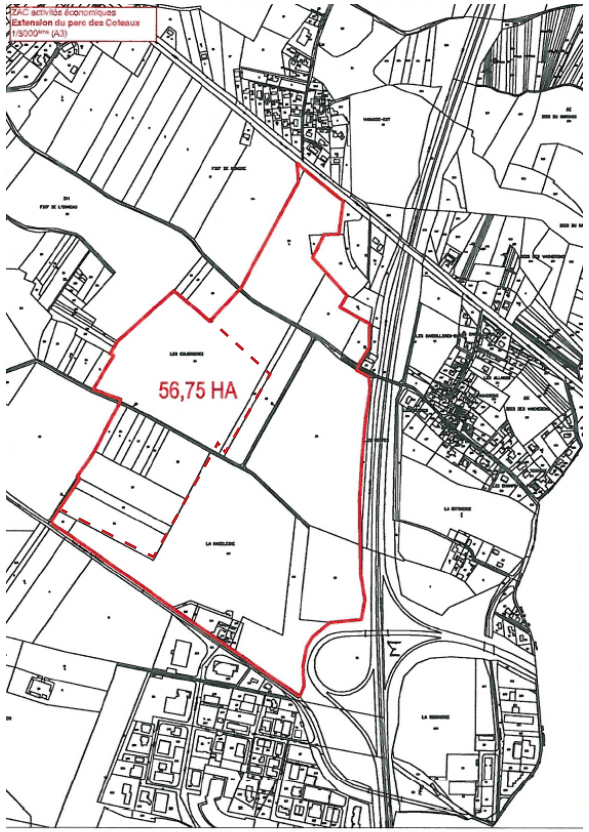
Compatibilité avec le SCOT - Extrait du DOO

On rappellera que le projet de Parc Centre Atlantique est inscrit dans les orientations du SCOT du Pays de Saintonge Romane, planifiant un développement équilibré entre développement résidentiel et développement économique.

Cf Uxo

Délimitation du secteur 1AUXo (source : cadastre, URBAN HYMNS)





Source : Cadastre – Plan de délimitation du dossier de création de la ZAC Centre-Atlantique
Conception : SIAM Conseils

Le secteur 1AUxo s'inscrit dans le prolongement du secteur Uxo. A eux deux, ils couvrent l'intégralité du projet de ZAC Centre Atlantique portée par la Communauté d'Agglomération de Saintes d'une surface de près de 57ha.

Eléments de justification relatifs au sous secteur 1AUxo

Le projet de Parc Centre Atlantique s'inscrit dans la poursuite des orientations du Schéma de Développement Economique de la Communauté d'Agglomération de Saintes dans ses deux versions successivement approuvées en 2012 et en 2014. Il est mené en régie par la Communauté d'Agglomération de Saintes, sous la forme d'une **zone d'aménagement concerté.**

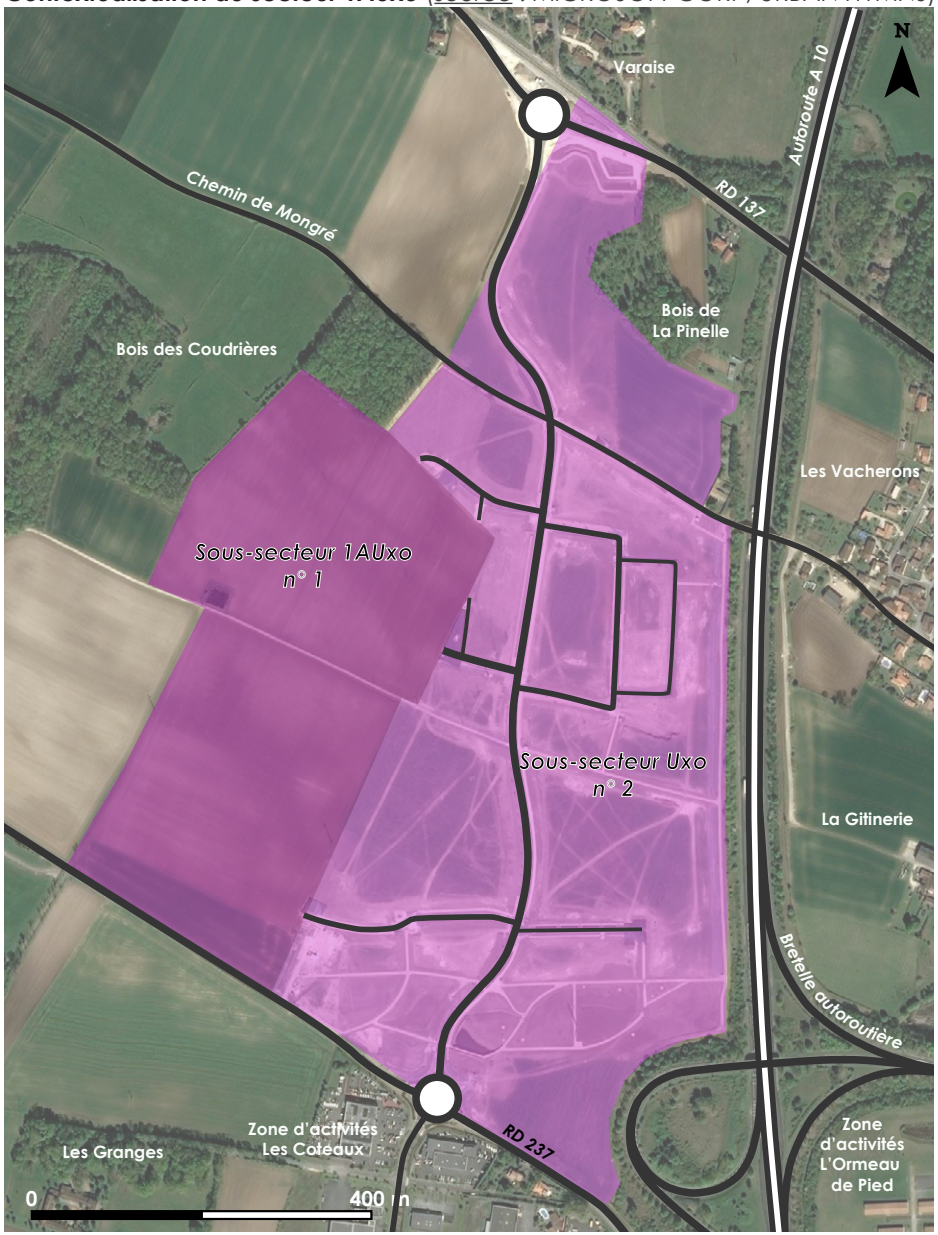
Par ce projet, la Communauté d'Agglomération de Saintes aspire à la poursuite du **déploiement et de l'adaptabilité de l'armature économique du territoire,** côté littoral et autoroute A 10 pour répondre aux besoins de nouvelles entreprises qui réclament des emprises importantes sur des sites bien desservis.

La nouvelle zone d'activités s'implante **intégralement sur le territoire de Saint-Georges-des-Coteaux** dans le prolongement de l'actuelle zone d'activités commerciales des Coteaux qui se situe à cheval sur les communes de Saintes et de Saint-Georges-des-Coteaux. et de la zone d'activités artisanales plus ancienne de la Mission.

Le projet qui porte sur une surface totale de 56.75ha le long de l'autoroute A 10, entre la RD 137 et la RD 237 et dont 65% ont été aménagés, doit participer à atteindre l'objectif de création de **1 200 nouveaux emplois** sur le territoire d'agglomération. Le programme global de construction porte sur la création de 310 000 mètres² de surface de plancher nouvelle et sur une surface cessible totale de 374 800 mètres².

En outre, le projet a pour objectif de dédier 70 % de la surface cessible aux entreprises productives (industrielles et artisanales). Ces dernières devant être compatibles avec des activités commerciales auxquels les 30% restants seront dévolus. Le projet vise ainsi à permettre l'accueil d'entreprises « productives » sur sa frange Ouest et Nord, associées à des activités commerciales prioritairement sur sa frange Sud-Est. Il vise ainsi à **développer une pluralité d'activités tout en privilégiant le secteur « productif ».**

Contextualisation du secteur 1AUxo (source : MICROSOFT CORP, URBAN HYMNS)



6.2.4 Délimitation de la zone « agricole »

Critères généraux de délimitation et règles de la zone A

Selon l'article R151-22 du Code de l'Urbanisme, les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Dans le cas du présent PLU, le document graphique s'est donc appuyé sur l'analyse de l'occupation des sols de la commune produite au cours de l'analyse de l'état initial de l'environnement afin de déterminer précisément les terrains à usage agricole relevant de la définition établie par l'article R151-22.

L'article R151-23 du Code de l'Urbanisme précise que peuvent être autorisées, en zone A, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Ledit article précise également que peuvent également être autorisées les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements

Les changements de destination

Il convient de préciser que le changement de destination est soumis, en zone « agricole », à l'avis conforme de la Commission Départementale de Préservation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers. Cet avis est sollicité lors du dépôt d'une demande d'autorisation de construire auprès de l'autorité compétente.

Dans le présent document, deux changement de destination en zone A sont expressément identifiés, l'un à « Romefort » l'autre à « Puydorin » s'agissant d'anciennes dépendances (cf paragraphe de justification relatifs aux changements de destination).

Les « secteurs de taille et de capacité limitée » (STECAL)

Le présent projet ne comporte pas de STECAL en zone A.

Les extensions et les annexes en zone A

Plusieurs habitations isolées ou groupements restreints et/ou diffus d'habitations sont classées en zone A. En effet, celles-ci ne peuvent répondre à la définition d'une zone « urbaine » au sens du code de l'urbanisme. Toutefois, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sont encadrées par le règlement.

Ces dispositions « permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ». **Ces limitations s'exprimeront dans les termes suivants :**

- L'extension des constructions à usage d'habitation, en une ou plusieurs fois, ne devra pas excéder **50 % d'emprise au sol supplémentaire** au regard de celle de la construction principale constatée à la date d'approbation du PLU et sera **limitée à 50 mètres² d'emprise ;**

- Pour les annexes des constructions d'habitation, désignant des constructions détachées de la construction principale et de plus petite taille, **elles n'excéderont pas 50 mètres²** d'emprise au sol au totale, créée en une ou plusieurs fois, et devront être implantées à moins de 25 mètres des limites d'emprise de la construction principale existante ;

- Pour les piscines et leur local technique, à distinguer des autres annexes, elles seront toujours tolérées sous réserve que l'ensemble s'implante à moins de 25 mètres de la construction principale.

- **La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 6,5 mètres,** mesurée du terrain naturel avant travaux à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère, tandis que **la hauteur des dépendances et annexes isolées des constructions principales d'habitation ne peut excéder 4,5 mètres.**

La zone A et son secteur Ap

Les critères de classification en A

Vue aérienne sur la champagne



- La zone A recouvre les espaces de la commune voués au développement agricole ainsi que toutes les constructions et installations nécessaires à cette activité. Elle vise ainsi la protection de **l'outil agricole** (terrains + bâtiments...). Des bâtiments agricoles qui ne serviraient plus à un exploitant en exercice mais qui présentent du potentiel (bâtiments récents et aux normes) sont à classer en zone A.

- Elle intègre également des **constructions sans lien avec l'activité agricole** mais qui ne revêtent pas les caractéristiques d'un secteur urbanisé (micro-hameaux, écarts isolées au cœur de l'espace agricole ou habitat diffus et peu dense...).

- Les terrains agricoles en franges urbaines notamment correspondant aux **cônes de vue identitaires** sur l'église ou encore sur le château de Romefort - périmètre des abords - ont vocation à être préservés de toute urbanisation et justifient un classement en secteur Agricole «protégé» pour leur sensibilité paysagère.

Les principaux enjeux

La zone A présente un caractère très restrictif puisqu'elle ne tolère que les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et certains équipements publics techniques (réseaux...). Cela justifie de bien appréhender l'activité sur la commune ainsi que l'avenir des exploitations en place. Plusieurs réunions d'entretien avec les exploitants de la commune ont ainsi été organisées. Le classement en zone A des sites d'exploitation est une garantie pour l'exploitant de pouvoir poursuivre son activité, se développer et pour prévenir des conflits de voisinage avec les résidents.

Elle intègre toutefois des habitations de tiers qui n'ont aucun lien avec l'activité agricole. Ces dernières ne doivent pas risquer d'être abandonnées. Il convient d'en garantir l'entretien voire la valorisation via l'autorisation d'extensions et d'annexes.

Le secteur Ap permet de lutter contre le mitage même agricole sur des secteurs sensibles (cônes de vue identitaires, espace tampon avec les zones d'activités...).

Les orientations du PADD poursuivies au travers de la zone A et son secteur Ap

Le règlement de la zone AU et sa représentation graphique s'inscrivent **en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables** lequel prévoit de :

- **Mettre fin au grignotage des espaces agricoles sur l'ensemble du territoire communal**
- **Concilier développement résidentiel et activité agricole**
- **Permettre aux exploitations de se diversifier**
- **Intégrer la présence d'installations classées pour la protection de l'environnement**

Secteur Ap :

- **Maintenir les grands équilibres paysagers**
- **Intégrer les enjeux de protection et mise en valeur des Monuments Historiques**

Compatibilité avec le SCOT

Avec la zone A et le secteur Ap, le projet s'inscrit dans la poursuite des orientations suivantes :

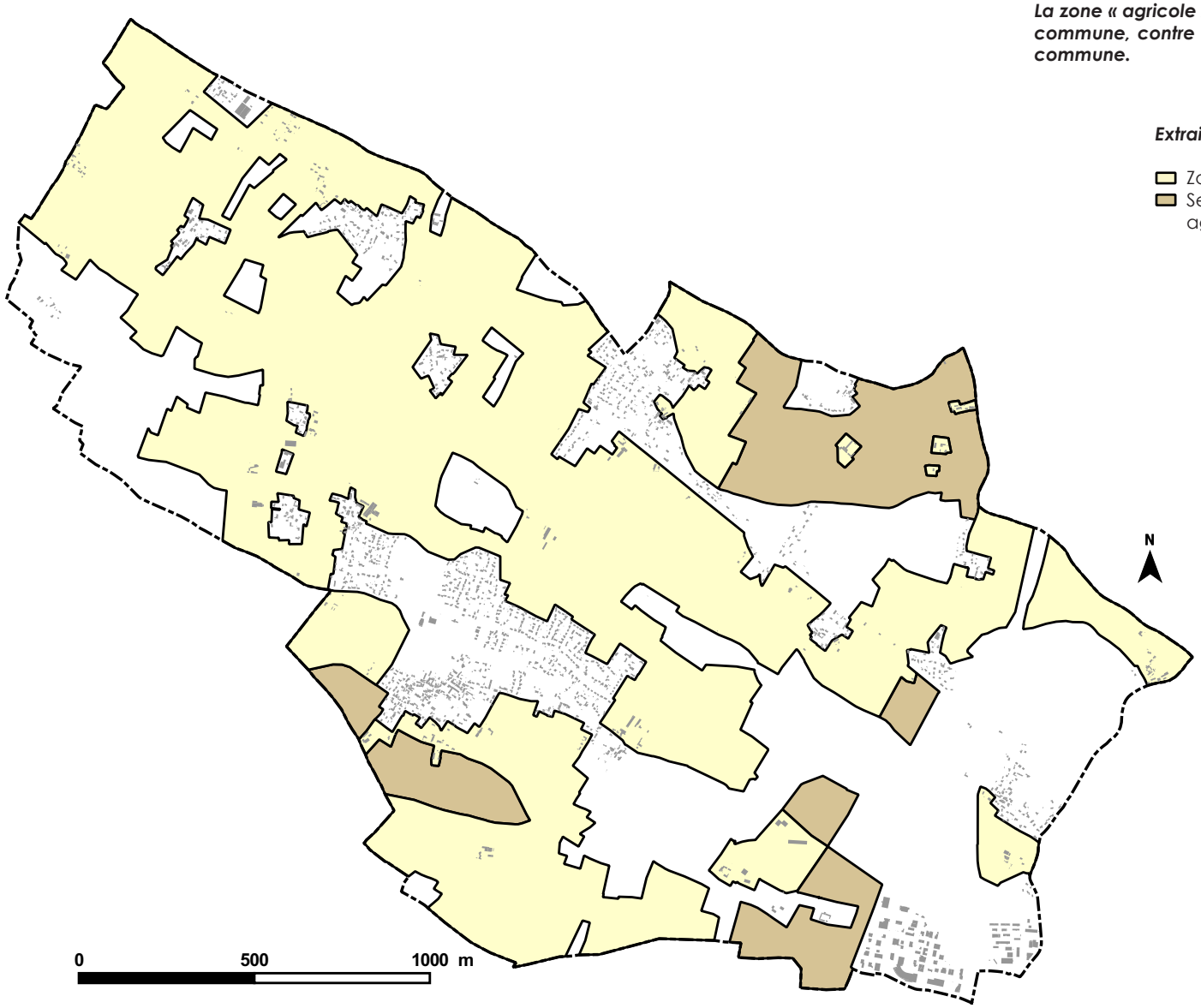
Objectif : « ***Préserver le fonctionnement global dans les réservoirs de biodiversité* annexes, en lien avec les réservoirs majeurs, et maintenir leur vocation naturelle et/ou agricole dominante*** »

«interdire toute urbanisation diffuse, linéaire, ou en mitage*

« ***Les PLU pourront définir des secteurs paysagers à protéger pour maintenir la qualité des vues en y maîtrisant l'urbanisation »***

Cartographie de la zone A et ses secteurs (source : cadastre, URBAN HYMNS)

La zone « agricole » (A) représente 996 hectares, soit 51,6 % de la surface de la commune, contre 178,9 hectares pour le secteur Ap, représentant 9,3 % de la commune.



Extrait du règlement graphique

- Zone « agricole »
- Secteur Ap destiné à la protection de paysages agricoles sur des motifs d'ordre paysager

La zone A qui recouvre plus de la moitié du territoire est la zone la plus étendue sur la commune de Saint-Georges-des-Coteaux notamment en son coeur et sur toute sa frange Nord Ouest.

Le secteur Ap est quant à lui plus ponctuel. Il correspond aux cônes de vue remarquables sur les Monuments Historiques (église et Château de Romefort) et recoupe ainsi les périmètres de protection des abords.

Il protège également les perspectives lointaines sur l'agglomération Saintes à la fois depuis la RD 137 et depuis la RD 237 et les vues sur les parcs et édifices inventoriés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme pour leur intérêt paysager (vues depuis la RD 237 sur les « Granges », la « Grange de Bellegarde »).

6.2.5 Délimitation de la zone « naturelle et forestière »

Critères généraux de délimitation

Selon l'article R151-24 du Code de l'Urbanisme, les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, ou soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Par ailleurs, l'article R151-25 du Code de l'Urbanisme précise que peuvent être autorisées en zone N, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Peuvent également être autorisées les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L151-11, L151-12 et L151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. Il est nécessaire de préciser certaines dispositions du Code de l'Urbanisme afin de comprendre la finalité et les objectifs légaux attribués au PLU et son règlement :

- L'article L151-11 précise que le règlement peut autoriser, en zone « naturelle et forestière », les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Cet article précise également que le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce dernier ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- L'article L151-12 précise que les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que celles-ci ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Doivent être précisées la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Le cas des changements de destination du bâti existant

Il convient de préciser que le changement de destination est soumis, en zone « naturelle et forestière », à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites. Cet avis est sollicité lors du dépôt d'une demande d'autorisation de construire auprès de l'autorité compétente.

Dans le présent document, un changement de destination en zone N est clairement identifié. Cette construction est située au lieu-dit « Puyrousseau », (cf paragraphe sur les changements de destination).

Le cas des secteurs de taille et de capacité limitée

L'article L151-13 du Code de l'Urbanisme, issu de la loi du 24 mars 2014 et recodifié par l'ordonnance du 23 septembre 2015, s'applique également en zone « naturelle et forestière ». Ce dernier qualifie « d'exceptionnel » la possibilité de réaliser des constructions ou des équipements ne relevant pas des termes employés par les articles L151-11 et R151-25 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi rédigé, le Code de l'Urbanisme traduit les ambitions du législateur en matière de lutte contre l'étalement et le mitage urbain au bénéfice de la protection des espaces naturels et forestiers. Dans le détail, l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme précise que le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones N des secteurs « de taille et de capacité d'accueil limitées » dans lesquels peuvent être autorisés des « constructions », des « aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage » ainsi que des « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ».

Il revient au règlement de préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer l'insertion de ces constructions et installations dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Dans ces secteurs, le règlement doit également fixer les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs donnent lieu à un avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites. L'avis en question est sollicité par l'autorité en charge du PLU au moment de son arrêt, organisé dans les termes des articles L151-14 et suivants du Code de l'Urbanisme.

On précisera que le règlement du présent PLU définit un secteur Nl dit « naturel de loisirs » au sein de la zone N. La partie écrite correspondante du règlement autorise de façon restrictive la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », s'agissant uniquement des occupations suivantes :

- Les installations légères de loisirs de plein air ;

- Les aménagements s'y afférant à condition d'être réversibles ;

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Le règlement précise que ces occupations sont autorisées dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ainsi défini, le secteur Nl ne relève pas d'un « secteur de taille et de capacité limité » au sens de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. Au demeurant, **le présent PLU ne prévoit aucun « secteur de taille et de capacité limitée » dans la zone « naturelle et forestière ».**

Les extensions et les annexes en zone N

Plusieurs habitations isolées ou groupements restreints et/ou diffus d'habitations sont classées en zone N. En effet, celles-ci ne peuvent répondre à la définition d'une zone « urbaine » au sens du code de l'urbanisme. Toutefois, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sont encadrées par le règlement.

Ces dispositions « permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ». **Ces limitations s'exprimeront dans les termes suivants :**

- L'extension des constructions à usage d'habitation, en une ou plusieurs fois, ne devra pas excéder **50 % d'emprise au sol supplémentaire** au regard de celle de la construction principale constatée à la date d'approbation du PLU et sera **limitée à 50 mètres² d'emprise ;**

- Pour les annexes des constructions d'habitation, désignant des constructions détachées de la construction principale et de plus petite taille, **elles n'excéderont pas 50 mètres²** d'emprise au sol au totale, créée en une ou plusieurs fois, et devront être implantées à moins de 25 mètres des limites d'emprise de la construction principale existante ;

- Pour les piscines et leur local technique, à distinguer des autres annexes, elles seront toujours tolérées sous réserve que l'ensemble s'implante à moins de 25 mètres de la construction principale.

- **La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 6,5 mètres,** mesurée du terrain naturel avant travaux à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère, tandis que **la hauteur des dépendances et annexes isolées des constructions principales d'habitation ne peut excéder 4,5 mètres.**

La zone N et son secteur Nl

Les critères de classification

Vue aérienne sur la champagne



- La zone N identifie des espaces caractérisés par leur vocation naturelle et/ou forestière à protéger en raison de leur valeur naturelle ou forestière.

- La zone N recouvre les continuités écologiques du territoire afin de les protéger et de les restaurer. Elle intègre ainsi les composants de la trame verte et bleue : Les vallons humides à la Vallée et au sein du bourg de Saint-Georges des Coteaux, les bois et bosquets, les champs fermés ainsi que les exutoires naturels formés par le vallon des « Marsais » (Est de la commune) et le vallonnement identifié dans le secteur de « La Braudière » et « Les Réaux » (Ouest de la commune).

- Elle recouvre aussi les infrastructures dont les accotements et l'accompagnement végétal (principalement des haies) peuvent constituer des corridors d'opportunité (autoroute).

- La zone N intègre également le facteur risque naturel de mouvement de terrains (lié à la présence d'anciennes carrières) et d'inondations par ruissellement.

- Elle englobe des constructions qui ne peuvent revêtir le caractère de secteur urbanisé (micro hameaux, habitations isolées dans les bois...).

- Le secteur « naturel de loisirs » identifie plus spécifiquement des terrains dédiés aux activités de loisirs de plein air au sein de la zone Naturelle.

Les principaux enjeux

Le règlement de la zone N et sa représentation graphique intègre le fonctionnement écologique du territoire à la fois en terme de réservoirs de biodiversité et de continuités écologiques. Les bois et leurs lisières, les bosquets, les haies ou encore les vallons humides sont tous des éléments qui appartiennent à la trame verte et bleue du territoire et doivent par définition se classer en zone N.

A noter, comme dans la zone A, il existe un certain nombre de parcelles bâties, au coeur de la zone Naturelle lesquelles de par leur faible densité, leur caractère retirée de la zone urbanisée et leur desserte limitées ne peuvent revêtir la qualité de partie urbanisée. Pour autant, ces constructions méritent une attention particulière pour ne pas les dévaloriser...

Les orientations du PADD poursuivies au travers de la zone N et son secteur Nl

Le règlement de la zone AU et sa représentation graphique s'inscrivent **en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables** lequel prévoit de :

- **Assurer la protection et remise en état des continuités écologiques**
- **Protéger et valoriser les ressources naturelles**
- **Maintenir les grands équilibres paysagers**
- **Prendre en compte les risques d'inondation par ruissellement**
- **Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales en termes quantitatif (gestion des flux de ruissellement) et qualitatif (traitement des pollutions)**

Secteur Nl :

- **Poursuivre la valorisation de la coulée verte du bourg**

Compatibilité avec le SCOT

« Les collectivités, dans le cadre de leurs démarches d'urbanisme et d'aménagement, préciseront la délimitation des réservoirs de biodiversité* annexes définis par le SCOT.[...]

Les collectivités, dans le cadre de leurs démarches d'urbanisme et d'aménagement, précisent à leur échelle les corridors définis et localisés par le SCOT, en intégrant les objectifs de bon fonctionnement écologique.

A l'intérieur des corridors qu'elles ont ainsi défini, les collectivités, dans le cadre de leurs démarches d'urbanisme et d'aménagement :

- ne permettent pas une urbanisation notable ;

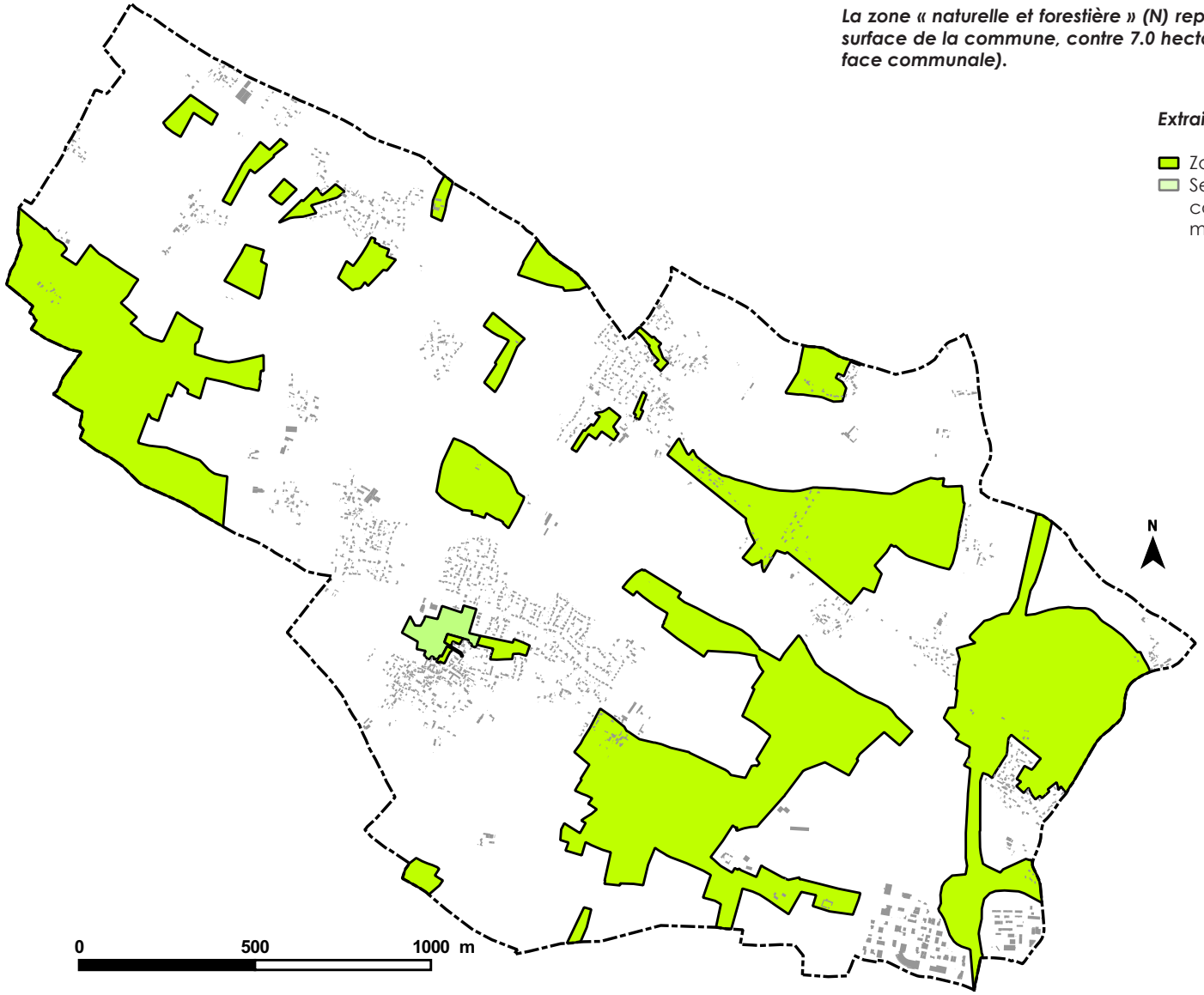
- empêchent, dans tous les cas, que l'ajout de bâtis remette en cause les corridors ;

- préservent les éléments naturels rencontrés qui ont un rôle fonctionnel avéré (ex : haies, boisements, zones humides, etc.) ;

- et sous réserve d'indisponibilité de secteurs moins contraints et plus adaptés, peuvent permettre les nouveaux bâtiments nécessaires à l'agriculture dès lors que ces bâtiments ne remettent pas en cause les corridors et qu'ils sont nécessaires à l'exploitation.»...

Cartographie de la zone N et son secteur Nl (source : cadastre, URBAN HYMNS)

La zone « naturelle et forestière » (N) représente 457 hectares, soit 23,7 % de la surface de la commune, contre 7.0 hectares pour le secteur Nl (0,4 % de la surface communale).



Extrait du règlement graphique

- Zone « naturelle et forestière »
- Secteur Nl dit « naturel de loisirs », destiné à tenir compte de l'existence d'un espace d'équipements de loisirs dans le bourg

A noter, toute la dentelle de boisements qui caractérise la Champagne se retranscrit dans le zonage N qui ponctue le territoire.

Parmi les surfaces boisées les plus importantes, se retrouvent les bois de Mongré et les bois des Brandes ainsi que l'ensemble constitué des bois des Coudrières, de Lageay, de Courpéteau et de Marignac. Ces derniers forment une continuité en pas japonais et en dominant les coteaux, jouent le rôle de remparts naturelles entre le bourg ancien et les zones de développement économique plus à l'Est.

De même, l'autoroute pour laquelle aucune zone du PLU n'est expressément adaptée mais qui se repère par son accompagnement végétal linéaire (corridor d'opportunité) se retrouve classée en zone N.

Enfin, les exutoires naturels, les chemins d'eau au sein du secteur de la Vallée et du bourg sont également classé en zone N pour leur rôle dans le fonctionnement hydraologique du territoire et pour les préserver de toute construction...

6.2.6 Les espaces boisés classés

En vertu de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme, « *Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.* »

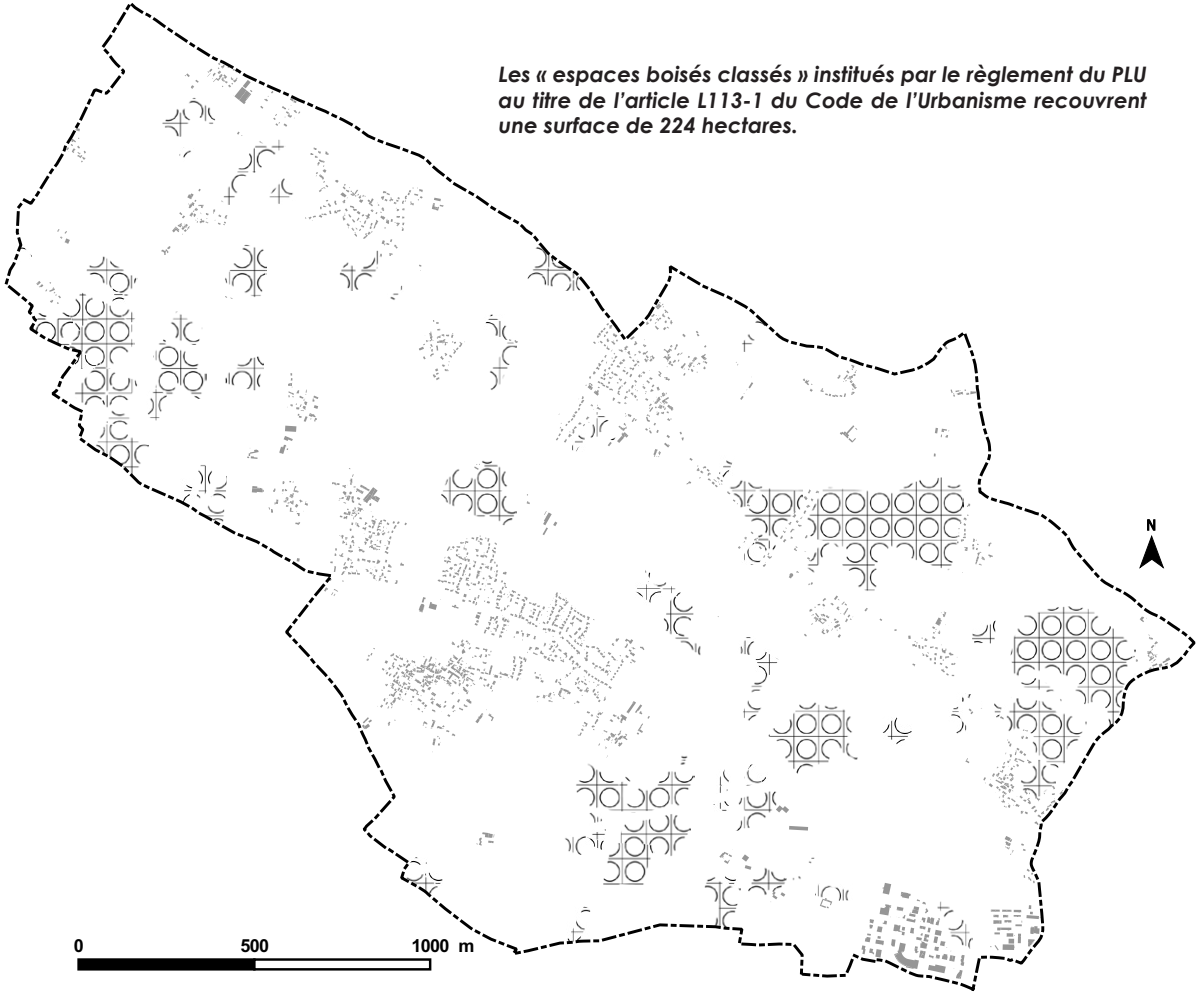
Les « espaces boisés classés » sont délimités au sein de la partie graphique du règlement en traduction des objectifs défendus par le PADD en matière de protection des ressources naturelles et des continuités écologiques. Cet outil vise notamment à garantir la protection des petits massifs et bosquets parcourant le territoire communal. Par ailleurs, le PADD s'inscrit dans la logique de protection des bassins versants en protégeant les boisements utiles à la régulation des eaux de ruissellement.

Le PLU a opéré un classement exhaustif des espaces boisés selon l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme en considérant que ces boisements sont la principale constituante de la trame verte et bleue locale. En outre, ces boisements, situés dans un contexte agricole intensif et aux abords d'une importante agglomération urbaine, doivent être particulièrement protégés au regard des logiques de concurrence sous-tendues par le développement urbain et l'exploitation agricole.

Cohérence avec le PADD :

- ***Assurer la protection et remise en état des continuités écologiques***
- ***Protéger et valoriser les ressources naturelles***
- ***Maintenir les grands équilibres paysagers***
- **Protéger la dentelle boisée ainsi que les haies et les arbres remarquables**

Boisements identifiés au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme



Compatibilité avec le SCOT de Saintonge Romane (extrait du DOO) :

Les boisements de petite taille (inférieur à 4 ha environ) seront pris en compte par les collectivités, dans le cadre de leurs démarches d'urbanisme et d'aménagement, afin de favoriser leur préservation lorsqu'ils contribuent à des corridors écologiques* d'échelle communale (par exemple les boisements en lien avec les cours d'eau, des boisements peu éloignés les uns des autres dans un milieu agricole ouvert pouvant servir d'espace relais au déplacement de la faune, etc.) ou qu'ils constituent un enjeu paysager (par exemple, en milieu ouvert).

6.2.7 Inventaire du patrimoine

Le Code de l'Urbanisme permet au PLU d'identifier et localiser les éléments et sites susceptibles de revêtir un intérêt patrimonial, et dont la protection relève d'un intérêt général. Par cet outil, le PLU doit ainsi constituer un levier contribuant à la préservation de l'identité communale.

L'article L151-23 du Code de l'Urbanisme stipule que « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.»

Le projet de PLU a donc été l'occasion de recenser toutes les haies qui participent au fonctionnement écologique du territoire. Ce linéaire s'étend sur 24,1 km. Ils participent pour beaucoup à la gestion des eaux pluviales et joue le rôle de corridor écologique secondaire. Leur rôle justifie de les préserver autant que possible.

Pour ces haies, le règlement est donc venu préciser :

« Pour les éléments naturels (espaces boisés, haies):

Dans le cas de travaux sur les éléments végétaux, ils doivent être réalisés dans le souci de leur préservation (qualité et époque de la coupe) et de leur croissance optimale en fonction du site (gêne vis-à-vis de la sécurité des déplacements). En outre, le dessouchage des haies et des arbres inventoriés est interdit sauf si leur état sanitaire (maladie…) ou un enjeu fonctionnel (besoin d'aménager un accès…) ou sécuritaire (sécurité des biens ou des personnes, sécurité routière) le justifie et dans ce cas sous réserve d'en replanter l'équivalent sur le territoire communal ».

L'inventaire des haies (source : URBANhymns)



Cohérence avec le PADD :

- ***Assurer la protection et remise en état des continuités écologiques***
- ***Protéger et renforcer les haies***
- ***Protéger la dentelle de boisements ainsi que les haies et les arbres remarquables parcourant le territoire***

En outre, en vertu de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme stipule que « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration...*»

Le projet de PLU a permis d'identifier trente huit éléments de patrimoine parmi lesquels des puits, des porches, des pigeonniers et au delà des corps de ferme et des maisons de maître, des arbres... Cet inventaire comprend de petits jardins (vergers, potagers) qui participent à l'ambiance rurale du bourg. Tous forgent l'identité de la commune même s'ils sont en mauvais état. Ils constituent un héritage et présentent un intérêt soit sur le plan culturel ou historique soit sur le plan architectural et paysager ou sur le plan écologique. La collectivité a d'ailleurs tenu à inventorier le plus grand nombre d'éléments afin de porter à la connaissance du public tout cet héritage rural et attirer l'attention sur l'importance de préserver voire de restaurer tous ces éléments.

Cet inventaire est détaillé dans la pièce n°4.3 du présent dossier de PLU et s'accompagne des prescriptions suivantes :

- *Prescriptions relatives aux édifices bâtis :*

Le principe consiste à préserver les caractéristiques originelles du bâti ancien d'intérêt patrimonial...

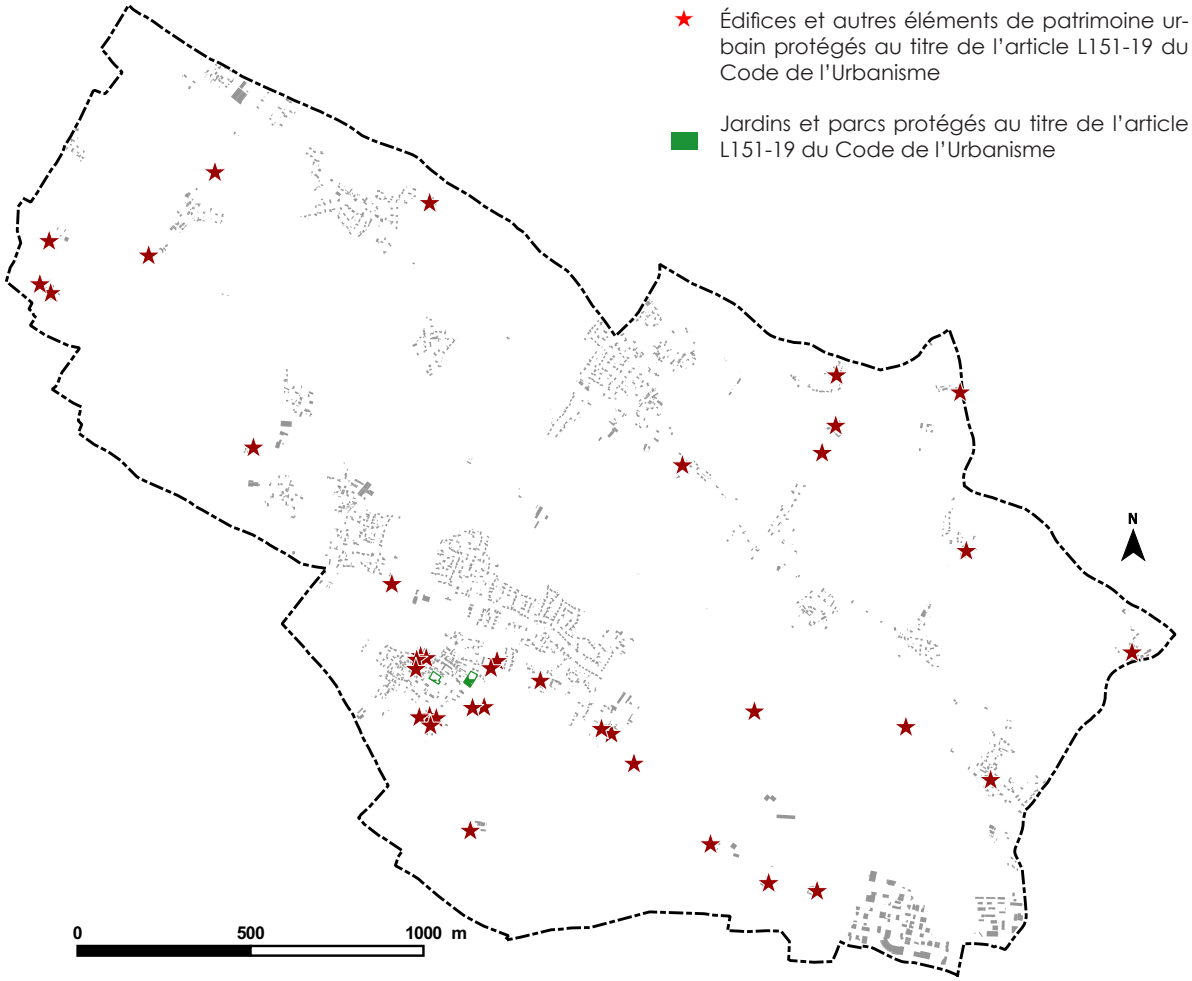
- *Prescriptions relatives aux éléments de petit patrimoine :*

Dans le cas de travaux portant sur des éléments de petit patrimoine bâti (puits, lavoirs...), ils viseront à restituer à ces éléments leur état initial connu en respectant à la fois la forme, les matériaux et les techniques de construction d'origine.

- *Prescriptions relatives aux parcs et jardins :*

Les parcs et jardins d'intérêt paysager doivent conserver leur dominante végétale. Aucune construction nouvelle n'y sera tolérée à l'exception des abris de jardin ou petits édifices techniques de moins de 12 m² d'emprise au sol et des piscines. Les aires de stationnement seront également tolérées sous réserve de leur insertion paysagère (préservation des arbres de haute tige ou à défaut nouvelles plantations), de leur caractère per

Eléments de patrimoine identifiés et protégés par le règlement du PLU



Cohérence avec le PADD :

- ***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...)***

Justifications :

L'inventaire concerne toutes les entités qui forgent la trame verte et bleue locale toutes les entités qui forgent les paysages, l'identité et l'histoire de la commune :

Les haies : Compte tenu de ses multiples rôles la haie constitue un élément phare en termes de fonctionnement écologique sur le territoire. D'un point de vue paysager, elle filtre les vues, rythme le paysage de la Champagne. En outre, le maillage de haies est relativement dense par secteur, il s'est donc avéré essentiel de le préserver. Le principe est donc l'interdiction d'arrachage sauf exceptions (sécuritaires, fonctionnelles...) justifiées. La plantation de haie est d'ailleurs également abordée dans les orientations d'aménagement thématiques du présent PLU.

Les arbres isolés : Certains sujets de qualité, par leur essence, leur âge et leur ramification bien fournie ou même certains sujets morts, jouent un rôle écologique de petit réservoir de biodiversité et/ou paysager important dans les paysages communaux. Isolés et les protections de type espace boisé classé n'étant pas approprié, le projet a consisté à les inventorier pour poser un principe d'interdiction d'arrachage.

Les parcs et jardins : Les parcs et jardins repérés se situent dans le coeur ancien du bourg de Saint-Georges-des-Coteaux. Il s'agit de petits ensembles vergers, potagers qui participent à l'identité du bourg qui accompagnent d'anciennes demeures et que la collectivité souhaiter préserver à la fois pour leur rôle paysagers, culturels. Mais ces jardins apportent également de la nature en ville. Les abattages sont donc en principe interdits et la dominante végétale doit être conservée. y sont néanmoins autorisée les petites installations ou constructions de moins de 12m² d'emprise au sol, les piscines et les aménagements non imperméabilisés (stationnement perméable...).

Les espaces boisés à protéger : Il s'agit de boqueteaux (boisements peu significatifs) ou de parcs arborés dans la zone urbaine qui participent à aérer l'espace en coeur d'îlots ou encore filtrent les vues depuis les axes de circulation. Ils participent à la qualité du cadre de vie. Le principe consiste à conserver cette dominante végétale en interdisant leur arrachage.

Le petit patrimoine : Ces puits, porches, pigeonniers sont des repères et un héritage du passé de la commune. Ils ont vocation à être préservés durablement. Les prescriptions sont donc de l'ordre de l'entretien en l'état dans le respect des formes et matériaux d'origine.

Le patrimoine bâti : Les éléments repérés au PLU sont tous des éléments d'intérêt architectural et paysager. Il s'agit notamment de maisons de maîtres ou de corps de fermes (la Grange, les Granges de Bellgarde, Puyrousseau, Puydorin...). Le règlement fixe alors des principes en matière d'aspect extérieur (toitures, façades, menuiseries extérieures, clôtures). L'essentiel de ces prescriptions constitue en des interdictions visant à préserver les spécificités des constructions repérés.

Compatibilité avec le SCOT de Saintonge Romane (extrait du DOO) :

« Valoriser et transmettre dans de bonnes conditions de préservation et de mise en valeur le patrimoine bâti et naturel de la Saintonge Romane qui constitue un héritage commun et partagé. Il s'agit de développer une valorisation d'ensemble du cadre de vie et des patrimoines du territoire dans une optique paysagère, culturelle et touristique en s'appuyant tant sur les sites emblématiques que sur le « petit » patrimoine local (laoirs, puits, etc.) et leur contexte (enveloppe urbaine*, écrin naturel…) :

par la valorisation et/ou la création de parcours emblématiques et des aménités* locales (et de leurs supports). Cela comprend notamment :

- la valorisation du « petit patrimoine » par des organisations et aménagements urbains adaptés qui profitent également à la qualité de vie.»

6.2.8 Les chemins à préserver

En vertu de l'article R151-48 du code de l'urbanisme, « *Dans les zones U, AU, A et N, le ou les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître, s'il y a lieu :*

1° En application du premier alinéa de l'article L. 151-38, le tracé et les dimensions des voies de circulation à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers, les itinéraires cyclables ainsi que les voies et espaces réservés au transport public, et, le cas échéant, de celles à conserver ; »

En l'occurrence le territoire communal est traversé par le GR4 et présente d'autres sentiers que la collectivité a souhaité afficher au plan de zonage en vue de les préserver !

Cohérence avec le PADD :

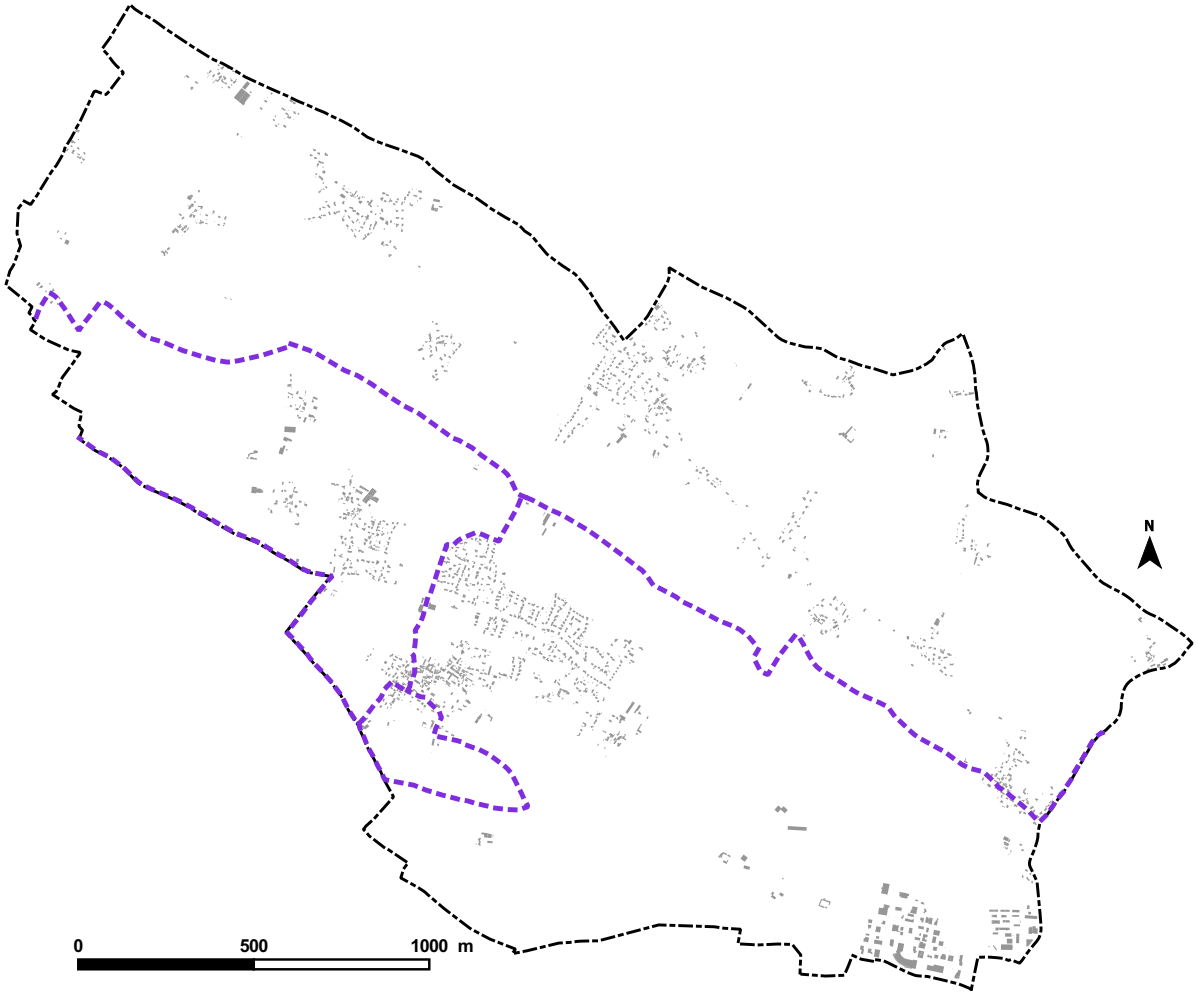
- **Promouvoir les sentiers de randonnées**

Compatibilité avec le SCOT (extrait du DOO) :

Les collectivités, dans le cadre de leurs démarches d'urbanisme et d'aménagement :

- *favorisent le développement et l'interconnexion des liaisons douces* (sentiers de randonnées, pistes cyclables et cheminements le long des berges) ;*
- *identifient les cheminements potentiels qui contribuent au bouclage de parcours desservant les centres d'intérêt (patrimoine bâti, naturel, activités et services) tant à l'échelle de proximité qu'entre les sites (choix d'itinéraires, valorisation d'entités paysagères, etc.) ;*
- *signalent les points d'intérêt patrimonial ou touristique.*

L'inventaire des haies (source : URBANhymns)



6.2.9 Les éléments reportés dans le cadre des articles R151-31 et 34

En vertu des articles R151-31et R 151-34, « *Dans les zones U, AU, A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :*

2° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. ;

Sur le territoire de Saint-Georges des Coteaux, il s'est avéré important de signaler la présence d'anciennes carrières d'extraction de calcaire à destination de la construction, localisées au Sud du bourg (lieu-dit « Les Moulins de Saint-Georges »).

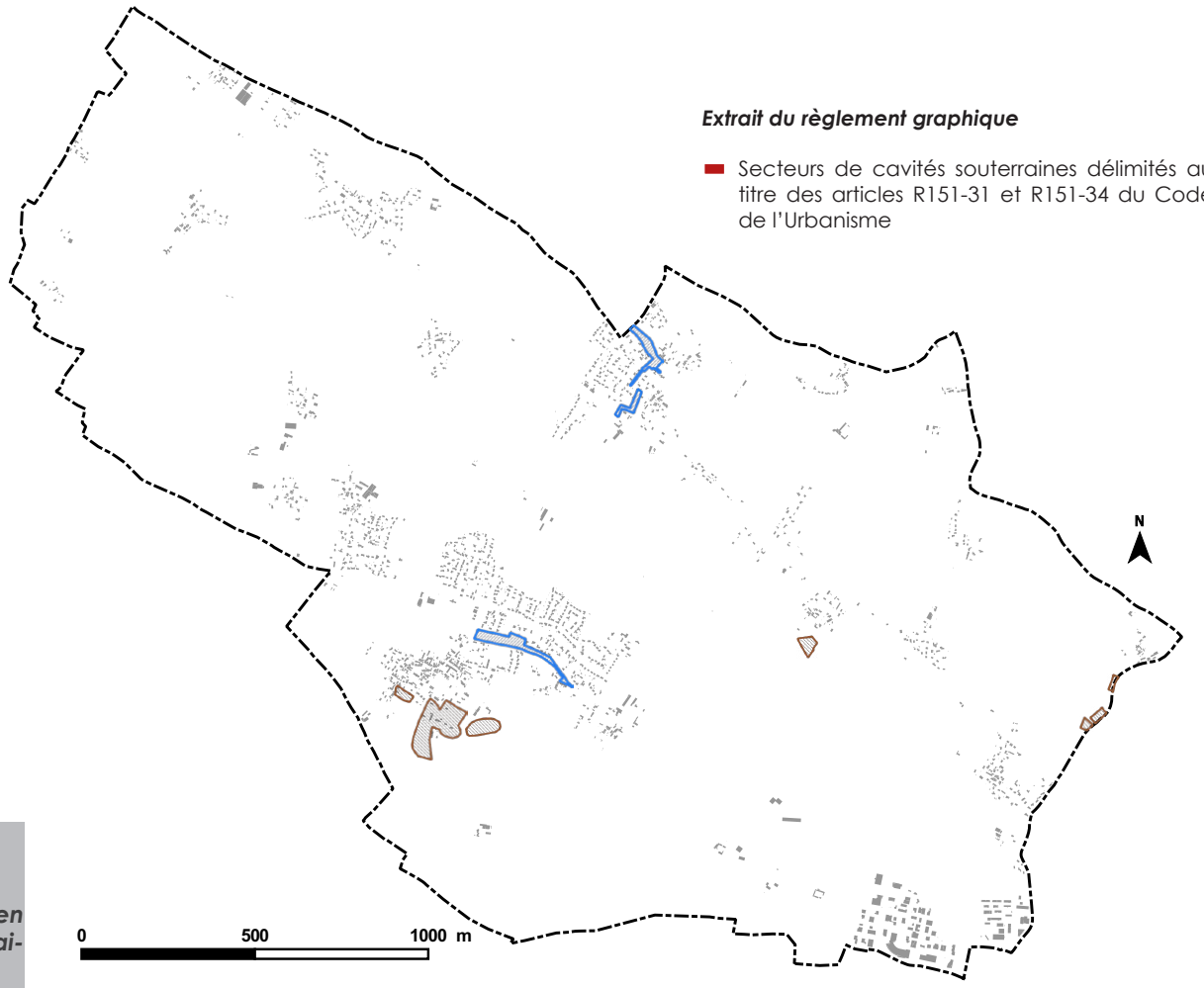
On rappellera que le BRGM a procédé à l'étude précise de ces cavités souterraines. L'étude a consisté en une cartographie des contours de ces cavités, faisant notamment apparaître leur profondeur et leurs fondations mais il ne s'agit pas d'un inventaire exhaustif.

Ainsi on signalera que d'autres cavités souterraines sont identifiées sur la commune par les cartes IGN imprimées au 1/25 000ème localisées notamment vers le « Bois des Vacherons » et « Mongré ».

Cohérence avec le PADD :

- ***Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales en termes quantitatif (gestion des flux de ruissellement) et qualitatif (traitement des pollutions)***
- ***Limiter le développement urbain au droit des cavités souterraines et des terrains faisant l'objet de fortes présomptions de risques d'effondrement***
- ***Prendre en compte les risques d'inondation par ruissellement***

Secteurs à risque d'effondrement de cavités souterraines cartographiés par le règlement



Le risque de mouvement de terrain du fait d'anciennes cavités

- **La connaissance du risque :**

Sur le territoire de Saint-Georges des Coteaux, il s'est avéré important de signaler la présence d'anciennes carrières d'extraction de calcaire à destination de la construction, localisées au Sud du bourg (lieu-dit « Les Moulins de Saint-Georges »). Le BRGM a procédé à l'étude précise de ces cavités souterraines. L'étude a consisté en une cartographie des contours de ces cavités, faisant notamment apparaître leur profondeur, leurs fondations et leur degré de dangerosité (cf état initial de l'environnement).

Toutefois d'autres cavités souterraines sont identifiées sur la commune par les cartes IGN imprimées au 1/25 000ème localisées notamment vers le « Bois des Vacherons » et « Mongré ».

Il n'existe donc pas d'inventaire exhaustif des cavités sur le territoire. Dans de telles conditions et dans l'attente d'un éventuel plan de prévention des risques (PPR), la collectivité en vue de protéger les personnes et les biens, et dans le respect du code de l'environnement (article L563-6) a établi un repérage des indices de cavités sur la base des photographies aériennes, d'enquêtes locales auprès des « anciens » et de reconnaissances de terrain.

Il convient d'ailleurs de rappeler que toute personne qui a connaissance d'une cavité souterraine dont l'effondrement est susceptible de porter atteinte aux personnes ou aux bien, ou d'un indice susceptible de révéler cette existence doit en informer le maire lequel communique sans délai au représentant de l'Etat dans le département l'information.

La connaissance de la constitution du sous-sol et de sa résistance est un préalable nécessaire à la bonne prise en compte du risque. **En conséquence, dans les secteurs repérés en particulier, une étude de sol préliminaire est recommandée a minima, pour ainsi connaître les particularités du terrain, pour éventuellement adopter des mesures constructives. Cette recommandation devrait passer à l'état de prescription dans le cas d'opérations groupées.**

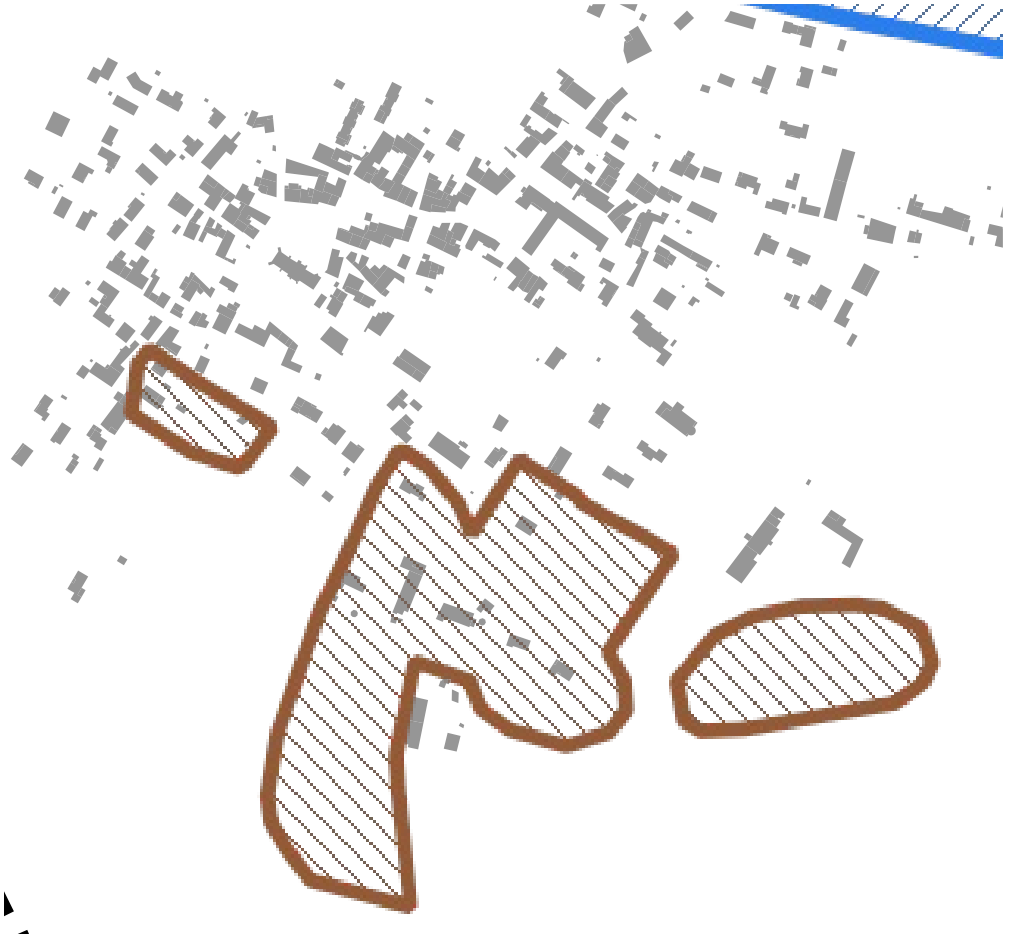
- **Comment prendre en compte le risque cavité et les présomptions de risque :**

Le règlement vient préciser que dans les secteurs exposés au risque de mouvement de terrain lié à la présence ou présomption de cavités, « *les occupations et utilisations du sol autorisées doivent être adaptées à la nature du sol et ne doivent pas mettre en péril, par leur implantation, leur conception et leurs dimensions, la stabilité du terrain d'assiette de l'opération et des terrains avoisinants* » .

Des précautions particulières devront être prises concernant notamment les fondations et la structure des constructions et extensions. *Les dépôts, forages ou encore la création de sous-sol ou de cave sont interdits.*

Pour précision, à Saint-Georges des Coteaux, les secteurs concernés sont majoritairement peu urbanisés. Ils ont donc vocation à demeurer en zone A ou N.

Zoom sur les secteurs de cavités repérés au plan de zonage à hauteur du bourg



Le risque d'inondation par ruissellement

Une partie du Bourg et du secteur de la Vallée et du Grand Romefort sont exposés à un risque ponctuel d'inondation par ruissellement. En effet, en période de fortes précipitations, les eaux ruissellent au travers des zones urbanisées. Du temps du POS, un zonage ND avait ainsi été instauré sur le chemin naturel des eaux de pluies. Là encore ce repérage découle de l'analyse des photographies aériennes, d'enquêtes locales au près des « anciens » et de reconnaissances de terrain notamment dans le bourg qui a donné lieu à une étude sur la gestion des eaux pluviales en 2012.

Aujourd'hui si quelques travaux (notamment un busage sur le secteur de la Vallée à hauteur du « chemin des Rivières » ou encore des noues dans le vallon du bourg...) ont été réalisées et que de nouveaux dispositifs de collecte des eaux sont d'ores et déjà prévus par la mairie (emplacement réservé n°2), le PLU doit permettre d'éviter toute augmentation du risque. A cet effet, il identifie au travers de son document graphique le chemin naturel des eaux qu'il convient de préserver de toute urbanisation (imperméabilisation, obstacle...).

Dans cette trame qui concerne le secteur du Bourg et de la Vallée, le règlement (dispositions générales) précise que « *les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les clôtures avec des soubassements sont interdites. Sont seuls autorisés les installations légères et réversibles ainsi que les travaux et aménagements nécessaires à la gestion des réseaux notamment au réseau d'eaux pluviales* ».

Zoom sur les passages d'eau repérés au plan de zonage dans le bourg



Zoom sur les passages d'eau repérés au plan de zonage à la Vallée



6.2.10 Les espaces libres ou à planter

L'article R151-43 du Code de l'Urbanisme indique que, afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut « imposer des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir ». Ces espaces peuvent ainsi avoir un lien avec la gestion des eaux pluviales, des cheminements doux...

A ce titre, le règlement du présent PLU définit des « espaces à planter » destinés à demeurer en espaces naturels ou à recevoir expressément des plantations comme le prévoient les Orientations d'Aménagement et de Programmation dans les secteurs de projets identifiés par la zone « à urbaniser ». Cette disposition réglementaire vient ainsi renforcer la portée des OAP. Il s'agit généralement de traiter les franges urbaines, de préserver des espaces verts tampon avec les fossés comme dans le coeur de bourg ou de renforcer la trame de haies en présence pour leur rôle à la fois paysager et environnemental (protection contre les vents...).

On retrouve également une bande d'espace libre ou à planter face au pôle d'équipements du cœur de bourg (Ue et 2AUe). Ces espaces de 45 mètres de larges découlent de l'ancien document d'urbanisme et figurent dans les permis d'aménager des opérations de lotissements. Il s'agit de préserver un espace « naturel » tampon entre les habitations et les équipements qui peuvent être source de nuisances, de traiter du point de vue paysager cette interface sensible via de nouvelles plantations et enfin de traiter les eaux pluviales des opérations de lotissements implantées sur le coteau.

Enfin, des espaces à planter sont également affichés pour la création d'une frange bocagère sur la limite Ouest du projet de parc centre atlantique. Des plantations de diverses essences locales seront réalisées sur une largeur d'environ 15 mètres depuis le haut du talus autoroutier (soit dans une bande de 35 à 50 mètres depuis l'axe de l'autoroute). De même figure un espace à planter dans le prolongement nord de cette bande en vue d une transition avec une habitation.

Zoom sur les espaces libres et à planter identifiés dans le bourg



Cohérence avec le PADD :

- ***Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales en termes quantitatif (gestion des flux de ruissellement) et qualitatif (traitement des pollutions)***
- ***Protéger et renforcer les haies***
- ***la collectivité entend profiter du PLU pour parvenir à un traitement qualitatif des franges urbaines et faciliter l'insertion paysagère des futures constructions***
- ***Poursuivre la valorisation de la coulée verte du bourg***
- ***Poursuivre les efforts pour l'insertion du projet de Parc Centre Atlantique***

6.2.11 Les emplacements réservés

En vertu de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, *le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Dans le présent document et dans la poursuite des orientations du PADD, ont été instaurés quatre emplacements réservés au titre des alinéas 1 et 2 de l'article L151-41 (cf- tableau ci dessous).

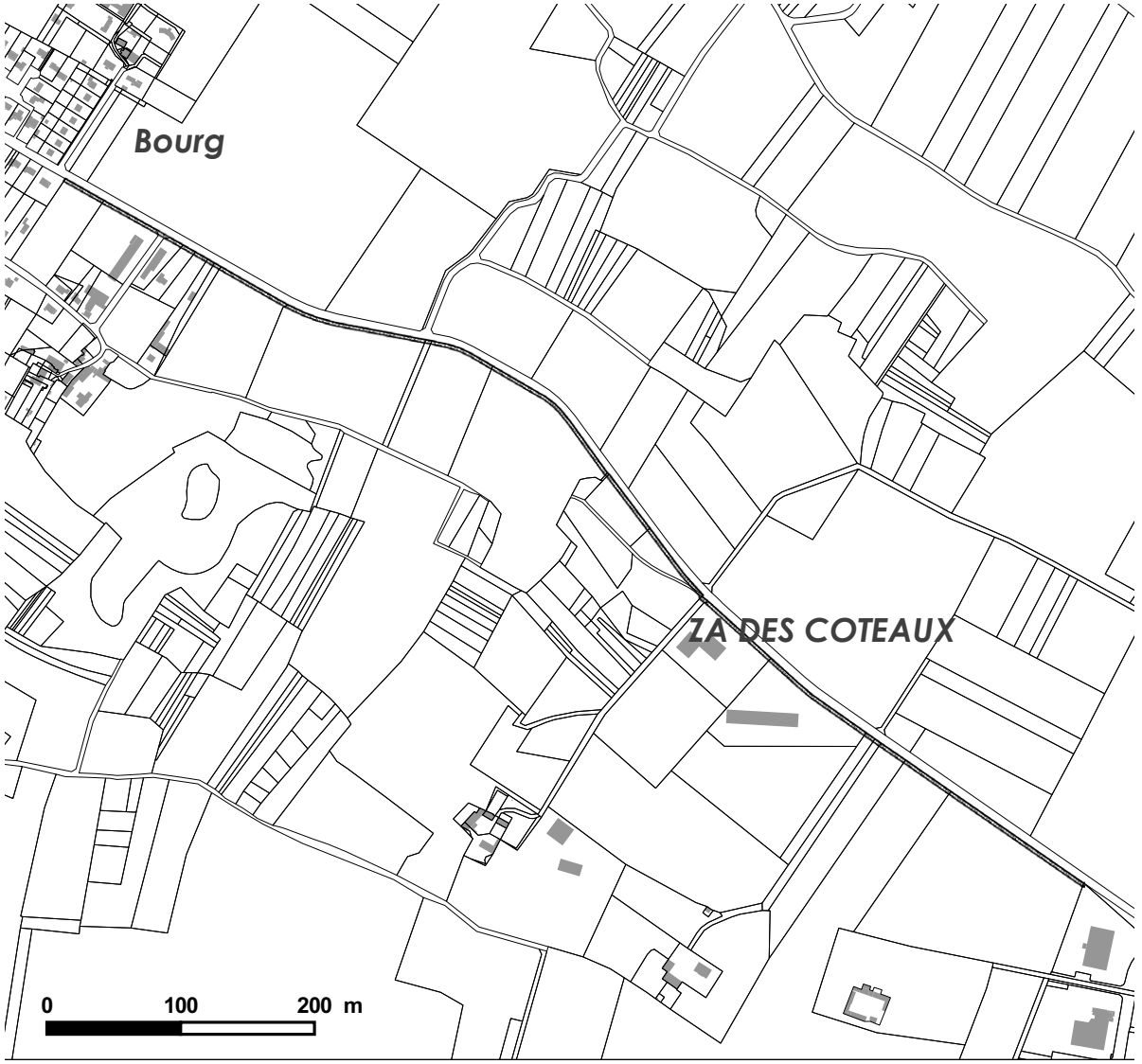
N°	Destination	Bénéficiaire	Surface	Justifications / Cohérence avec le PADD
1	Circulation douce	Département	9 460 m²	Il s'agit d'***aménager une liaison douce entre le bourg, les zones d'activités et la ville de Saintes***, dans le but de sécuriser les déplacements sur la RD 237. Ce projet clairement affiché dans le PADD est porté par le Département de la Charente-Maritime.
2	Gestion des eaux pluviales - réseaux - circulation douce	Commune	5 410 m²	il s'agit de ***poursuivre la valorisation de la coulée verte du bourg et de porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales en termes quantitatif.*** En effet le projet consiste à mobiliser une bande de 5 mètres de large le long du fossé actuel pour en garantir l'entretien d'une part et d'autre part pour étendre le réseau d'assainissement sur une partie. L'emplacement réservé devrait aussi permettre de créer des noues. En outre l'objectif consiste aussi à ouvrir le vallon en créant un cheminement doux le long de ces dispositifs c'est à dire ***poursuivre la création de nouvelles liaisons douces au sein du bourg et d'améliorer l'accessibilité aux équipements***
3	Extension de la station d'épuration	Commune	2 780 m²	Il s'agit d'acquérir des terrains aux abords de la station d'épuration de la commune, en prévision du développement résidentiel et d'une extension future afin d' ***assurer le bon traitement des eaux usées.***
4	Extension des équipements publics du bourg	Commune	8 120 m²	Il s'agit d'acquérir les terrains dans le prolongement de la salle des fêtes et du complexe sportif **en vue de *conforter les pôles d'équipements du vallon et du bourg ancien.***

Zoom sur les emplacements réservés

ER n°2 Talweg au coeur du bourg



ER n°1

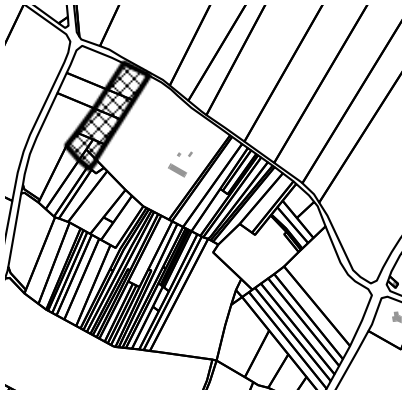


ER n°4



Terrains au contact de la Médiathèque

ER n°3



Terrains au contact de la STEP

Un autre emplacement réservé visant quant à lui à anticiper le développement urbain, a été mis en place au titre de l'alinéa 5. Il s'agit d'instaurer une servitude pour préparer un projet d'aménagement. **Ce périmètre d'attente d'un projet global d'aménagement global (PAPAG)** permet à la commune de geler le foncier sur un site stratégique au coeur d'importants enjeux, le temps d'élaborer un projet d'ensemble de qualité et en cohérence avec les orientations du PADD !

Cette possibilité de s'opposer, dans l'attente d'études plus précises, aux demandes de permis de construire à l'intérieur du périmètre ainsi délimité, est justifiée par la nécessité de ne pas compromettre ou de ne pas rendre plus onéreuse la réalisation dudit projet. À ce stade, la commune ignore, en effet, le contenu opérationnel de ce projet d'aménagement global (programmation, composition urbaine, localisation de la voirie...). Cette servitude vise ainsi à permettre la réalisation de projets complexes. Quand le projet urbain sera arrêté, la commune pourra alors modifier ou réviser son PLU pour intégrer le projet d'aménagement. La servitude sera alors levée.

En l'occurrence, un PAPAG est mis en place sur la zone 1AU du Maine Nord car il présente une configuration complexe (surface, dénivelé, co-visibilités...). En effet, ce secteur à proximité immédiate du pôle d'équipements (complexes sportifs et salle des fêtes) domine le coteau et fait face au bourg ancien. Il couvre en outre, une surface de 4.5ha et constitue au final la dernière « poche » mobilisable à court terme pour le développement résidentiel.

Le projet consiste à terme à réaliser une **greffe urbaine** de qualité qui permettra à la fois de valoriser le bourg, d'intégrer les sensibilités du site (co-visibilités avec l'église qui est un Monument Historique et dénivelé) et au delà réaliser un programme mixte en travaillant sur la forme urbaine et l'offre en logements. En effet, il s'agit de diversifier l'offre en logements en taille, en typologie et en statut en proposant des alternatives au modèle pavillonnaire omnipotent sur le territoire pour une offre qui répond aux besoins de tous. La commune y souhaite donc sur tout ou partie un programme mixte avec du logement social, du locatif et de l'accession à la propriété...

La commune entend donc geler le foncier pour une durée de 5 ans maximum le temps de travailler sur un projet qui répond parfaitement aux enjeux en présence.

Le PAPAG



Cohérence avec le PADD :

- **Privilégier le renforcement du bourg**
- **Augmenter le potentiel résidentiel du bourg**
- **Poursuivre un objectif de mixité sociale et générationnelle**
- **Parvenir à un taux de densité minimum de 20 log/ha net**
- **Intégrer les enjeux de protection et mise en valeur des Monuments Historiques**
- **Poursuivre la création de nouvelles liaisons douces au sein du bourg et de toutes les futures opérations d'aménagement d'ensemble**

6.2.12 Les changements de destination

Selon l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est soumis, en zone « agricole », à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers prévue à l'article L112-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, et, en zone « naturelle et forestière », à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.

Conformément à son projet, la commune souhaite encourager le réinvestissement des anciens bâtiments agricoles. En effet, le territoire compte d'anciennes fermes isolées dont les dépendances présentent une grande qualité architecturale et historique. Ces dernières qui ont perdu leur vocation agricole méritent une attention particulière pour ne pas tomber à l'abandon...

Le règlement du PLU identifie trois constructions susceptibles de changer de destination en zones A et N. Les bâtiments en question sont localisés aux lieux-dits suivants :

- **Le Grand Romefort, s'agissant des dépendances du Château :** A ce jour, la CDA de Saintes, propriétaire du château et des terrains alentours s'interroge sur la mise en valeur de cet édifice. Elle étudie plusieurs projets en faveur soit d'une valorisation patrimoniale (restauration, chantier école...), touristique (hébergements, étape) ou encore agricole (ferme école, point de vente directe de produits agricoles locaux). Le projet consiste à exploiter et valoriser les constructions existantes. Aucune extension n'est ainsi envisagée à ce jour. Pour rappel, le château est un édifice classé au titre des Monuments Historiques.

- **Puyrousseau - les chaillards (Nord-Est de « Rulon ») :** Le projet de changement de destination concerne d'anciennes dépendances agricoles d'intérêt architectural ; Il s'agit d'une ancienne ferme remarquable dont les volumes sont particulièrement imposants. Elle pourrait donner lieu à des projets de valorisation touristique (gîtes) ou encore de loisirs.

- **Le Puydorin :** Le projet concerne là encore un ancien corps de ferme. Il s'agit d'un bâtiment traditionnel qui mériterait d'être réinvesti. A ce jour, les bâtiments se dégradent. Le propriétaire émet le souhait de pouvoir les transformer en logements.

Cohérence avec le PADD :

- **Se donner les moyens de préserver en l'état ou au-delà valoriser le patrimoine architectural (maisons de maître, fermes...)**
- **Soutenir les projets d'hébergements touristiques et de loisirs**

Compatibilité avec le SCOT (extrait du DOO) :

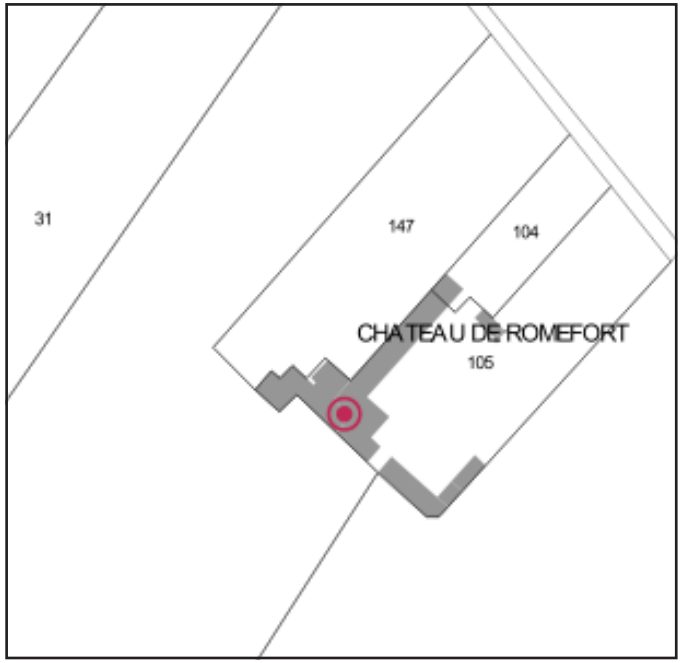
Dans le cadre de l'enrichissement des aménités touristiques du territoire, les collectivités favorisent :*

- ***dans leur document d'urbanisme*, la possibilité d'implanter de nouveaux hébergements (hôtels, gîtes ruraux, hébergements touristiques « permanents en dur », tourisme de plein air favorisant l'écotourisme) en tenant compte des orientations paysagères et environnementales du SCOT.***

Secteur « Le Puydorin »



Secteur « Le Grand Romefort »



Secteur « Puyrousseau - Les Chaillards »









6.2.13 L'application de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme

L'article L111-6 du Code de l'Urbanisme énonce qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

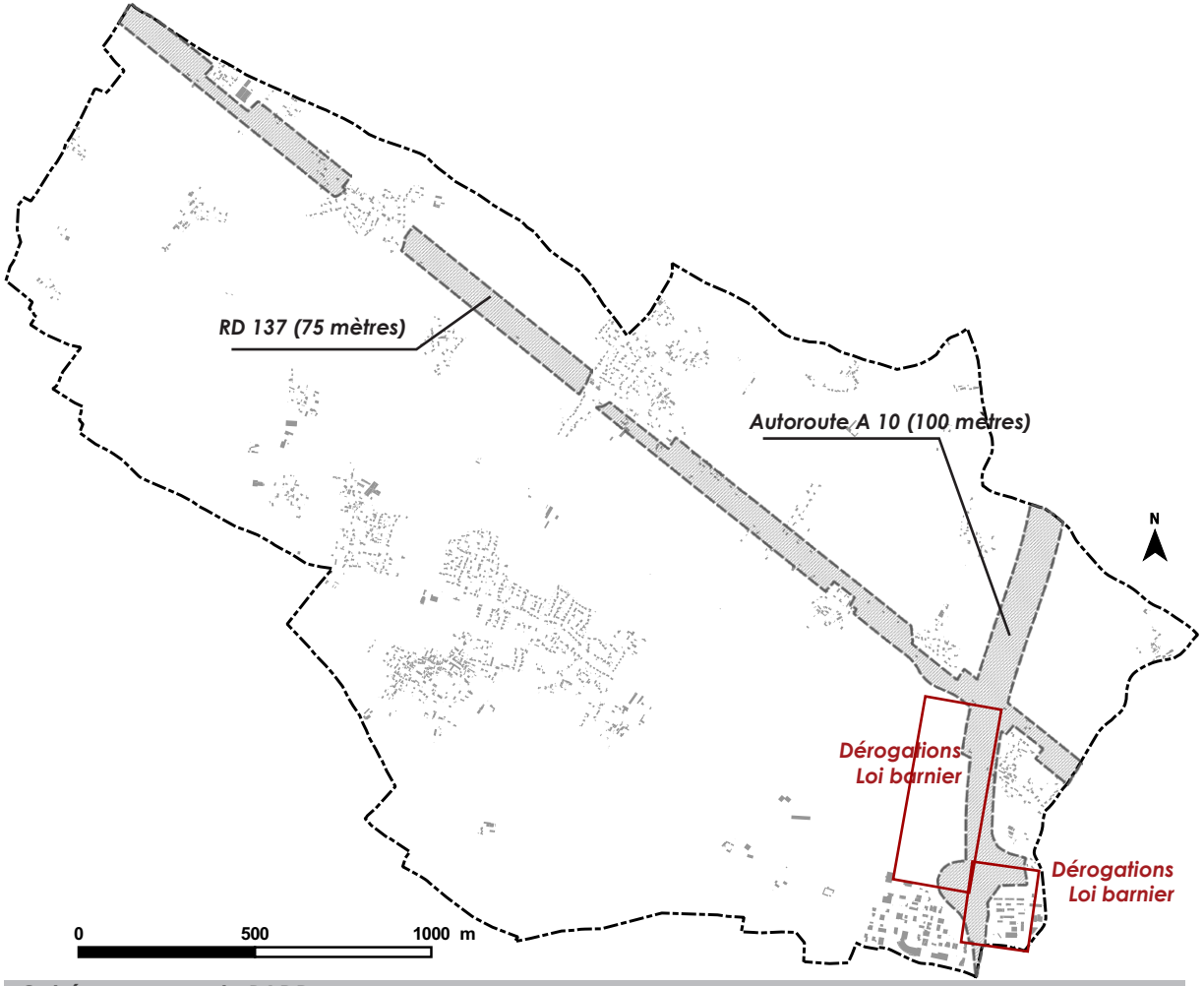
Ces dispositions s'appliquent, sur la commune de Saint-Georges-des-Coteaux, aux infrastructures de l'autoroute A 10 (incluant son échangeur routier) et de la RD 137, route classée à grande circulation.

A cet effet, le règlement graphique du PLU délimite les bandes de part et d'autres desquelles les constructions nouvelles sont interdites, le long de l'autoroute A 10 et de la RD 137. On précisera que dans les termes de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme, le PLU exclut le classement des parties actuellement urbanisées bordant la RD 137, s'agissant des lieux-dits « Moulin de la Truie », « Rulon », « La Vallée », « Varaize ». En revanche, certaines constructions isolés ou zones d'habitat diffus ne sont pas considérées comme constituant des parties actuellement urbanisées. Elles sont donc impactées par ces bandes d'inconstructibilité.

Toutefois, l'article L111-7 du Code de l'Urbanisme précise que l'interdiction en question ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Conformément à l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme, on précisera que le présent PLU déroge partiellement aux règles de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme dans les secteurs du Parc Centre Atlantique et de la zone d'activités de La Bobinerie. Les deux études justifiant la compatibilité de ces règles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages sont annexées au rapport de présentation.

Bandes inconstructibles établies au titre de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme



Cohérence avec le PADD :

- ***Encadrer les projets le long de l'A10 et de la RD 137 en vue notamment d'assurer une traitement qualitatif de l'entrée d'agglomération***
- ***Tenir compte des contraintes liées à l'autoroute A10 et à la RD 137***

6.3 BILAN CHIFFRE DU RÈGLEMENT

Bilan chiffré des zones, secteurs et sous secteurs définis au plan de zonage.

Zone	Correspondance / Localisation		Surface*	%
Zone « urbaine » (U)	**Ua**	Bourg ancien de Saint-Georges-des-Coteaux, centralité historique de la commune	12,5	0,6 %
	Ub	Tissu de la périphérie du bourg et les villages à dominante résidentielle	163.9	8,5 %
	Ubc	Espace commercial et de services de proximité dans le bourg de Saint-Georges-des-Coteaux	1.0	< 0,1 %
	Ue	Espace accueillant les équipements d'intérêt collectif au sein ou au contact du bourg	5,2	0,2 %
	Ux	Zone d'activités économiques de la Bobinerie et zone d'activités économiques des Coteaux	36,5	1,9 %
	Uxa	Coopérative agricole aux Nourauds	0.8	< 0,1 %
	Uxd	Site d'activité existant et isolée au Moulin de La Truie (enseigne commerciale)	2,9	0,1 %
	Uxe	Site d'activité existant et isolé à Rulon (entreprise de commerce de gros)	0.7	< 0,1 %
	Uxo**	Parc d'activité économique du Centre Atlantique	39,5	2,0 %
Zone « à urbaniser » (1AU)	**1AU**	Extension résidentielle à court terme	7,7	0,4 %
	1AUxo**	Poursuite de l'aménagement du Parc Centre Atlantique, conformément aux orientations du PADD et à la ZAC	18,6	1 %
	2AUe	Site dédié au développement à moyen voire long terme des équipements d'intérêt collectif et publics au coeur du bourg	1,3	0,1 %
Zone « agricole » (A)	**A**	Terrains agricoles	9 95,0	51,5 %
	Ap	Terrains agricoles d'intérêt paysager (cône de vue remarquables ou emblématiques, périmètre des abords des MH)	1 78,9	9,3 %
Zone « naturelle et forestière » (N)	**N**	Terrains naturels (réservoirs de biodiversité et continuités écologiques locales, dentelle de boisements sur les coteaux...)	4 57,0	23,7 %
	Nl	Espaces naturels de loisirs ouverts au public au sein du bourg de Saint-Georges-des-Coteaux	7,0	0,4 %

**Ces surfaces qui découlent du zonage réalisé sur SIG incluent une partie de la voirie. Elles ne correspondent donc pas à la surface parcellaire.*
*** Les surfaces cumulées des secteurs Uxo et 1AUxo s'étendent selon le zonage SIG sur 57,9 ha. Sans les surfaces de voiries extérieures ces surfaces passent à 57 ha. Ce qui correspond avec les 56,75 ha de la ZAC Centre-Atlantique.*

Bilan chiffré des prescriptions figurant au plan de zonage

Trames/secteurs	Nature des dispositions réglementaires	Surface (m²)	%
Espaces boisés classés	Espaces boisés classés selon les dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme	2 237 114	11,6 %
Espaces à planter	Espaces destinés à de nouvelles plantations selon l'article R151-43, 2° du Code de l'Urbanisme	56 936	0,3 %
Emplacements réservés	Emplacements réservés délimités selon l'article R151-41 du Code de l'Urbanisme	28 267	0,1 %
Risque d'effondrement de terrain	Espaces soumis à risque d'inondation en référence aux articles R151-31 et R151-34 du Code de l'Urbanisme	84 766	0,4 %
Espaces dédié à la gestion des eaux pluviales / inondation par ruissellement	Espaces protégés de gestion pluviale selon l'article R151-49 du Code de l'Urbanisme	44 128	0,2 %
Espaces boisés protégés	Espaces boisés protégés selon l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme	6 681	< 0,1 %

Bilan chiffré des capacités des secteurs Ua et Ub.

CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES URBANISES				
Lieu	Densité brute moyenne (logements/ hectare)	Potentiel de densification	*Dont potentiel issu de PA et DP récents*	Potentiel de mutation
Bourg	15	54	29	4
Les Grands Maurice	12	6		
Les Fragnauds	10	3		
La Martinière	10	2		
Rulon	10	3		
Saint-Lo	10	6		
La vallée	14	13		2
Varaise	10	2		
Le Petit Romefort	12	1		
Cerveau	10	3		
Les Vacherons	12	4		
TOTAL	12	97	29	6

**Décompte en septembre 2018*

Bilan chiffré du réinvestissement

Renouvellement / Réinvestissement	POTENTIEL DE LOGEMENTS
Constructions nouvelles en densification	97
Mutation / Changement de destination (6 + 4)	10
Résorption de la vacance*	20
TOTAL	127

**se référer au chapitre relatif à la vacance, le projet opte pour la reconquête d'une vingtaine de logements vacants sur les 55 recensés par l'INSEE.*

Bilan chiffré des capacités des secteurs 1AU

CAPACITE DES ZONES AU				
SECTEUR	LOCALISATION	SURFACE (ha)	DENSITE NETTE MINIMUM	POTENTIEL DE LOGEMENTS
1AU	Route de Meursac secteur 1	1.0	20 log/ha	14
1AU	Route de Meursac secteur 2	0.5	17 log/ha	6
1AU	Le Maine Nord	4.8	22 log/ha	75
1AU	La Vallée	1.0	19 log/ha	14
TOTAL 1AU		7.3	21 log/ha	109

Bilan global

REPARTITION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS	POTENTIEL DE LOGE-MENTS	SURFACE (ha)
Logements produits en intensification	127	-
Logements produits en extension	109	7.4
TOTAL	236	
Charge foncière du SCOT / logements construits depuis l'entrée en vigueur du SCOT	32	1.9
TOTAL bilan SCOT	268	9.3

Le développement résidentiel prévu par le PLU de Saint-Georges des Coteaux, n'engendrera que 7.4 ha de consommation d'espace agro-naturel. Ajouté aux surfaces consommées depuis le 6 aout 2017 soit 1.8 ha, l'étalement urbain à l'échelle des 10 prochaines années sera bien inférieure à 10 ha.

Du point de vue du réinvestissement et des extensions, les objectifs du SCOT seront bien respectés puisqu'environ 50% des futurs logements découleront du réinvestissement urbain et que le projet du PLU aboutit à la production globale de 236 logements (240 objectif du PADD).

6.4.1 La nouvelle écriture du règlement

Rappelons que le présent PLU intègre les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme issues du décret du 28 décembre 2015, visant à **simplifier les règles à partir desquelles sont instruites les autorisations d'occuper le sol.**

Le règlement écrit accompagné de ses documents graphiques doit ainsi être considéré comme une émanation réglementaire des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Selon l'article L151-8 du Code de l'Urbanisme, il fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L101-1 à L101-3.

Sur le fond, le législateur a exprimé sa volonté d'orienter le règlement vers des règles exprimées sur un plan qualitatif plutôt que quantitatif au bénéfice des projets d'aménagement. Ce principe est exprimé par l'article R151-12 du Code de l'Urbanisme, énonçant que les règles du PLU peuvent consister à définir de façon qualitative un résultat à atteindre, dès lors que le résultat attendu est exprimé de façon précise et vérifiable. Ces règles qualitatives doivent ainsi exprimer davantage des objectifs que des normes chiffrées, souvent difficiles à adapter à la complexité des projets d'aménagement et à a création architecturale.

En outre, le Code de l'Urbanisme, par son article R151-13, précise que les règles générales exprimées par le PLU peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières. La conformité du règlement du PLU envers cette disposition doit conduire ce dernier à envisager des règles adaptées aux caractéristiques du territoire (urbaines, architecturales, fonctionnelles, environnementales...).

Toutefois, ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du PLU par les articles L152-4 à L152-6.

Le présent PLU adaptera donc le règlement aux objectifs poursuivis par le législateur en matière de simplification des procédures d'urbanisme, et de promotion d'un « urbanisme de projet » en réactions aux rigidités des précédentes générations de documents d'urbanisme.

Du point de vue de la forme, conformément au titre V du livre 1er de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme, le règlement peut adopter différentes règles organisées en trois parties dites « destination des constructions, usages des sols et natures d'activité », « caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère », « équipement et réseaux ».

Ces trois parties réglementaires peuvent comporter différentes règles que le PLU peut choisir ou non de déterminer au regard des enjeux du territoire et des orientations prises par le PADD.

6.4.2 Le règlement du PLU de Saint-Georges-des-Coteaux

Le **règlement du PLU de Saint-Georges des Coteaux, contient un préambule avec les dispositions générales, quatre chapitres, un par zone et des annexes.**

Le préambule définit le champ d'application du règlement, précise les dispositions applicables sur l'ensemble du territoire, décrit le contenu du document graphique auquel il se réfère et présente la forme des règles écrites.

Le préambule rappelle notamment les dispositions dites « d'ordre public » qui s'appliquent en toute zone au delà de toutes les dispositions du règlement des zones du PLU et s'opposent donc directement aux tiers :

- Conformément à l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, *un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.*

- Conformément à l'article R111-4 du Code de l'Urbanisme, *un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. En application du décret du 3 juin 2004, les demandes d'autorisation d'occuper le sol et les projets d'aménagement de toute nature situés dans l'emprise des sites archéologiques seront transmis au service régional de l'archéologie pour instruction.*

- Conformément à l'article R111-26 du Code de l'Urbanisme, *un permis ou une décision prise sur une déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L110-1 et L110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.*

- Conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, *un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

Le corps du règlement se compose ensuite de **quatre chapitres, un pour chaque zone** et chacun d'entre eux est structuré en **trois sections** en cohérence avec les parties du code :

SECTION I : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

SECTION II : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Enfin, le règlement contient **trois annexes** : L'arrêté en date du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations réglementées par le PLU, un lexique qui précise les définitions des termes employés dans le règlement et le zonage archéologique de la commune.

6.4.3 L'affectation des sols et la destination des constructions (section 1)

La section I se formalise systématiquement par un article **(Article 1)** qui fixe les usages des sols et les destinations des constructions. Pour rappel, les destinations des constructions sont régies par l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme, et les sous-destinations par l'article R.151-28 du même code. Les définitions et le contenu des sous-destinations sont précisées par l'arrêté du ministre chargé de l'urbanisme en date du 10 novembre 2016 annexé au règlement.

Par ailleurs, pour des raisons de sécurité ou salubrité, ou de cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut interdire dans le respect de la vocation générale des zones certains usages et affectations des sols ainsi que certaines activités ou certaines destinations ou sous-destinations (article R151-30 du code de l'Urbanisme).

Le règlement peut également soumettre à conditions particulières certaines activités, destinations ou constructions. Ces dispositions concernent aussi bien les constructions que leurs extensions.

Quant aux changements de destination, il convient de rappeler que contrôle des changements de destination ne porte pas sur les changements entre sous-destinations d'une même destination prévues à l'article R. 151-28.

Au travers la lecture de l'article 1, se définit donc le projet, ce à quoi se destine chaque zone et chaque secteur. D'ailleurs l'article 1 de chaque zone précise : « *Pour rappel, les dispositions ci-dessous concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions*, les rénovations*, les restaurations*, les réhabilitations* et les changements de destination*. Pour les constructions à vocation d'activités ou installations nouvelles non énumérés ci-dessous, les règles sont établies par référence à la destination et sous-destination de constructions citée ci-après qui s'en rapproche le plus* ».

Il s'agit donc de s'inscrire dans une démarche de projet « intelligent » sans craindre l'oubli d'une activité ou d'un usage et la nécessaire liste de toutes les interdictions (installations, activités...) qui découlent du « bon sens » en fonction de la ou des destinations principales définies dans chaque zone et chaque secteur.

<table>
<tr><th colspan="6">Zone U</th></tr>
<tr><td>U</td><td>Définition</td><td colspan="4">La zone Urbaine, dite « zone U », englobe les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.</td></tr>
<tr><td>U1</td><td colspan="5">SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</td></tr>
<tr><td rowspan="2"></td><td rowspan="2"></td><td colspan="2">DESTINATION ET SOUS DESTINATION AUTORISEES</td><td colspan="2" rowspan="2">COHERENCE AVEC LE PADD</td></tr>
<tr><td>DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</td><td>UNIQUEMENT SOUS DESTINATION SUIVANTES</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Ua
Ub</td><td rowspan="3">Secteurs mixtes à dominante résidentielle</td><td>Habitation</td><td>Logement et Hébergement</td><td rowspan="5">Les secteurs Ua et Ub sont deux secteurs à dominante résidentielle.
Le secteur Ua qui recoupe le bourg ancien présente par définition un profil mixte de centralité historique puisqu'il regroupe de l'habitat, des équipements (mairie, école), des services et des commerces même si ces derniers sont peu nombreux.
Il se distingue donc du secteur Ub qui lui est principalement voué au résidentiel à l'image des quartiers de la périphérie du bourg et des hameaux. Afin de ne pas concurrencer le bourg ancien ou encore de ne pas risquer d'accueillir de nouveaux commerces dans les villages le long des grands axes de circulations qui traversent la commune, le projet a pris soin d'encadrer les activités dans le secteur Ub. Seules sont tolérées les services qui accueillent du public afin de tolérer les professions libérales. Les artisans ainsi que les commerces ou encore les activités de restauration sont ainsi orientés soit vers le centre bourg ou son pôle «Ubc» soit vers les zones d'activités existantes.

En effet, un sous secteur Ubc est crée au sein du secteur Ub pour distinguer un pôle de services et de commerces de proximité (pharmacie, bar...) communal.

Si les secteurs Ua et Ub peuvent par ailleurs recevoir des équipements notamment sur les emprises communales, celles-ci sont peut étendues c'est la raison pour laquelle, un secteur Ue spécialisé est crée.

Ce dernier a vocation à permettre à la fois de consacrer et de conforter les complexes sportifs et scolaires ou encore d'identifier le cimetière. Ce secteur qui d'un point de vue foncier appartient à la commune doit lui permettre d'adapter son offre en équipements sereinement sans craindre de générer de potentiels conflits de voisinage...</td><td rowspan="5">• Augmenter le potentiel résidentiel du bourg
• Produire un minimum de 30 % des logements en intensification
• Se rapprocher des 3 200 habitants d'ici 10 ans
• Maintenir un rythme moyen de la construction de l'ordre de 20 logements par an
• Permettre l'installation de nouveaux services et commerces dans le bourg
• Conforter les pôles d'équipements du vallon et du bourg ancien</td></tr>
<tr><td>Commerce et activités de services</td><td>En Ua, Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique,
En Ub, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,</td></tr>
<tr><td>Équipements d'intérêt collectif et services publics</td><td>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.
Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.</td></tr>
<tr><td>Ubc</td><td>Sous – secteur voué aux activités de commerces et services de proximité</td><td>Commerce et activité de service</td><td>Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,</td></tr>
<tr><td>Ue</td><td>Secteur spécialisé à vocation d'équipement</td><td>Équipements d'intérêt collectif et services publics</td><td>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="5">Zone U</th></tr>
<tr><th>U1</th><th colspan="4">SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</th></tr>
<tr><td rowspan="2"></td><td></td><td colspan="2">INTERDICTIONS ET LIMITATIONS</td><td colspan="2">COHERENCE AVEC LE PADD</td></tr>
<tr><td></td><td>LES INTERDICTIONS</td><td>LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS</td><td>JUSTIFICATIONS</td><td>PADD</td></tr>
<tr><td>Ua / Ub</td><td>Secteurs mixtes à dominante résidentielle</td><td rowspan="2">Toute construction, installation ou activité susceptible de générer des nuisances (sonores, visuelles...) ou des pollutions ou présentant un risque pour les populations.

Les campings et les parcs résidentiels de loisirs.

Le stationnement permanent de caravane ou l'installation permanente de résidence mobile de loisirs.</td><td rowspan="2">La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et répondent aux besoins des habitants et des usagers.</td><td rowspan="3">Le projet consiste à interdire tous les aménagements et installations qui pourraient nuire au cadre de vie, à la qualité des sites ou encore occasionner des nuisances et d'éventuels conflits de voisinage en rappelant que les secteurs Ua et Ub présentent une dominante résidentielle.

Il s'agit également de prévenir des risques d'atteinte à la salubrité, la sécurité ou à la tranquillité publique.

Tel est le cas des terrains de camping ou parcs résidentiels de loisirs (qui de par les flux qu'ils génèrent et l'activité peuvent être sources de nuisances notamment sonores...)

Le projet consiste également à consacrer et renforcer les sites d'équipements d'intérêt collectifs et de services publics. Il ne s'agit pas de créer de nouvelles zones résidentielles au sein des ensembles mais bien de garantir leur fonctionnalité.</td><td>Valoriser le cadre de vie</td></tr>
<tr><td>Ubc</td><td>Sous – secteur voué aux activités de commerces et services de proximité</td><td></td></tr>
<tr><td>Ue</td><td>Secteur spécialisé à vocation d'équipement</td><td>Les campings et les parcs résidentiels de loisirs.

Le stationnement permanent de caravane ou l'installation permanente de résidence mobile de loisirs.

Les exploitations de carrières et les décharges</td><td>Les logements de gardiennage sont tolérés sous réserve qu'ils intègrent le volume de la construction principale et que leur surface de plancher n'excède pas 50m².</td><td></td></tr>
</table>

Zone U					
U	Définition	La zone Urbaine, dite « zone U », englobe les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.			
U1	**SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**				
		DESTINATION ET SOUS DESTINATION AUTORISEES		**COHERENCE AVEC LE PADD**	
		DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	UNIQUEMENT SOUS DESTINATION SUIVANTES	JUSTIFICATIONS	PADD
Uxo	Sous-secteur spécialisé à vocation économique (opération du Parc Centre Atlantique)	*Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire*	*Industrie, Bureau, entrepôt*	Le secteur Uxo correspond à l'opération de ZAC du Parc Centre Atlantique. Cette dernière qui porte sur l'aménagement de 56.75ha a donné lieu à un aménagement partiel (Uxo), l'autre partie demeure en attente (1AUxo). Elle est destinée à l'accueil de nouvelles entreprises d'activités productives et commerciales. Elle se veut exemplaire et innovante pour proposer aux employés du site des services ainsi que des équipements (pour les loisirs et les sports...)	• **Poursuivre l'aménagement de la ZAC « Centre Atlantique »**
		Commerce et activités de services	*Artisanat et commerce de détail,* *Restauration,* *Commerce de gros,* *Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle*		
		Équipements d'intérêt collectif et services publics	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,* *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,* *Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,* *Équipements sportifs,*		
Uxd	Sous-secteur urbain voué au commerce et activité du secteur secondaire ou tertiaire (site d'activité existant isolé)	*Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire*	*Industrie, entrepôt*	Sur le secteur du Moulin de la Truie, le long de la RD 137, est implanté une enseigne de commerce de bricolage. Le règlement cadre les destinations au regard de la qualité et de la taille des bâtiments (qui sont actuellement commerciaux mais pourraient passer à usage industriels ou d'entrepôt.	• **Structurer l'armature économique locale et maîtriser le développement des autres sites d'activité existants sur le territoire**
		Commerce et activité de service	*Commerce de détail*		
		Équipements d'intérêt collectif et services publics *Équipements d'intérêt collectif et services publics*	*Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,*		
Uxe	Sous-secteur urbain voué au commerce de gros (site d'activité existant isolé)	*Commerce et activité de service*	*Commerce de gros*	Sur le secteur de Rulon le long de la RD 137, est implanté une entreprise de vente et location de matériel de travaux publics. Il s'agit d'une activité conséquente à l'échelle du village, le projet prend donc acte de cette activité pérenne. Comme pour les sous secteurs Uxa et Uxd, il n'a pas vocation à accueillir de services publics ou équipements d'intérêt collectif autres que techniques.	

Zone U					
U1	**SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**				
		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS		**COHERENCE AVEC LE PADD**	
		LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS	JUSTIFICATIONS	PADD / *DOO SCOT*
Uxo	Sous-secteur spécialisé à vocation économique (opération du Parc Centre Atlantique)	*Les commerces de moins de 500m² de surface de vente à l'exception des commerces correspondant à la satisfaction des besoins des personnes travaillant ou se déplaçant sur la zone à finalité professionnelle.* *Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle de moins de 500m² de surface de plancher.* *Les habitations légères de loisirs, les campings et les parcs résidentiels de loisirs, le stationnement permanent de caravane ou l'installation permanente de résidence mobile de loisirs* *Les exploitations de carrières et de décharges*	*Les logements de fonction ou de gardiennage sont tolérés sous réserve qu'ils intègrent le volume de la construction principale et que leur surface de plancher n'excède pas 50m² et représente moins du quart de la surface de plancher totale du bâtiment.* *La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient liées aux activités existantes ou autorisées dans la zone.* *Les dépôts sous réserve qu'ils soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.*	Le projet de ZAC mené par la CDA consiste à se donner les moyens d'accueillir de nouvelles entreprises sur le territoire dont la demande actuelle ne peut être satisfaite. En effet, ces dernières recherchent une localisation stratégique et des surfaces conséquentes ce à quoi répond le parc centre atlantique. En outre, le projet ne consiste pas à concurrencer le centre ville de Saintes; La CDA soutient le projet « action coeur de ville » et à cet effet le règlement interdit les commerces de moins de 500m² de surface de vente voués à s'installer davantage dans le centre-ville. De même pour les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle comme les professions de santé, assurances... Le parc ne s'adresse pas à ce type d'activité tout comme au tourisme et aux hébergements hôteliers. Quant à l'habitat, il n'est pas autorisé dans la zone. Seul le logement de fonction ou de gardiennage pourra être toléré sous réserve qu'il soit dans le même volume que le bâtiment d'activité et qu'il demeure petit (moins de 50 m²) adapté à sa fonction.	• **Structurer l'armature économique locale** • *La taille des commerces est définie :* *pour les zones de périphérie du Parc des Coteaux, du Parc Centre Atlantique et du secteur de la Guyarderie-Recouvrance, par un niveau d'accueil et/ou de développement d'équipements commerciaux structurants, s'appuyant sur une aire de chalandise large, allant au-delà du périmètre du SCoT, et pouvant générer une attractivité d'échelle départementale, voire régionale. Les commerces et services de proximité et de centralité n'ont pas vocation à s'installer dans ces zones, sauf dans le cas de commerces et/ou services de proximité utiles aux besoins de bon fonctionnement de la zone et de ses usagers.*
Uxd	Sous-secteur urbain voué au commerce et activité du secteur secondaire ou tertiaire	*Les constructions de plus de 400m² de surface de plancher* *Les exploitations de carrières et de décharges*	*Les dépôts sous réserve qu'ils soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.*	Rulon est un village à dominante résidentiel, il n'a pas vocation s'y développer d'activité au risque de générer des conflits de voisinage. La construction économique est donc limitée en surface.	• **Maîtriser le développement des autres sites d'activité existants sur le territoire**
Uxe	Sous-secteur urbain voué au commerce de gros	*Les commerces de moins de 2000m² de surface de vente* *Les activités industrielles susceptibles de générer des nuisances pour l'habitat environnant*		Les bâtiments existants sont imposants et afin d'éviter qu'ils soient scindés en plusieurs petites cellules commerciales, susceptibles de concurrencer le bourg comme les zones d'activités, le règlement proscrit les commerces de moins de 2000m² de surface de vente. Il interdit également les activités qui pourraient nuire aux habitations environnantes.	

Zone U					
U	Définition	La zone Urbaine, dite « zone U », englobe les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.			
U1	**SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**				
		DESTINATION ET SOUS DESTINATION AUTORISEES		**COHERENCE AVEC LE PADD**	
		DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	UNIQUEMENT SOUS DESTINATION SUIVANTES	JUSTIFICATIONS	PADD
Ux	Secteur spécialisé à vocation économique (ZA de la Bobinerie, des Coteaux et de la Mission)	*Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire*	*Industrie,* *Bureau,* *entrepôt*	La zone d'activités de la Bobinerie tout comme la ZA de la Mission et des Coteaux-sont des zones relativement anciennes qui accueillent à la fois des activités de commerces, d'industrie, de restauration, de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou encore de services publics (pôle emploi,ADEI, Service santé travail). Le projet consiste à prendre acte des activités en présence et assurer leur pérennité.	
		Commerce et activité de service	*Artisanat et commerce de détail,* *Restauration,* *Commerce de gros,* *Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle*		
		Équipements d'intérêt collectif et services publics	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,*		
Uxa	Sous-secteur spécialisé à vocation économique pour la coopérative agricole implantée aux Nourauds	*Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire*	*Entrepôt*	La commune compte une grande coopérative agricole implantée sur le territoire depuis plusieurs décennies. Il s'agit d'un établissement pérenne.	• **Maîtriser le développement des autres sites d'activité existants sur le territoire**
		Commerce et activités de services	*Artisanat et commerce de détail*		
		Équipements d'intérêt collectif et services publics	*Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées*		

Zone U					
U1	**SECTION I -ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**				
		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS		**COHERENCE AVEC LE PADD**	
		LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS	JUSTIFICATIONS	PADD
Ux	secteur spécialisé à vocation économique (ZA de la Bobinerie, des Coteaux et de la Mission)	*Les commerces de moins de 300m² de surface de vente à l'exception des commerces correspondant à la satisfaction des besoins des personnes travaillants ou se déplaçant sur la zone à finalité professionnelle.* *Les hébergements hôteliers, les habitations légères de loisirs, les campings et les parcs résidentiels de loisirs.* *Le stationnement permanent de caravane ou l'installation permanente de résidence mobile de loisirs* *Les exploitations de carrières*	*Les logements de fonction ou de gardiennage sont tolérés sous réserve qu'ils intègrent le volume de la construction principale et que leur surface de plancher n'excède pas 50m² et représente moins du quart de la surface de plancher totale du bâtiment.* *La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient liées aux activités existantes ou autorisées dans la zone.* *Les dépôts sous réserve qu'ils soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.*	Ces zones sont avant tout fonctionnelles, les installations autorisées comme les dépôts ne peuvent être qu'en lien avec les destinations tolérées dans ces zones. En vue de ne pas concurrencer le centre-ville de Saintes notamment, elles n'ont pas vocation à accueillir de nouveaux commerces de moins de 300m² de surface de vente. Ne seront tolérés que ceux liés au fonctionnement de ces zones pour les employés sur place. En outre, elles ne sont pas compatibles avec les hébergements touristiques et hôteliers ni avec l'habitat de manière générale. Ainsi, seul le logement de fonction ou de gardiennage pourra être toléré sous réserve qu'il soit dans le même volume que le bâtiment d'activité et qu'il demeure limité en surface (moins de 50 m²) pour ne pas être détourné.	
Uxa	Sous-secteur spécialisé à vocation économique pour la coopérative agricole implantée aux Nourauds	*Les habitations légères de loisirs, les campings et les parcs résidentiels de loisirs.* *Le stationnement permanent de caravane ou l'installation permanente de résidence mobile de loisirs.* *Les exploitations de carrières et les décharges*	*Les constructions, les installations et les dépôts des activités commerciales sous réserve qu'elles soient associées à l'économie agricole, à savoir les coopératives inter-entreprises dont les activités portent sur le commerce de produits issus de l'agriculture.*	Le secteur Uxa est crée pour tenir compte d'une coopérative agricole, c'est à dire d'une activité commerciale (dépôts et vente) de produits agricoles. Les installations et les bâtiments sont spécialement adaptés à cette activité et n'ont pas vocation à être transformés en autres commerces c'est la raison pou rlaquelle le PLU encadre via la création d'un secteur la coopérative.	• **Prendre en compte les coopératives existantes**

<table>
<tr><th colspan="6">Zone AU</th></tr>
<tr><td>AU1</td><td>Définition</td><td colspan="4">La zone A Urbaniser, dite « zones AU », correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, à court ou moyen terme, sous forme d'opérations d'ensemble compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="5">SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</td></tr>
<tr><td rowspan="2"></td><td rowspan="2"></td><td colspan="2">DESTINATION ET SOUS DESTINATION AUTORISEES</td><td colspan="2">COHERENCE AVEC LE PADD</td></tr>
<tr><td>DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</td><td>UNIQUEMENT SOUS DESTINATION SUIVANTES</td><td>JUSTIFICATIONS</td><td>PADD</td></tr>
<tr><td rowspan="4">1AU</td><td rowspan="4">Secteur à urbaniser à court ou moyen terme voué au développement résidentiel</td><td>Habitation</td><td>Logement et Hébergement</td><td rowspan="4">Les secteurs 1AU sont principalement voués au développement résidentiel mais ils peuvent néanmoins présenter de la mixité tant du point de vue social, générationnel que fonctionnel en accueillant des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à l'image des professions libérales.

Ils peuvent également accueillir des services publics et équipements d'intérêt collectif participant à valoriser le cadre de vie. Toutefois ils ne sont pas adaptés aux établissements de santé, d'actions sociales ou d'éducation pour lesquels le secteur Ue est davantage adapté autour des pôles existants.</td><td rowspan="4">• Poursuivre l'accueil de nouveaux habitants

• Maintenir un rythme moyen de la construction de l'ordre de 20 logements par an</td></tr>
<tr><td>Commerce et activités de services</td><td>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Équipements d'intérêt collectif et services publics</td><td>Restauration, artisanat et commerce de détail</td></tr>
<tr><td>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, équipements sportifs, autres équipements recevant du public</td></tr>
</table>

Zone AU					
AU1	**SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**				
		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS		**COHERENCE AVEC LE PADD**	
		LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS	JUSTIFICATIONS	PADD
1AU	Secteurs à dominante résidentielle ouvert à l'urbanisation immédiatement	*Dans les périmètres d'inconstructibilité définis à l'article L.151-41,5° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, à défaut de projet d'aménagement global et ce pour une période de 5 ans maximum, les constructions de plus de 0m² de sur-face de plancher.* *Les campings et les parcs résidentiels de loisirs ou encore les hébergements hôteliers.* *Le stationnement permanent de caravane ou l'installation permanente de résidence mobile de loisirs. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes* *Les dépôts de matériaux* *L'exploitation de carrière et de décharges.*	*Les aménagements, constructions et installations sous réserve d'être réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.* *Les affouillements et les exhaussements sous réserve qu'ils soient :* *- temporaires et nécessaires à l'exécution des travaux des constructions et aménagements autorisés dans la zone ou aux fouilles archéologiques,* *- nécessaires à la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et de réserves incendie.*	Le règlement rappelle que les aménagements dans la zone AU devront impérativement respecter les principes des orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3.0 du présent dossier) Il est en outre rappelé que l'un des secteurs 1AU fait l'objet d'un PAPAG (secteur du Maine Nord). Ce dernier qui n'est pas bâti a vocation à rester nû de toute construction jusqu'à l'émergence d'un projet d'ensemble qui réponde aux exigences de la collectivité en matière à la fois de composition urbaine et de mixité sociale. Il est établi pour une durée maximale de 5 ans afin de laisser le temps à la collectivité d'étudier les projets et de trouver avec des partenaires pour réaliser du logement social. Concernant les autres interdictions, le projet consiste à interdire tous les aménagements et installations qui pourraient nuire au cadre de vie, à la qualité des sites ou encore occasionner des nuisances et d'éventuels conflits de voisinage. Il s'agit également de prévenir des risques d'atteinte à la salubrité, la sécurité ou à la tranquillité publique. Tel est le cas des terrains de camping ou parcs résidentiels de loisirs, ou encore les travaux d'affouillement et d'exhaussement qui peuvent en outre mettre en péril la stabilité des terrains et la qualité des aménagements à opérer. Néanmoins le règlement prévoit bien évidemment les travaux portant sur la réalisation de réserves incendie ou de bassins de rétention des eaux pluviales nécessaires à l'aménagement du secteur.	• **Privilégier le renforcement du bourg et se donner les moyens d'y maîtriser davantage le développement résidentiel** • **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** • **Poursuivre un objectif de mixité sociale et générationnelle**

Zone U					
AU1	**SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**				
		DESTINATION ET SOUS DESTINATION AUTORISEES		**COHERENCE AVEC LE PADD**	
		DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	UNIQUEMENT SOUS DESTINATION SUIVANTES	JUSTIFICATIONS	PADD
1AUxo	Sous-secteur spécialisé à vocation économique (opération du Parc Centre Atlantique)	*Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire*	*Industrie, Bureau, entrepôt*	Le secteur 1AUxo qui s'inscrit dans le prolongement du secteur Uxo, correspond à la partie de la ZAC Centre Atlantique qui n'a pas encore été aménagée. Conformément au projet de ZAC, il s'agit d'une partie qui est affectée principalement aux activités productives en opposition à la partie sud de l'opération dans le secteur Uxo destinée à l'accueil d'activités commerciales.	• **Poursuivre l'aménagement de la ZAC « Centre Atlantique »** • **Structurer l'armature économique locale**
		Commerce et activités de services	*Commerce de gros,*		
		Équipements d'intérêt collectif et services publics	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,* *Locaux et installations techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,* *Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,* *Equipements sportifs,*		

Zone U					
U1	**SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**				
		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS		**COHERENCE AVEC LE PADD**	
		LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS	JUSTIFICATIONS	PADD
1AUxo	Sous-secteur spécialisé à vocation économique (opération du Parc Centre Atlantique)	*Les habitations légères de loisirs, les campings et les parcs résidentiels de loisirs.* *Le stationnement permanent de caravane ou l'installation permanente de résidence mobile de loisirs.* *Les hébergements hôteliers* *Les exploitations de carrières et les décharges* *Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage*	*Les aménagements, constructions et installations sous réserve d'être réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.* *Les logements de fonction ou de gardiennage sont tolérés sous réserve qu'ils intègrent le volume de la construction principale et que leur surface de plancher n'excède pas 50m² et représente moins du quart de la surface de plancher totale du bâtiment.* *La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient liées aux activités existantes ou autorisées dans la zone.* *Les dépôts sous réserve qu'ils soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.* *Les affouillements et les exhaussements sous réserve qu'ils soient :* *- temporaires et nécessaires à l'exécution des travaux des constructions et aménagements autorisés dans la zone ou aux fouilles archéologiques,* *- nécessaires à la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et de réserves incendie*	Le règlement rappelle que l'aménagement de ce secteur devra s'opérer dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui respectera les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3.0 du dossier de PLU). Pour rappel, le projet de ZAC mené par la CDA consiste à se donner les moyens d'accueillir de nouvelles entreprises sur le territoire dont la demande actuelle ne peut être satisfaite. En effet, ces dernières recherchent une localisation stratégique et des surfaces conséquentes ce à quoi répond le parc centre atlantique. Quant à l'habitat, il n'est pas autorisé dans la zone. Seul le logement de fonction ou de gardiennage pourra être toléré sous réserve qu'il soit dans le même volume que le bâtiment d'activité et qu'il demeure petit (moins de 50 m²) adapté à sa fonction.	

Zone AU					
AU1	Définition	La zone A Urbaniser, dite « zones AU », correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, à court ou moyen terme, sous forme d'opérations d'ensemble compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.			
	SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS				
		DESTINATION ET SOUS DESTINATION AUTORISEES		**COHERENCE AVEC LE PADD**	
		DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	UNIQUEMENT SOUS DESTINATION SUIVANTES	JUSTIFICATIONS	PADD
2AUe	Secteur voué aux équipements et services publics à long terme	*Équipements d'intérêt collectif et services publics*	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public tous*	Ce secteur est dédié uniquement aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics. Le secteur 2AUe est un outil pour la commune pour anticiper sur de futures extensions du complexe d'équipements du Vallon en plein coeur de bourg. Il est volontairement large pour s'adapter aux futurs besoins des habitants.	• **Conforter les pôles d'équipements du vallon**

Zone AU					
AU1	**SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**				
		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS		**COHERENCE AVEC LE PADD**	
		LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS	JUSTIFICATIONS	PADD
2AUe	Secteur voué aux équipements et services publics à long terme	*Les campings et les parcs résidentiels de loisirs ou encore les hébergements hôteliers.* *Le stationnement permanent de caravane ou l'installation permanente de résidence mobile de loisirs.* *Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes* *Les dépôts de matériaux* *L'exploitation de carrière et de décharges.*	*L'ouverture à l'urbanisation de ce sous secteur nécessitera une modification ou une révision du PLU. Le règlement sera précisé à cette occasion.* *Dans l'attente seront néanmoins tolérés, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les affouillements et les exhaussements sous réserve qu'ils soient :* *- temporaires et nécessaires à l'exécution des travaux des constructions et aménagements autorisés dans la zone ou aux fouilles archéologiques,* *- nécessaires à la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et de réserves incendie.*	Il est rappelé que pour mobiliser ce secteur, le PLU devra être adapté à l'occasion d'une modification vorie d'une révision. Cette réserve doit être préservée dans l'attente d'un projet, elle n'a pas à perdre sa vocation agricole actuelle pour du stationnement de caravanes, du dépôt de véhicule ou encore une décharge. Le règlement exclut également les projets de type camping ou PRL qui ne figurent pas dans les projets communaux à court comme à long terme. Le règlement précise toutefois bien que les terrains concernés pourraient être utiisés immédiatement pour des locaux et installations techniques liées aux réseaux et que les affouillements et les exhaussement dès lors qu'ils permettent soit de réaliser des fouilles archéologiques temporaires soit de gérer les milieux aquatiques (eaux pluviales dans le vallon).	Valoriser le cadre de vie

<table>
<tr><th colspan="5">Zone A</th></tr>
<tr><td>A1</td><td>Définition</td><td colspan="3">La zone agricole, dite « zone A », recouvre les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="4">SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</td></tr>
<tr><td rowspan="2"></td><td rowspan="2"></td><td colspan="2">DESTINATION ET SOUS DESTINATION AUTORISEES</td><td colspan="2">COHERENCE AVEC LE PADD</td></tr>
<tr><td>DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</td><td>UNIQUEMENT SOUS DESTINATION SUIVANTES</td><td>JUSTIFICATIONS</td><td>PADD</td></tr>
<tr><td rowspan="2">A

Ap</td><td rowspan="2">Zone Agricole

Secteur d’intérêt paysager</td><td>Exploitation agricole

Équipements d’intérêt collectif et services publics</td><td>Activité agricole

Les locaux et installations techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,</td><td rowspan="2">La zone agricole est la zone la plus exclusive du PLU puisqu’elle est expressément vouée aux constructions à usage agricole. Par défaut, toutes les autres destinations, hormis les locaux et installations techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (réseaux divers...) y sont interdites.</td><td>• Concilier développement résidentiel et activité agricole

• Préserver des distances minimum entre les sites d’exploitation agricoles et les habitations</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td>• Mettre fin au grignotage des espaces agricoles sur l’ensemble du territoire communal :

• 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</td></tr>
</table>

Zone A					
A1	**SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**				
		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS		**COHERENCE AVEC LE PADD**	
		LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS	JUSTIFICATIONS	PADD
A	Zone Agricole et Forestière	*Les campings et les parc résidentiels de loisirs* *Le stationnement de caravane ou de résidence mobile de loisirs de plus de trois mois situé en dehors d'un camping, parc résidentiel de loisirs ou village vacances.*	*- Les constructions à usage d'habitation pour le logement de l'exploitant, sous réserve :* • *qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'activité agricole exercée sur le site* • *qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres des bâtiments agricoles existants* • *que le choix de leur implantation, volume et matériaux facilite leur insertion paysagère* • *que la présence permanente de l'exploitant sur le site d'exploitation soit justifiée* *- Les changements de destination des constructions repérées au plan de zonage en logement, en hébergement touristique ou en activité de restauration sous réserve que ces changements ne compromettent pas la qualité paysagère du site ou l'activité agricole et respectent les distances réglementaires par rapport aux bâtiments agricoles environnants et leurs annexes,* *- Les activités de tourisme à la ferme (aire de camping, ferme pédagogique...) sous réserve qu'elles soient dans le prolongement de l'activité agricole et sur le site d'exploitation,* *- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,* *- Les extensions de constructions à usage d'habitation et leurs annexes dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et respectent les dispositions énoncées à l'article 2,* *- Les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantés et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*	La zone A doit être préservée, le principe est l'inconstructibilité et l'urbanisation n'y est qu'exceptionnelle. En principe, elle se doit d'être nécessaire à l'activité agricole sauf cas particuliers mentionnés par le code de l'urbanisme aux articles L151-11. et suivants. L'habitation de l'exploitation peut ainsi être tolérée dans une logique de logement de fonction et sous réserve de répondre à plusieurs critères d'implantation, de volumétrie... Le projet vise toujours à préserver le profil paysager de la commune. Comme le prévoit le code, le règlement fixe des règles spécifiques pour tenir compte à la fois : - des changements de destination qui permettent d'entretenir l'intérêt de certains anciens bâtiments agricoles - des projets de diversification que les exploitants agricole peuvent entreprendre dans la continuité de leur activité comme la vente de produit de la ferme ou les activités de tourisme - des habitations de tiers qui peuvent évoluer (extension, annexes) même si elles n'ont aucun lien avec l'activité agricole	• **Mettre fin au grignotage des espaces agricoles sur l'ensemble du territoire communal** • **Permettre aux exploitations de se diversifier** • **Préserver les hameaux et les écarts de nouvelles constructions d'habitation au profit de leur mise en valeur**
Ap	Secteur d'intérêt paysager		*Dans le secteur Ap sont uniquement autorisés :* *- Les installations nécessaires à l'irrigation des terres agricoles sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.* *- Les dépôts et stockages liés et nécessaires à l'activité agricole sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère du site.* *- Les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous réserve :* *+ de contraintes techniques justifiées* *+ de leur compatibilité avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils seront implantées* *+ de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages* *- Les affouillements et les exhaussements nécessaires à l'exécution de travaux autorisés dans la zone, aux fouilles archéologiques ou à la restauration du milieu naturel ou la gestion des risques*	Le secteur Ap est particulièrement contraint. Il correspond à un secteur inconstructible par principe mais il ne s'oppose en rien à l'activité agricole. Il vise à lutter contre le mitage même agricole pour épargner les cônes de vue remarquables ou sensibles.	• **Maintenir les grands équilibres paysagers** • **Intégrer les enjeux de protection et mise en valeur des Monuments Historiques** •

Zone N					
	Définition	La zone naturelle et forestière, dite « zone N », identifie les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.			
N1	**SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**				
		DESTINATION ET SOUS DESTINATION AUTORISEES		**COHERENCE AVEC LE PADD**	
		DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	UNIQUEMENT SOUS DESTINATION SUIVANTES	JUSTIFICATIONS	PADD
N	zone Naturelle	*Exploitation agricole* *Équipements d'intérêt collectif et services publics*	*Locaux et installations techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,les autres équipements recevant du public*	La zone Naturelle est par définition une zone où les enjeux d'urbanisation sont moindre voire nulle. Le principe est là encore l'inconstructibilité. Le PLU a ainsi vocation à préserver les continuités écologiques, les réservoirs de biodiversité ou encore tous les milieux sensibles (comme les zones humides, les zones de bocage...) au travers un zonage N. Ce dernier prend néanmoins en compte les nécessités liés à la gestion des réseaux (électricité...) ainsi que enjeux de valorisation ou d'exploitation qui peuvent concerner ses ressources et espaces naturels. Il autorise ainsi expressément les locaux et installations techniques et industriels des administrations et assimilés comme les réseaux mais au delà comme les dispositifs d'exploitations des énergies renouvelables (photovoltaïque notamment), lesquels sur le territoire pourraient se développer en zone A et N en dehors des secteurs spécifiques Ap et Nl.	• **Assurer la protection et remise en état des continuités écologiques** • **Protéger et valoriser les ressources naturelles** • **Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales en termes quantitatif (gestion des flux de ruissellement) et qualitatif (traitement des pollutions)**
Nl	Secteur de loisirs				• **Poursuivre la valorisation de la coulée verte du bourg**

Zone N					
N1	**SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**				
		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS		**COHERENCE AVEC LE PADD**	
		LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS	JUSTIFICATIONS	PADD
N	zone Naturelle	*Les campings et les parcs résidentiels de loisirs* *Le stationnement de caravane ou de résidence mobile de loisirs de plus de trois mois situé en dehors d'un camping, parc résidentiel de loisirs ou village vacances.* *Les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière de plus de 50m²,* *Toutes constructions nouvelles destinées au logement des exploitants agricoles ou forestiers.*	*Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.* *Les changements de destination des constructions repérées au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, en logement ou en hébergement touristique sous réserve que ces changements ne compromettent pas la qualité paysagère du site ou l'activité agricole et respectent les distances réglementaires par rapport aux bâtiments agricoles environnants et leurs annexes.* *Les extensions de constructions à usage d'habitation et leurs annexes dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et respectent les dispositions énoncées à la section 2.* *Les constructions à usage agricole et forestière sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.* *Les travaux d'exhaussement et d'affouillement sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ni à la qualité des paysages et qu'ils soient :* *- temporaires et nécessaires à l'exécution de travaux autorisés dans la zone, ou à des campagnes de fouilles archéologiques,* *- ou nécessaires à la protection acoustique d'habitations le long des infrastructures routières* *- ou liés à la restauration des milieux naturels ou à la régulation en eau* *- ou nécessaires aux travaux d'aménagement d'infrastructures routières*	La zone N par définition est une zone à préserver de l'urbanisation Il existe toutefois des cas particuliers que le règlement doit intégrer : - Les aménagements et installations nécessaires aux réseaux divers et notamment les installations liées à l'exploitation des énergies renouvelables, - Les constructions de taille limitée nécessaires à l'activité agricole notamment pastorale (toit à bête, abris) de moins de 50m². - L'évolution des constructions existantes isolées (écarts ou urbanisation diffuse). En effet, comme dans la zone A, il s'est avéré important au regard de la présence de nombreux écarts et constructions diffuses sur la commune de tolérer les extensions et les annexes pour que ces biens ne partent pas en désuétude et puissent au contraire être entretenus et valorisés. Enfin les affouillements et exhaussements sont encadrés pour préserver l'intégrité et la qualité des milieux en place	• **Préserver les hameaux et les écarts de nouvelles constructions d'habitation au profit de leur mise en valeur**
Nl	Secteur de loisirs		*Dans le secteur Nl, sont UNIQUEMENT autorisés dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :* *- Les installations légères de loisirs de plein air* *- Les aménagements s'y afférant à condition d'être réversibles.* *- Les installations techniques et industrielles des administrations publiques et assimilés* *- Les travaux d'exhaussement et d'affouillement sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ni à la qualité des paysages et qu'ils soient* *• temporaires et nécessaires à l'exécution de travaux autorisés dans la zone, ou à des campagnes de fouilles archéologiques,* *• ou liés à la restauration des milieux naturels ou à la régulation en eau*	Le secteur Nl consacre l'aire de loisirs du Vallon qui comprend des jeux pour les enfants, un boulodrome et des aménagements pour la gestion des eaux en coeur de bourg.	• **Conforter les pôles d'équipements du vallon**

6.3.4 La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (section II)

La section II concerne en premier lieu la qualité urbaine, elle permet donc d'aborder la volumétrie des constructions c'est-à-dire leur hauteur, leur densité ainsi que leur implantation **(Article 2)**.

Il peut s'avérer nécessaire pour des raisons de cohérence urbaine d'imposer des alignements ou d'imposer ou limiter des hauteurs. Elle peut également porter sur la qualité architecturale et environnementale des constructions **(Article 3)** c'est à dire l'aspect extérieur des constructions. Enfin, elle permet d'aborder la qualité environnementale et paysagère des abords des constructions **(Article 4)** ce qui signifie que l'on peut imposer des plantations, ou encore des espaces éco-aménageables et non imperméabilisés dans certains secteurs ce qui peut présenter un fort intérêt pour gérer les eaux pluviales... Cette section peut également encadrer le stationnement dont les enjeux diffèrent beaucoup en fonction des zones **(Article 5).**

ZONE U/AU				
U/AU	SECTION II - ARTICLE 2 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS			
	EXTRAIT DU REGLEMENT		COHERENCE AVEC LE PADD	
	REGLES	REGLES ALTERNATIVES	JUSTIFICATIONS	PADD
Ua Ub Ue/ 2AUe 1AU	**1.HAUTEUR** *Afin de préserver la morphologie du tissu urbain et d'assurer l'intégration urbaine et paysagère des constructions, la hauteur des constructions mesurée du terrain naturel à l'égout du toit* ou au bas de l'acrotère* ne peut excéder :* *En secteur Ua, 8 mètres pour les constructions principales* et 4.50 mètres pour les annexes*.* *En secteur Ub et sous secteur Ubc, 6.50 mètres pour les constructions principales* et 4.50 mètres pour les annexes* ;* *En secteurs Ue et 2AUe, la hauteur des constructions mesurée du terrain naturel au faîtage* ou au haut de l'acrotère* ne peut excéder 10 mètres ;*	*Toutefois, des normes de hauteurs différentes sont tolérées sous réserve de respecter la notion de courtoisie solaire * :* *- lorsque le terrain constructible présente une déclivité, il conviendra de se référer à la hauteur mesurée au milieu de chaque façade ;* *- Pour les équipements techniques* inhérents aux activités autorisés dans les différents secteurs (cheminées et autres superstructures...) ;* *- pour les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (notamment : réseaux d'électricité, téléphonie et télécommunications…) ;* *- lorsque le faîtage* de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur ;* *- pour l'extension* à la même hauteur de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus ;* *- dans le cas de changement de destination d'un bâtiment de plus grande hauteur et dans la limite de cette dernière.*	Il s'agit de garantir la meilleure insertion possible des constructions ou extensions. A cet effet, il est important de contenir les hauteurs dans une logique d'harmonisation et de maintien des grands équilibres paysagers. Ainsi la hauteur varie en fonction des caractéristiques urbaines et paysagères de chaque secteur. Le bourg ancien au sein duquel la densité s'exprime de manière horizontale et verticale, le PLU tolère les constructions à 8 mètres à l'égout du toit à l'image des grandes maisons de bourg (R+1+comble). Il faut toutefois rappeler que tout projet d'extension par la hauteur sera soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France puisque tout le secteur Ua est dans le périmètre des abords de l'église Saint-Georges. Concernant le secteur Ub et 1AU, il s'agit de préserver les perspectives extérieures qui se dégagent des quartiers existants et futurs notamment depuis les espaces agricoles très ouverts et surtout depuis et sur les coteaux ! Le relief prononcé mérite une attention particulière et justifie de limiter les hauteurs sur l'ensemble du secteur Ub et 1AU à 6,50 mètres (R+1) pour ne pas perturber les perspectives, privatiser les cônes de vue remarquables... Cette disposition permettra néanmoins une évolution du bâti dans le sens d'une densification puisque que le tissu se compose majoritairement de pavillons de plain-pied. Quant au secteur Ue, il s'agit d'un ensemble d'équipement (complexe sportif, salle des fêtes), ils peuvent présenter une hauteur plus importante pour des raisons de fonctionnalité mais il convient de la contenir; En outre, toujours dans un souci d'harmonisation et de cohérence, le règlement prévoit des dérogations avec la possibilité d'extension à la même hauteur d'une construction existante plus haute ou l'alignement sur le faîtage d'une construction voisine... ou encore pour tenir compte des dénivelés.	• **Maintenir les grands équilibres paysagers** • **Faciliter la densification de l'enveloppe urbaine** • **Promouvoir les qualités urbaines et architecturales du bourg ancien** • **Maintenir les grands équilibres paysagers : [...]** 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.

ZONE U/AU				
U/AU	SECTION II - ARTICLE 2 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS			
	EXTRAIT DU REGLEMENT		COHERENCE AVEC LE PADD	
	REGLES	REGLES ALTERNATIVES	JUSTIFICATIONS	PADD
Ux **Uxo** **1AUxo**	**1.HAUTEUR** *Afin de préserver la morphologie du tissu urbain ou encore de maintenir les grands équilibres paysagers, la hauteur des constructions mesurée du terrain naturel* à l'égout du toit* ou au bas de l'acrotère* ne peut excéder :* *Dans le secteur Ux,* *- 15 mètres pour toutes les constructions à l'exception des constructions d'habitation existantes dont la hauteur ne peut excéder 7 mètres.* *Dans le sous-secteur Uxo,* *- 12 mètres, dans une bande de 100 mètres mesurée à partir de l'axe de l'A10 ;* *- 15 mètres sur le reste du secteur.* *Dans le sous-secteur Uxa, Uxd et Uxe,* *- 8 mètres.* *Dans le secteur 1AUxo,* *- 15 mètres*	*Toutefois, des normes de hauteurs différentes sont tolérées :* *- lorsque le terrain constructible présente une déclivité, il conviendra de se référer à la hauteur mesurée au milieu de chaque façade,* *- pour l'extension à la même hauteur d'une construction existante de taille supérieure,* *- pour les équipements techniques* inhérents aux activités autorisés dans les différents secteurs (cheminées et autres superstructures...),* *- pour les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,*	Il s'agit de garantir la meilleure insertion possible des constructions ou extensions. A cet effet, il est important de contenir les hauteurs dans une logique d'harmonisation et de maintien des grands équilibres paysagers. Ainsi la hauteur varie en fonction des caractéristiques urbaines et paysagères de chaque secteur. Les hauteurs dans les zones d'activités sont fixées à 15 mètres pour les zones existantes et 12 et 15 mètres pour le projet de parc centre atlantique la hauteur étant plus limitée au plus près de l'A10 (cf dossier loi barnier). Cette disposition répond avant tout à des exigences techniques et fonctionnelles. En effet, les bâtiments industriels, par leur activité, nécessitent des hauteurs sous plafond parfois importantes afin de pouvoir stocker des machines, des véhicules ou des matériaux. Il en est de même pour les activités de bureaux qui peuvent être sur plusieurs niveaux ou encore les entrepôts. Elle se cale par ailleurs sur l'existant. En revanche, pour les activités isolés correspondant aux secteurs Uxa, Uxd et Uxe, en vue de ne pas générer d'effet de « verrue » et ne pas perturber leur environnement, la hauteur est contenue à 8 mètres. En outre, toujours dans un souci d'harmonisation et de cohérence, le règlement prévoit des dérogations avec la possibilité d'extension à la même hauteur d'une construction existante plus haute,...ou encore pour tenir compte des dénivelés. Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics afin de pouvoir accueillir sur le territoire de l'agglomération des équipements publics de toute nature et dont des spécificités particulières de hauteur peuvent parfois être nécessaires.	• **Maintenir les grands équilibres paysagers** • **Poursuivre les efforts pour l'insertion du projet de Parc Centre Atlantique** • **Encadrer les projets le long de l'A10 et de la RD 137**

ZONE U/AU				
U/AU	**SECTION II - ARTICLE 2 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**			
	EXTRAIT DU REGLEMENT		**COHERENCE AVEC LE PADD**	
	REGLES	REGLES ALTERNATIVES	JUSTIFICATIONS	PADD
Ua / Ub / Ue /1AU	**2. IMPLANTATION (se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative à la densité et aux formes urbaines pièce 3.0)** ***Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :*** *En secteur Ua,* *- afin d'assurer l'intégration urbaine et la continuité visuelle du bâti*, à l'alignement* ou en respectant le même retrait* qu'une des constructions principales implantée sur une parcelle adjacente*,* *En secteur Ub et Ue et sous-secteur Ubc* *- En retrait minimum de 15 mètres des limites d'emprises de la RD 137 et de 5 mètres des limites des autres voies départementales.* *- Ailleurs, dans un souci d'insertion paysagère en harmonie avec le tissu environnant, de gestion optimum des sols, de courtoisie solaire* et de performance énergétique*.* *Dans le secteur 1AU,* *- dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et dans un souci d'insertion paysagère en harmonie avec le tissu environnant, de gestion optimum des sols, de courtoisie solaire*, de sécurité et de performance énergétique*.* *- Le long de la RD 137, en retrait minimum de 15 mètres des limites de l'emprise publique.*	***des implantations différentes peuvent toutefois être tolérées ou imposées :*** *a) pour l'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus ;* *b) en cas de configuration parcellaire particulière ne permettant pas l'implantation à l'alignement* (parcelle en drapeau, parcelle à l'angle de deux voies…) le retrait est alors toléré ou exigé ;* *c) pour les piscines ainsi que les annexes* de moins de 20 mètres² d'emprise au sol dont l'implantation est libre ;* *d) pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics ;* *e) en cas de retrait* dans le secteur Ua, la continuité bâtie en limite de voie et emprise publique par un mur de clôture pourra être imposée pour préserver une continuité visuelle et un effet de rue.*	Là encore, le projet a pour objectif de préserver la qualité urbaine du tissu ancien du secteur Ua et de lever les obstacles à la densification et au comblement des dents creuses en particulier dans le secteur Ub sans pour autant mettre en péril l'harmonie urbaine et paysagère. Il renvoie ainsi à la pièce 3.0 contenant l'orientation d'aménagement thématique relative à la densité et aux formes urbaines). Dans le secteur Ua dont le tissu compact est caractéristique, l'implantation à l'alignement des voies et emprises publiques demeurent le principe. A défaut il faut s'implanter en respectant le même retrait que la construction voisine. En outre, en cas de retrait, le mur de clôture pourra être imposé notamment par l'ABF. Les normes de recul par rapport à la RD 137 et les autres routes départementales sont fixées pour des raisons de sécurité, elles sont les mêmes pour tous les secteurs résidentiels. Le long des autres voies dans les secteurs Ub et 1AU, il n'est pas fixé de norme quantitative au profit d'une norme qualitative. Le projet fixe ainsi des objectifs d'harmonisation, et de gestion optimum des sols qui impliquent de ne pas s'implanter en coeur de parcelle ou encore en décroché d'un ensemble de construction alignées... Le règlement fixe aussi des objectifs au regard des ombres portées et de la performance énergétique. Il s'agit de bien appréhender le contexte urbain et naturel dans le quel s'implanteront les futures constructions pour laisser une place plus importante au « bon sens »... Les alternatives proposées concernent soit des configurations parcellaires particulières en secteur Ua notamment et ou encore allège la norme pour les piscines et petites annexes A noter : Pour le secteur 1AU, le règlement renvoie expressément aux orientations d'aménagement et de programmation lesquelles définissent un certain nombre de principe (orientation de secteur et orientations thématiques) qui impacteront les choix d'implantation.	• **Faciliter la densification de l'enveloppe urbaine** • **Permettre la densification des autres parties actuellement urbanisées** • **Promouvoir les qualités urbaines et architecturales du bourg ancien** • **Encadrer les projets le long de l'A10 et de la RD 137** • **Faciliter la densification de l'enveloppe urbaine** • **Favoriser les économies d'énergies et ne pas entraver le recours aux énergies renouvelables pour les constructions nouvelles autant que pour les restaurations** • **Encadrer les projets le long de l'A10 et de la RD 137**

ZONE U/AU				
U/AU	**SECTION II - ARTICLE 2 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**			
	EXTRAIT DU REGLEMENT		**COHERENCE AVEC LE PADD**	
	REGLES	REGLES ALTERNATIVES	JUSTIFICATIONS	PADD
Ua / Ub / Ue /1AU	**2. IMPLANTATION** ***Implantation par rapport aux limites séparatives :*** *• En secteur Ua, les constructions doivent être implantées pour tout ou partie au nu du mur de façade sur au moins une limite séparative. Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un recul minimum de 2 mètres.* *• En secteurs Ub, Ue et sous-secteur Ubc, les constructions peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s). Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas l'une des limites séparatives, il doit respecter un recul minimum de 3 mètres.* *• Dans le secteur 1AU, dans un souci d'insertion paysagère en harmonie avec le tissu environnant, de gestion optimum des sols, de courtoisie solaire*, de sécurité et de performance énergétique*.*	***Toutefois, des implantations différentes peuvent être tolérées :*** *a) dans les secteurs Ua et Ub,* *- pour les dépendances et les annexes* dont la hauteur ne dépasse pas 4,50 mètres mesurée au faîtage, leur implantation est tolérée soit en limite séparative, soit en respectant un recul minimum de 1,50 mètre de la limite séparative.* *- pour les piscines non couvertes dont les bassins doivent s'implanter en retrait minimum de 1.50 mètre des limites séparatives;* *b)pour l'extension* dans le prolongement de la façade de constructions existantes* à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus ;* *c) pour l'isolation thermique par l'extérieur d'un bâtiment existant ;* *d)pour les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.*	En vue de respecter les caractéristiques morphologiques du bourg ancien, l'implantation en continuité (ou semi continuité) est imposée dans le secteur Ua. Dans les autres secteurs, l'implantation en limite séparative est désormais systématiquement tolérée. En effet, il s'avère que la continuité en zone urbaine est un facteur positif pour optimiser l'espace comme pour les énergies... Néanmoins, le retrait est toléré et dans ce cas, il est exigé un minimum de 2 mètres dans le secteur Ua plus dense et compact et de 3 mètres minimum dans le secteur Ub. Il s'agit d'un secteur où le tissu est majoritairement discontinu, l'implantation pas forcément pensée par rapport aux apports solaires et qui n'est pas desservi intégralement par l'assainissement collectif. Dès lors, en vue de conserver une certaine cohérence vis à vis de l'existant en terme de forme urbaine et de tenir compte des ombres portées particulièrement importantes pour le résidentiel ou encore en intégrant que les arrières des terrains doivent être accessibles d'autant qu'ils peuvent contenir les systèmes d'assainissement autonomes, la collectivité a souhaité conserver un retrait minimum de 3 mètres. Toutefois, le projet prévoit bien des dérogations pour les petites annexes, les piscines, pour l'isolation par l'extérieur, projets pour lesquels ces retraits obligatoires peuvent constituer un obstacle... A noter : Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics afin de pouvoir accueillir sur le territoire de l'agglomération des équipements publics de toute nature et dont des spécificités particulières d'implantation peuvent parfois être nécessaires.	• **Faciliter la densification de l'enveloppe urbaine** • **Permettre la densification des autres parties actuellement urbanisées** • **Favoriser les économies d'énergies et ne pas entraver le recours aux énergies renouvelables pour les constructions nouvelles autant que pour les restaurations**

ZONE U/AU				
U/AU	**SECTION II - ARTICLE 2 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**			
	EXTRAIT DU REGLEMENT		**COHERENCE AVEC LE PADD**	
	REGLES	REGLES ALTERNATIVES	JUSTIFICATIONS	PADD
Uxo **1AUxo** **Ux - Uxa, Uxd- Uxe**	**2. IMPLANTATION** ***Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :*** *Dans le sous-secteur Uxo, sauf indications particulières portées sur le règlement graphique au titre de la loi Barnier (cf dispositions générales), les constructions principales*, les extensions* et les annexes* doivent être implantées pour tout ou partie au nu du mur de façade :* *- en retrait de 65 mètres minimum par rapport à l'axe de l'A10 ;* *- en retrait de 60 mètres minimum par rapport à l'axe de l'échangeur de l'A10 ;* *- en retrait de 15 mètres minimum par rapport à l'axe des voies départementales ;* *- à l'alignement ou en retrait de 5 mètres minimum par rapport à la limite des autres voies.* *Dans le secteur Ux et les autres sous-secteurs, sauf indications particulières portées sur le règlement graphique au titre de la loi Barnier (cf dispositions générales), les constructions principales*, les extensions* et les annexes* doivent être implantées pour tout ou partie au nu du mur de façade :* *- en retrait de 15 mètres minimum par rapport à l'axe de l'échangeur de l'autoroute A 10 et des voies départementales ;* *- à l'alignement ou en retrait de 5 mètres minimum par rapport à la limite des autres voies.*	***des implantations différentes peuvent toutefois être tolérées ou imposées :*** *a) pour des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies ;* *b) pour l'extension* dans le prolongement de la façade de constructions existantes* à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus ;* *c) pour les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;* *d) pour les locaux de contrôle d'accès, les locaux à vélo et les locaux destinés au stockage des ordures ménagères sous réserve que les constructions soient réalisées en dur et qu'elles fassent l'objet de mesures garantissant leur intégration paysagère.* *e) pour les installations de production d'énergie renouvelable.*	Les secteurs Uxo et 1AUxo traduisent le projet de ZAC centre Atlantique qui a donné lieu à une dérogation au titre de la loi Barnier (dossier annexé au présent rapport de présentation). Ce dernier permet d'appréhender les règles de retrait vis à vis de l'autoroute A10 et son échangeur et leurs justifications. Le règlement retranscrit donc le règlement de la zone tel qu'il découle de l'opération de ZAC en vue de garantir la bonne insertion des futures constructions. Dans les autres secteurs, au sein des zones d'activités actuelles (les Coteaux, la Mission et la Bobinerie), le projet présente un règlement adapté au contexte actuel en tolérant l'alignement ou le retrait minimum de 5 mètres depuis les voies internes, cet espace en façade peut permettre de gérer du stationnement notamment. En revanche, le retrait le long des voies départementales est plus important pour des raisons de sécurité, d'accès et de lisibilité. A noter : La zone UX a vocation à recevoir des bâtiments industriels ou des entrepôts issus de différents secteurs d'activités dont les besoins en termes d'espace de stockage, de manœuvre, de stationnement et de production sont très variables. Afin de pouvoir accueillir des entreprises et activités de différents secteurs sans restriction, mais aussi de faciliter l'optimisation des fonciers déjà utilisés, de faciliter et encourager la densification des espaces, il a été fait le choix de ne pas réglementer l'emprise au sol des constructions.	• **Encadrer les projets le long de l'A10 et de la RD 137** • **Poursuivre les efforts pour l'insertion du projet de Parc Centre Atlantique**

ZONE U/AU				
U/AU	**SECTION II - ARTICLE 2 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**			
	EXTRAIT DU REGLEMENT		**COHERENCE AVEC LE PADD**	
	REGLES	REGLES ALTERNATIVES	JUSTIFICATIONS	PADD
Ux, **Uxo...** **1AUxo**	**2. IMPLANTATION** ***Implantation par rapport aux limites séparatives :*** *Dans tous les secteurs et sous-secteurs, les constructions peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) sous réserve de respecter les exigences sécuritaires notamment en cas de continuité du bâti (coupe-feu). Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas l'une des limites séparatives, il doit respecter pour tout ou partie au nu du mur de façade, un recul minimum :* *-de 3 mètres des limites séparatives ;*	**Des implantations différentes peuvent toutefois être tolérées :** *a) pour l'extension* dans le prolongement de la façade de constructions existantes* à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus ; (pour le secteur Uxo)* *b) pour les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* *c) Pour les installations de production d'énergie renouvelable.*	Le principe est encore la continuité mais tout en prenant en compte les contraintes techniques et notamment incendie... En cas de retrait, le recul de 3 mètres minimum est conservé pour permettre de desservir les fonds. Les dérogations sont techniques ou motivées par la volonté d'assouplir les contraintes pour les dispositifs de production d'énergie renouvelable.	• **Faciliter la densification de l'enveloppe urbaine** • **Soutenir les projets locaux de production énergétique** • **Favoriser les économies d'énergies et ne pas entraver le recours aux énergies renouvelables pour les constructions nouvelles autant que pour les restaurations**

ZONE A/N			
A/N	**SECTION II - ARTICLE 2 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**		
	EXTRAIT DU REGLEMENT	**COHERENCE AVEC LE PADD**	
	REGLES	JUSTIFICATIONS	PADD
A/N	1.EMPRISE BATIE *L'extension des constructions à usage d'habitation, en une ou plusieurs fois, ne doit pas excéder 50 % d'emprise au sol supplémentaire au regard de celle de la construction principale constatée à la date d'approbation du PLU et sera limitée à 50m² d'emprise au sol.* *Pour la construction des annexes des habitations, elles ne doivent pas excéder 50m² d'emprise au sol au total, créée en une ou plusieurs fois, et doivent s'implanter à moins de 25 mètres des limites d'emprise de la construction principale existante.* *Pour les piscines et leur local technique, à distinguer des autres annexes, elles sont tolérées sous réserve que l'ensemble s'implante à moins de 25 mètres de la construction principale et que le local technique présente une emprise de moins de 5m².* *Ces deux derniers cas ne s'appliquent pas dans la bande inconstructible repérée au plan de zonage au titre de l'article L111-6 du code de l'urbanisme où pour seules sont tolérées les extensions des habitations.*	Le territoire compte de nombreux écarts anciens ainsi que des constructions pavillonnaires isolées ou diffuses (le long des voies). Ces entités qui ne répondent pas à la définition des espaces urbanisés, se voient classées en zone A ou N selon la nature des espaces au coeur desquels elles s'implantent. Le projet consiste toutefois à tenir compte de ces habitations afin d'éviter leur abandon en leur autorisant une certaine évolution. Il s'agit ainsi de tolérer les extensions et les annexes, ce qui participera à valoriser le bien mais comme le prévoit le code de l'urbanisme, ces extensions et annexes sont encadrées afin notamment de ne pas compromettre l'activité agricole ou la préservation des milieux... Le règlement consiste ainsi à permettre l'évolution des habitations en présence via la création d'une pièce supplémentaire ou encore d'un garage et une piscine mais il cadre cette constructibilité en termes de surface et d'implantation à moins de 25 mètres pour éviter les effets de mitage. Le règlement rappelle que comme le prévoit la loi Barnier, dans la bande le long de la RD 137 notamment, seules les extensions des constructions sont tolérées.	• **Mettre fin au grignotage des espaces agricoles sur l'ensemble du territoire communal** • **Préserver les hameaux et les écarts de nouvelles constructions d'habitation au profit de leur mise en valeur** • **Se donner les moyens de préserver en l'état ou au-delà valoriser le patrimoine architectural** • **Maintenir les grands équilibres paysagers :** préserver les perspectives identitaire, faciliter l'insertion paysagère des futures constructions. • **Encadrer les projets le long de l'A10 et de la RD 137** • **Permettre la densification des autres parties actuellement urbanisées** • **Concilier développement résidentiel et activité agricole**
A/N	2. HAUTEUR *La hauteur des constructions à usage agricole ne peut excéder 12 mètres mesurés du terrain naturel au faîtage* ou au haut de l'acrotère*.* *La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6.50 mètres et celles des dépendances et annexes 4,50 mètres, mesurés du terrain naturel à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère.*	Pour les constructions à usage agricole, il est fixé une hauteur maximum de 12 mètres au point le plus haut pour limiter l'impact paysager des constructions au sein des espaces agricoles tout en prenant en compte les besoins de l'activité qui est principalement céréalière localement et peut nécessité de la hauteur. La hauteur des constructions d'habitation quant à elle est limitée à 6,50 mètres comme sur l'ensemble des villages. Le règlement définit également des règles alternatives mais en vue d'apporter un peu de souplesse (rappel pour les éléments techniques) et pour l'extension notamment d'habitation dont la hauteur à l'égout serait au dessus de 6.50 mètres.	
A/N	3. IMPLANTATION ***Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :*** ***Pour les constructions à usage agricole*** *- en retrait minimum de 15 mètres, des limites d'emprise de l'autoroute A 10 et de la RD 317* *- en retrait minimum de 5 mètres des limites des autres voies et des chemins communaux* ***Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes*** *- en retrait minimum de 15 mètres des limites d'emprise de la RD 137* *- A l'alignement ou en retrait minimum de 5 mètres* ***Implantation par rapport aux limites séparatives :*** ***Pour les constructions à usage agricole*** *- en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (R = H/2) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.* ***Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes*** *-En limite(s) séparative(s) ou en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (R = H/2) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.*	Les implantations sont réglementées **dans une logique de fonctionnalité et de sécurité comme pour les autres bâtiments d'activités.** **L'alignement n'est pas toléré pour les nouvelles constructions agricoles, pour des soucis de fonctionnalité à la différence des constructions d'habitation.** **Seules les extensions de bâtiments agricoles déjà implantés à l'alignement des voies et emprises publiques pourraient s'envisager pour tenir compte de l'existant et ne pas entraver l'activité agricole.** Pour les constructions à usage agricole, le retrait vis à vis des limites séparatives est obligatoire là encore pour des question de fonctionnalité. En revanche, le règlement est encore une fois plus souple pour les constructions à usage d'habitation où il tolère la continuité (logique de densification...).	

ZONE U/AU

SECTION II - ARTICLE 3 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

U AU	EXTRAIT DU REGLEMENT QUALITÉ ARCHITECTURALE		COHERENCE AVEC LE PADD JUSTIFICATIONS	PADD
U/AU	*Les projets de constructions*, extensions* ou rénovations* doivent s'intégrer harmonieusement au paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont situées, tant par leur volume que par leur architecture, ou encore leurs dispositifs d'économies et de production d'énergies renouvelables*. Ces derniers s'ils sont bien tolérés doivent néanmoins être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière.* *L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain (en limitant les tumulus, levés de terre et bouleversements intempestifs du terrain sauf impossibilité technique motivée).* *Pour toute construction*, l'emploi de matériaux précaires ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse...) est interdit.* *Les exigences réglementaires exprimées ci-dessous ne doivent toutefois pas faire obstacle à la création architecturale et aux styles architecturaux contemporains et bioclimatiques*. De tels projets peuvent ainsi déroger aux dispositions ci-dessous à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.*		Sensible à la qualité du bâti ancien et du tissu du bourg ancien qui appartient d'ailleurs au périmètre de protection des abords de l'église Saint-Georges, les élus ont souhaité que le règlement encadre plus fortement la rénovation des constructions traditionnelles ainsi que les constructions neuves dans le secteur Ua. Pour autant le projet ne va pas à l'encontre des projets contemporains ou bioclimatiques lesquels peuvent participer à valoriser l'existant. Il s'agit ainsi de laisser part à la création architecturale ou encore à la transition énergétique dès lors qu'elle s'inscrit dans un objectif de valorisation et de qualité. Les règles de cet article sont d'ailleurs à dominante qualitative et visent à respecter les grandes caractéristiques architecturales du bâti ancien traditionnel en l'occurrence saintongeais (forme des ouvertures, type et pente de toitures, couleurs des enduits et des menuiseries). Le règlement porte une attention toute particulière à l'insertion des constructions et rénovations à leur environnement proche.	• **Promouvoir les qualités urbaines et architecturales du bourg ancien** • **Intégrer les enjeux de protection et mise en valeur des Monuments Historiques** • **Favoriser les économies d'énergies et ne pas entraver le recours aux énergies renouvelables pour les constructions nouvelles autant que pour les restaurations** • **Se donner les moyens de préserver en l'état ou au-delà valoriser le patrimoine architectural**
Ua Ub 1AU	**Rénovation des constructions existantes pour la zone U** *a)D'une manière générale, pour les constructions d'architecture traditionnelle saintongeaise* (se référer aux orientations d'aménagement thématiques, pièce 3.0 du présent PLU), il convient de préserver :* *□ les percements en façade sur rue, leur proportion et leur ordonnancement ;* *□ les matériaux de façades, les détails et les modénatures* ; les façades en pierre de taille sont laissées apparentes ; les constructions en moellon enduit doivent conserver leur aspect ;* *□ les formes, matériaux et détails de toitures ; la rénovation des toitures doit ainsi être réalisée dans le respect de la couverture d'origine. L'apport de tuiles neuves doit être réalisé dans le respect de la forme, des teintes et des matériaux d'origine. Les ouvertures en toiture s'inscrivent obligatoirement dans la pente du toit ;* *□ les menuiseries et ferronneries ; les volets sont pleins ; les volets roulants sont posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.* *b) En outre, dans le secteur Ua comme en secteur Ub :* *□ les enduits sont de teinte neutre, se rapprochant des teintes traditionnelles de la Saintonge (claires mais ni ocres, ni roses) ;* *□ pour les menuiseries, les volets sont pleins et de couleurs neutres. Les couleurs vives et incongrues* sont prohibées ;* .	**Constructions neuves à usage d'habitation** *a) dans le secteur Ua, sauf en cas de projet de création architecturale, l'aspect des constructions doit être en cohérence avec la typologie de l'architecture traditionnelle saintongeaise* (se référer aux orientations thématiques) et en reprendre les éléments de composition (volumes, forme de toiture, couleurs, ordonnancement des ouvertures, clôtures) :* *o leur volumétrie est donc simple plutôt compacte qu'éclatée.* *o les ouvertures façade sur rue, doivent être plus hautes que larges sauf les portes de garage.* *o la couverture est à deux versants avec une pente comprise entre 28 et 30 %. Les toitures sont en tuiles de terre cuite creuses, de type canal ou romane et de tonalités mélangées ; Les toits à quatre pentes sont réservés aux bâtiments à étages.* *b) dans le secteur Ub, les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions*. Tout pastiche est interdit.* *o pour les toits à deux pans, les toitures des nouvelles constructions d'habitation sont en tuiles de type romane ou canal et la pente est identique et comprise entre 28% et 30%. Les teintes des tuiles ne doivent pas être brillantes.* *c) dans les deux secteurs Ua et Ub,* *o les façades enduites adoptent des teintes proches des enduits locaux traditionnels de Saintonge (c'est-à-dire claires et pâles).* *o les ouvertures en toiture tout comme les panneaux solaires s'inscrivent parallèlement à la pente du toit (sauf en cas de toiture terrasse) ;* *o la couleur des menuiseries doit être d'un ton assez neutre. Les couleurs vives et incongrues* sont prohibées ;*		

ZONE U/AU			
U AU	SECTION II - ARTICLE 3 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE		
	EXTRAIT DU REGLEMENT QUALITÉ ARCHITECTURALE	**COHERENCE AVEC LE PADD** JUSTIFICATIONS	PADD
U/AU	*Les projets de constructions*, extensions* ou rénovations* doivent s'intégrer harmonieusement au paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont situées, tant par leur volume que par leur architecture, ou encore leurs dispositifs d'économies et de production d'énergies renouvelables*. Ces derniers s'ils sont bien tolérés doivent néanmoins être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière.* *L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain (en limitant les tumulus, levés de terre et bouleversements intempestifs du terrain sauf impossibilité technique motivée).* *Pour toute construction*, l'emploi de matériaux précaires ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse...) est interdit.* *Les exigences réglementaires exprimées ci-dessous ne doivent toutefois pas faire obstacle à la création architecturale et aux styles architecturaux contemporains et bioclimatiques*. De tels projets peuvent ainsi déroger aux dispositions ci-dessous à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.*	Pour les constructions à vocation économique, le PLU accorde la même attention sur les objectifs d'insertion et de qualité architecturale.	• **Favoriser les économies d'énergies et ne pas entraver le recours aux énergies renouvelables pour les constructions nouvelles autant que pour les restaurations**
Ux **Uxo** **1AUxo**	*a) En cas de façades maçonnées, les enduits seront de finition talochés fins ou lissés ou grattés fin. Les teintes des enduits sont claires et pâles d'inspiration locale.* *c) Les façades latérales et postérieures des constructions sont traitées avec le même soin que les façades principales. Il en est de même pour les constructions annexes.* *d) Les appareils et équipements servant au chauffage ou à la climatisation de locaux doivent être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière et leur installation devra rechercher la meilleure intégration possible.*	Compte tenu du dénivelé notamment, le règlement insiste sur le traitement qualitatif de toutes les façades (côtés, arrières et toitures) avec un minima l'exigence d'un traitement homogène. Le règlement se veut plus souple mais en cas d'enduit exige un aspect et une couleur qui respecte les codes de l'architecture locale. Il alerte de nouveau sur l'insertion des éléments techniques qui peuvent dévaloriser le bâtiment...	• **Poursuivre les efforts pour l'insertion du projet de Parc Centre Atlantique**

<table>
<tr><th colspan="5">ZONE A ET N</th></tr>
<tr><th rowspan="2">A/N</th><th colspan="4">SECTION II - ARTICLE 3 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</th></tr>
<tr><th colspan="2">EXTRAIT DU REGLEMENT

QUALITÉ ARCHITECTURALE</th><th>COHERENCE AVEC LE PADD

JUSTIFICATIONS</th><th>PADD</th></tr>
<tr><td>A/N</td><td colspan="2">Les projets de constructions*, extensions* ou rénovations* doivent s'intégrer harmonieusement au paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont situées, tant par leur volume que par leur architecture, leurs matériaux et leurs teintes, ou encore leurs dispositifs d'économies et de production d'énergies renouvelables*. Ces derniers s'ils sont bien tolérés doivent néanmoins être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière.
L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain (en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement intempestif du terrain sauf impossibilité technique motivée.
Pour toute construction*, l'emploi de matériaux précaires ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse) est interdit.
Les exigences réglementaires exprimées en termes de respect de l'identité architecturale locale ne doivent toutefois pas faire obstacle à la création architecturale et aux styles architecturaux contemporains*. De tels projets peuvent ainsi déroger aux dispositions ci-dessous à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.</td><td rowspan="3">Le projet communal affiche clairement la volonté de préserver et promouvoir le cadre de vie. Sensible à la qualité du bâti ancien, les élus ont souhaité que le règlement encadre plus fortement la rénovation des constructions en zone N et A et les constructions nouvelles en zone A.

Pour les habitations, le règlement reprend donc les mêmes dispositions que celles de la zone U dans un souci de cohérence et d'équité.

Ces règles sont donc à dominante qualitative et visent à respecter les grandes caractéristiques architecturales du bâti local (forme des ouvertures, type et pente de toitures, couleurs des enduits et des menuiseries). Le règlement porte une attention toute particulière à l'insertion des constructions et rénovations à leur environnement proche.</td><td rowspan="3">• Favoriser les économies d'énergies et ne pas entraver le recours aux énergies renouvelables pour les constructions nouvelles autant que pour les restaurations

• Se donner les moyens de préserver en l'état ou au-delà valoriser le patrimoine architectural</td></tr>
<tr><td>A/N</td><td>Rénovation des constructions d'habitation existantes</td><td>Constructions d'habitation neuves (zone A)</td></tr>
<tr><td>A/N</td><td>a)D'une manière générale, pour les constructions d'architecture traditionnelle saintongeaise* (se référer aux orientations d'aménagement thématiques, pièce 3.0 du présent PLU), il convient de préserver :
□ les percements en façade sur rue, leur proportion et leur ordonnancement ;
□ les matériaux de façades, les détails et les modénatures* ; les façades en pierre de taille sont laissées apparentes ; les constructions en moellon enduit doivent conserver leur aspect ;
□ les formes, matériaux et détails de toitures ; la rénovation des toitures doit ainsi être réalisée dans le respect de la couverture d'origine. L'apport de tuiles neuves doit être réalisé dans le respect de la forme, des teintes et des matériaux d'origine. Les ouvertures en toiture s'inscrivent obligatoirement dans la pente du toit ;
□ les menuiseries et ferronneries ; les volets sont pleins ; les volets roulants sont posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.
b) En outre, pour toutes les constructions :
□ les enduits sont de teinte neutre, se rapprochant des teintes traditionnelles de la Saintonge (claires mais ni ocres, ni roses) ;
□ pour les menuiseries, les volets sont de couleurs neutres. Les couleurs vives et incongrues* sont prohibées ;</td><td>a) Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Tout pastiche est interdit.
b) Pour les toits à deux pans, les toitures des nouvelles constructions d'habitation sont en tuiles de type romane ou canal et la pente est identique et comprise entre 28% et 30%. Les ouvertures en toiture s'inscrivent obligatoirement parallèlement à la pente du toit. Les teintes des tuiles ne doivent pas être brillantes.
c) Les volets sont pleins. Pour les menuiseries, les couleurs neutres sont à privilégier et les couleurs vives et brillantes prohibées.
d) Les façades enduites adopteront des teintes proches des enduits locaux traditionnels de Saintonge.</td></tr>
<tr><td>A</td><td colspan="2">Constructions à usage agricole
Un effort doit être réalisé pour l'insertion paysagère des constructions agricoles quant au choix du site, de l'implantation, des matériaux et des couleurs.
- Toitures
Les couvertures doivent respecter soit la couleur terre cuite naturelle pour les tuiles soit des tons sombres mâts pour les autres matériaux.
- Murs et façades
Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades seront en maçonnerie enduite, en moellons, en bardage bois ou en tôle peinte.
Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents. Les produits dont la brillance est permanente sont proscrits.
Les couleurs claires et incongrues sont à proscrire Il faut privilégier les teintes sombres et les couleurs naturelles dues au vieillissement naturel des matériaux (gris du bois exposé aux intempéries, tôle oxydée…).
Des techniques plus contemporaines peuvent être mises en œuvre sous réserve de leurs qualités architecturales (vieillissement, teinte, aspect).</td><td>Le règlement présente un paragraphe propre aux bâtiments agricoles. Il attire l'attention sur la nécessité de travailler sur l'implantation, la volumétrie et l'aspect extérieur des nouvelles constructions qui peuvent lourdement impacter les paysages de la commune.</td><td>• Maintenir les grands équilibres paysagers</td></tr>
</table>

ZONE U/AU

U AU	SECTION II - ARTICLE 3 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE		
	EXTRAIT DU REGLEMENT LES CLÔTURES	**COHERENCE AVEC LE PADD** JUSTIFICATIONS	PADD
Ua Ub 1AU	**Dans les secteurs Ua, Ub et 1AU** *Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes et intégrer plusieurs critères (se référer aux orientations d'aménagement thématiques, pièce 3.0 du présent PLU).* *Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération…) sont proscrites.* *L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc…) est interdit.* *La hauteur maximale des clôtures est fixée :* *- en secteur Ua et Ue, à 2.00 mètres ;* *- en secteur Ub et 1AU à 1.50 mètres en façade sur rue et 1.60 mètres en limite séparative ;* *- Dans tous les secteurs, une hauteur supérieure peut être admise pour les piliers de portillons ou pour prolonger un mur existant de plus grande hauteur. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) sont conservés.* *Dans le secteur Ua, la clôture en façade sur rue est minérale implantée à l'alignement des voies et emprises publiques et constituée* *- soit d'un mur plein à l'ancienne en moellons, enduit « à fleur de bosse » ;* *- soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite des deux cotés, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, ou d'un chaperon de pierre. Les enduits seront de même ton que l'habitation ;* *- soit d'un muret surmonté d'une grille* *Dans les secteurs Ub, la clôture en façade sur rue peut être constituée :* *- soit de murs à l'ancienne en moellons, enduit « à fleur de bosse »* *- soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite des deux cotés, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, ou d'un chaperon de pierre. Les enduits seront de même ton que l'habitation ;* *- d'un muret bas, de hauteur de 60 à 120 cm, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un dispositif à claires-voies ;* *- Soit d'une haie vive composée d'essences locales éventuellement doublée d'un grillage de couleur sombre.* ***Dans tous les secteurs et sous-secteurs, les clôtures en limite(s)séparative(s), au contact de terrains nus de la zone agricole ou naturelle sont constituées d'une haie bocagère composée d'essences locales doublée ou non d'un grillage.***	Le règlement comprend également un paragraphe sur les clôtures et renvoie à l'orientation d'aménagement thématique relative aux clôtures. Il limite la taille de ces dernières en façade sur rue à 1.50 mètres en secteur Ub. Ces dispositions ont vocation à garantir une certaine homogénéité et éviter d'imperméabiliser les rues dans les quartiers récents qui contrairement au bourg ancien sont relativement ouverts et aérés. Dans le secteur 1AU, l'aspect des clôtures ne sont volontairement pas réglementées, il conviendra néanmoins de garantir à l'étape opérationnelle un traitement qualitatif des transitions espaces publics-espaces privées et des franges urbaines.	• **Promouvoir les qualités urbaines et architecturales du bourg ancien** • **Maintenir les grands équilibres paysagers**
Ux 1AUx	**Dans les secteurs Ux et sous secteurs Uxo, 1AUxo** *Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes.* *Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération…) sont proscrites.* *L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc…) est interdit.* *Le choix des clôtures doit répondre à deux critères principaux :* *a) sécurité des personnes et des biens ;* *b) aménagements paysagers et écoulements pluviaux.* *La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,50 mètres en façade sur rue et en limites séparatives.* ***Les clôtures en limite(s)séparative(s), au contact de terrains nus de la zone agricole et naturelle sont constituées d'une haie bocagère composée d'essences locales doublée ou non d'un grillage.*** *Les autres clôtures seront choisies dans un souci de cohérence pour respecter l'environnement de la zone et constituées soit :* *a) de haies vives, bocagères et/ou de massifs, éventuellement doublés d'un grillage ;* *b) d'un grillage seul ;* *c) de clôtures à claires-voies (ajourées) ;* *d) d'un muret bas, de hauteur de 50 à 120 cm, éventuellement surmonté d'un barreaudage métallique ou d'une clôture à claires-voies.* ***Les clôtures pleines en béton sont interdites.***	Quant aux secteurs à vocation économique la hauteur des clôtures tolérées est plus haute (2.50 mètres) pour des logiques sécuritaires (protection des stocks). En revanche, il ne pourra pas s'agir de murs pleins afin de ne pas fermer durement les perspectives ce qui pourrait altérer les perspectives lointaines sur les zones et l'agglomération en arrière plan et les franges urbaines. A noter : Dans les zones A et N, se retrouve la même exigence quant aux clôtures « vertes » au contact des espaces non bâtis.	• profiter du PLU pour parvenir à un traitement qualitatif des franges urbaines et faciliter l'insertion paysagère des futures constructions. • **Poursuivre les efforts pour l'insertion du projet de Parc Centre Atlantique** • **Protéger et renforcer les haies**

ZONE U/AU/A			
U/AU/A/N	**SECTION II - ARTICLE 4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**		
	EXTRAIT DU REGLEMENT	**COHÉRENCE AVEC LE PADD**	
	REGLES	JUSTIFICATIONS	PADD
Ub/Ue/Ux **1AU/1AUxo** **A**	1.SURFACES NON IMPERMEABILISEES ET/OU ECO-AMENAGEABLES *- En Ub, 30% minimum de l'unité foncière* *- En Ue et Ux et sous secteurs Uxa, Uxd et Uxe, 10% minimum de l'unité foncière* *- En 1AU, 10% minimum de l'unité foncière de l'opération groupée et 20% minimum de l'unité foncière de chaque opération individuelle* *- En Uxo et 1AUxo, non réglemente* *- En zone A, pour les constructions d'habitation uniquement, 30% minimum de l'unité foncière*	Cette règle a pour objectif de lutter contre une trop forte imperméabilisation des sols à l'occasion des nouveaux projets de constructions, d'autant que les secteurs Ub et Ux sont d'ores et déjà très urbanisés. Il est donc indispensable de conserver des surfaces minimum à la fois pour végétaliser, garantir une certaine qualité paysagère et homogénéité au regard de l'existant et pour traiter (collecter voire infiltrer...) les eaux pluviales sur la parcelle. Le secteur Ua d'une morphologie très compact n'est pas concerné au risque d'entraver la réalisation de nouveaux projets. Dans le secteur 1AU, pour la qualité des aménagements, il sera exigé un minimum de 10% d'espaces non imperméabilisés ou éco aménageables à l'échelle de chaque opération. Ces espaces correspondront aux espaces verts et pourront être associées aux circulations douces et au traitement des eaux pluviales... De plus pour conserver des espaces végétalisés, à l'échelle de chaque lot, sera exigé un minimum de 20% de surface non imperméabilisée ou éco-aménageable supplémentaire. En revanche, dans les secteurs Uxo et 1AUxo Il a été décidé de ne pas intégrer de surfaces non imperméabilisée à l'échelle de chaque lot, au regard des aménagements (imposants) déjà réalisés par la communauté d'agglomération. En outre , ce sont les OAP qui prennent le relais du règlement sur ce point avec une OAP de secteur et une OAP thématique.	• **Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales en termes quantitatif (gestion des flux de ruissellement) et qualitatif (traitement des pollutions)** • **Promouvoir la « nature en ville et la biodiversité » :**

ZONE U/AU/A/N			
U/AU/A/N	**SECTION II - ARTICLE 4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**		
	EXTRAIT DU REGLEMENT	**COHÉRENCE AVEC LE PADD**	
	REGLES	JUSTIFICATIONS	PADD
Ua/Ub/Ux **1AU/1AUxo**

ZONE U/AU			
U/AU	**SECTION II - ARTICLE 4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**		
	EXTRAIT DU REGLEMENT	**COHÉRENCE AVEC LE PADD**	
	REGLES	JUSTIFICATIONS	PADD
Uxo/1AUxo	3. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES *Pour toutes les constructions, il est recommandé de privilégier un choix de matériaux intégrant des critères environnementaux : faible énergie grise, bois provenant de forêts durablement gérées, matériaux ayant un étiquetage environnemental suivant les normes en vigueur. Le bois et tous les matériaux concourant à de meilleures performances thermiques de la construction ou issus d'une éco-filière sont recommandés.* *Les constructions neuves, devront être conformes en tout point à la réglementation thermique en vigueur.*	Le règlement des secteurs correspondant au parc économique Centre Atlantique intègre un paragraphe sur la performance énergétique puisqu'il s'agit d'un thème particulièrement important aux yeux de la Communauté d'Agglomération de Saintes qui porte le projet. Elle souhaite parvenir à des aménagements innovants et exemplaires et attire l'attention des entreprises sur ce thème d'autant que dans le cadre de la démarche TEPOS que la CDA poursuit, ces dernières peuvent être aidées dans leurs projets.	• **Favoriser les économies d'énergies et ne pas entraver le recours aux énergies renouvelables pour les constructions nouvelles autant que pour les restaurations**

ZONE U/AU/A/N			
SECTION II - ARTICLE 5 STATIONNEMENT			
	EXTRAIT DU REGLEMENT	**COHÉRENCE AVEC LE PADD**	
	REGLES	JUSTIFICATIONS	PADD
U/AU/A/N	*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.* *Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins des occupations, activités ou établissements autorisées dans la zone.*	Il n'existe pas de dispositions d'ordre public en la matière, il est donc légitime de préciser dans le cadre de PLU des règles de «bon sens» fixant un minimum l'attention des aménageurs dans toutes les zones. La première consiste à ne pas encombrer l'espace public pour des raisons de sécurité, la seconde à alerter sur le besoin en stationnements qui doit être adapté à chaque projet.	• **Sécuriser les déplacements**
Ua / Ub/1AU	*Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes handicapées, ainsi que des emplacements sécurisés, peuvent être imposées par l'autorité administrative.* *En secteur Ub pour toute construction nouvelle d'habitation, il sera exigé, 2 places par nouveau logement* *En secteur Ub et 1AU Pour les groupes d'habitations (lotissement, logements collectifs)* • *Pour les logements de type T4, T5 et plus, 2 places par logement + 1 place banalisée pour 3 logements crées* • *Pour les logements de type T3, T2 et moins, 1 place par logement + 1 place banalisée pour 3 logements crées* • *Pour les hébergements (maison de retraite, résidences spécialisées); 1 place par chambre* • *Pour les établissements hôteliers, 1 place par chambre* *Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même ou sur tout autre terrain situé à proximité de la construction.* *Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.* *Ces normes ne s'appliquent pas aux programmes de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat où le principe est la réalisation d'une place par logement.* *En cas de travaux (de réhabilitation, d'extension...) sur des constructions existantes ou de changement de destination, il devra être aménagé des places de stationnement conformément aux besoins supplémentaires éventuels générés, le nombre de places exigibles sera donc égal à l'accroissement des besoins générés en prenant en compte les droits acquis.* *Pour les constructions à destination d'habitat collectif et de bureaux, il conviendra de prévoir pour le stationnement des vélos, un local ou un emplacement clos et couvert, sécurisé et accessible*	Au regard du taux de motorisation des foyers et de leur forte mobilité, il est exigé un minimum de deux places par nouveau logement en opération individuelle dans le secteur Ub; Le secteur Ua correspondant au noyau compact du bourg ancien n'est pas concerné pour faciliter le réinvestissement du bâti ancien à l'image de l'ancienne pharmacie. La norme s'adapte dans le cadre de groupement d'habitation (en lotissement ou collectif) en fonction de la taille des logements pour ne pas surévaluer le nombre de places et réduire la place de la voiture au sein de ces opérations. En cas de réalisation d'établissements de résidences autonomie, maisons de retraite ou encore d'hébergement hôtelier, il est également convenu de prévoir le stationnement pour les résidents (par chambre). Dans le secteur 1AU, le règlement ne précise pas la norme pour les hébergements auxquels ils ne sont pas destinés. Le règlement rappelle ensuite les exigences spécifiques pour les logements aidés, les modalités de calcul en cas de changement de destination. Le règlement rappelle aussi l'obligation de stationnements vélos dans les opérations d'habitat collectif. Ces normes ont pour but de garantir la fonctionnalité et la qualité des futurs aménagements.	• **Sécuriser les déplacements** • **Promouvoir les transports en commun, le transport à la demande et toutes les alternatives à la voiture individuelle**

ZONE U/AU			
SECTION II - ARTICLE 5 STATIONNEMENT			
	EXTRAIT DU REGLEMENT	**COHÉRENCE AVEC LE PADD**	
	REGLES	JUSTIFICATIONS	PADD
Ux et ses secteurs **1AUxo**	*Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même ou sur tout autre terrain situé à proximité de la construction principale.* *Les aménagements doivent tenir compte notamment des besoins liés au stationnement des poids lourds, des besoins en stationnement des employés et de la clientèle.* *Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes handicapées, ainsi que des emplacements sécurisés, peuvent être imposées par l'autorité administrative.* *Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser des parcs de stationnement communs à l'ensemble ou partie de l'opération dans une logique de mutualisation sous réserve qu'ils correspondent aux besoins justifiés des pétitionnaires.* *Pour le changement de destination ou la démolition-reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement sera calculé en appliquant les mêmes règles que pour un bâtiment neuf.* *Pour l'extension, si elle n'est pas couplée à un changement de destination, le nombre de places de stationnement sera calculé sur la nouvelle surface de plancher créée.* *Les emplacements réservés au stationnement des personnes en situation de handicap sont à intégrer dans le calcul des places de stationnement nécessaires.* *En secteur Ux, l'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder la totalité de la surface de plancher affectée au commerce.* *Pour les établissements de plus de 10 salariés, il convient de prévoir pour le stationnement des vélos, un local ou un emplacement clos et couvert, sécurisé et accessible.*	Il s'agit de gérer la question du stationnement dans les zones d'activité et sur les principaux sites d'activité sans pour autant geler et générer de trop fortes contraintes. L'enjeu est particulièrement important au regard de la fréquentation des zones et des flux à la fois de poids-lourds et de voitures qu'impliquent le fonctionnement de ces activités. Le projet consiste à garantir le bon fonctionnement mais prévoit de la mutualisation afin de réduire là encore autant que possible la place de la voiture au sein des futurs aménagements. En secteur Ux et 1AUx, le règlement rappelle les obligations en termes de stationnement vélos. A noter : Le règlement du secteur 1AU contient lui aussi un paragraphe spécifique sur le stationnement vélo : *Pour rappel, en cas de constructions à destination d'habitat collectif et de construction à destination de bureaux, artisanat et industrie de plus de 250m² de surface de plancher, un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU.* *Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public et de plain-pied, soit intégrés au volume de la construction, soit en extérieur à condition d'être couverts.*	3.2. Assurer la pérennité des zones d'activités et poursuivre le projet du Parc Centre Atlantique • **Structurer l'armature économique locale :** 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 • **Promouvoir les transports en commun, le transport à la demande et toutes les alternatives à la voiture individuelle**

6.3.5 Les équipements et les réseaux (section III)

Enfin la section III, est relative aux équipements et aux réseaux. Il s'agit d'une partie plus technique faisant référence implicitement au règlement national d'urbanisme et au delà à d'autres législations et réglementations que celles du code de l'urbanisme.

En effet, en l'absence d'articles d'ordre public, cette section permet de fixer les principes d'aménagement sur la voirie **(Article 6)** et sur les réseaux **(Article 7)** des critères particulièrement importants pour accorder de nouvelles constructions ou autres réhabilitations sur l'ensemble du territoire. **Ces articles sont donc communs aux quatre zones U, AU, A et N**.

ZONES U,AU,A et N			
U/AU/A/N	**SECTION III - ARTICLE 6 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**		
	EXTRAIT DU REGLEMENT **REGLES**	**COHÉRENCE AVEC LE PADD** JUSTIFICATIONS	PADD
1. CONDITION DE DESSERTE	*La constructibilité d'une unité foncière est conditionnée par l'existence d'un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin. Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.* *Une construction ou activité peut être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.* *Tout nouvel accès individuel depuis la RD 137 est proscrit.* *Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique.*	Cet article a pour but de : – prévoir une voirie suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans la zone, – assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et des voies d'accès, – intégrer la voirie dans son environnement urbain en prévoyant notamment des mesures de traitement adéquates. Il garantit ainsi à la commune la possibilité de s'opposer à une demande d'autorisation de construire si, par exemple, la desserte est insuffisante quand bien même aucun article d'ordre public ne prévoit cette possibilité. Le règlement consacre l'interdiction stricte de créer tout nouvel accès individuel depuis la RD 137 à la demande du conseil départemental.	• **Sécuriser les déplacements**
2. OBLIGATIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION	*Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.* *L'ouverture d'une voie nouvelle peut être refusée lorsque son raccordement à une voie existante peut constituer un danger pour la circulation.* *Les voies nouvelles en impasse ne seront tolérées que lorsque les caractéristiques des terrains et des constructions existantes ne permettent pas d'autres solutions.* *Les voies doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte et de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...* En *Ux il est précisé en outre ; «Les voies nouvelles doivent ainsi présenter une largeur minimale de chaussée de 5 mètres pour les voies en double sens et de 3 mètres pour les voies en sens unique.»* En 1AUxo, le règlement renvoie *aux orientation d'aménagement et de programmation de secteur (pièce n°3.0 du présent dossier)*		

ZONE U/AU/A ET N			
U7/AU7	**SECTION III - ARTICLE 7 DESSERTE PAR LES RESEAUX**		
A7/N7	**EXTRAIT DU REGLEMENT**	**COHÉRENCE AVEC LE PADD**	
	REGLES	JUSTIFICATIONS	PADD
1. EAU POTABLE	*Toute construction ou installation qui, de par sa destination et son usage nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.*	Il convient de rappeler qu'il n'existe pas de dispositions d'ordre public directement applicables en matière de réseaux, ce qui justifie de recourir au règlement du PLU. Par ailleurs, le règlement ne peut pas déroger aux dispositions techniques régissant les réseaux et les modalités de raccordement aux constructions en matière d'assainissement, d'eau potable et d'électricité. Le contenu de cet article est donc largement inspiré par des réglementations autres que celles d'urbanisme. Le PLU relaie des principes de base notamment le raccordement obligatoire au réseau de collecte public des eaux usées lorsqu'il existe. Le raccordement au réseau collectif est donc obligatoire dans tous les secteurs desservis collectivement notamment les parcs d'activités en Ux et Uxo. Mais il est convenu de tolérer des dispositifs non collectifs pour les projets non desservis collectivement sous réserve qu'ils soient conformes à la réglementation en vigueur et qu'ils permettent le raccordement ultérieur au réseau. De même, il est rappelé dans le cadre de la gestion des eaux pluviales que les eaux seront prioritairement résorbées sur la parcelle à l'aide de techniques dites alternatives. A ce titre, les dispositifs utilisés devront être adaptés au contexte (parcellaire, nature des sols...). Le principe consiste à réduire autant que possible l'impact des constructions nouvelles ou des réhabilitations sur le milieu naturel (risque pollution...). Le règlement renvoie donc à l'OAP thématique relative à la gestion des eaux pluviales et la préservation des milieux aquatiques	• **Protéger et valoriser les ressources naturelles** • **Poursuivre l'amélioration de la défense incendie** • **Assurer le bon traitement des eaux usées** • **Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales en termes quantitatif (gestion des flux de ruissellement) et qualitatif (traitement des pollutions)**
2. DEFENSE INCENDIE	*La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant. Pour rappel, elle est obligatoire et doit être adaptée à chaque projet.*		
3. ASSAINISSEMENT	*Eaux usées :* *En Ua, Ub, A, N et 1AU L'évacuation directe des eaux usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.* *Dans les secteurs desservis collectivement, toute construction nouvelle ou réhabilitée doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.* *L'évacuation des eaux usées et des effluents non-domestiques dans le réseau d'assainissement collectif est impérativement subordonnée à l'autorisation du gestionnaire. Si leur nature l'exige des prétraitements peuvent être exigés.* *En cas d'impossibilité technique de raccordement ou en l'absence de réseau public de collecte, un dispositif d'assainissement non collectif est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions du schéma directeur d'assainissement. Ces dispositifs doivent permettre le raccordement ultérieur au réseau public de collecte des eaux usées.* *En Ux, Uxo, AUxo* *Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. L'évacuation directe des eaux usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.* *Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.* *L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.* *Le raccordement des constructions et installations liées aux activités de la zone, peut être subordonné à un prétraitement les rendant conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau et après avis des services compétents.* *Les eaux de process devront être traitées avant rejet dans le réseau et faire l'objet d'une convention de rejet avec le gestionnaire de réseau.* *Eaux pluviales :* *Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits d'eau issus de l'unité foncière et du bassin versant amont naturel sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et proportionnés à l'opération.* *Par principe, tous les projets de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (constructions, voies, cheminements piétons, parkings…) doivent être autonomes en matière de gestion des eaux pluviales. Toutes les eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements projetés doivent être gérées sur le terrain d'assiette du projet par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, de préférence à l'aide de techniques dites alternatives (puisard, noue d'infiltration...), dimensionnées en fonction de l'opération, de la nature des sols et de l'espace disponible, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.* *A titre dérogatoire, en cas d'impossibilité de conserver les eaux pluviales sur la parcelle (manque d'espace, nature des sols...), ou d'interdiction réglementaire, un rejet régulé pourra être autorisé dans le réseau collecteur ou sur le domaine public, sous réserve de l'accord du gestionnaire.* *Dans certains cas particuliers, dû notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage de rétention étanche avec rejet régulé. Ces ouvrages doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.* *Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe.*		

ZONE U/AU/A ET N			
U/AU	**SECTION III - ARTICLE 7 DESSERTE PAR LES RESEAUX**		
A/N	**EXTRAIT DU REGLEMENT**	**COHÉRENCE AVEC LE PADD**	
	REGLES	JUSTIFICATIONS	PADD
4. RESEAUX DIVERS	*La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, télécommunication, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain.*	Il s'agit là d'ajouter au principe de raccordement une contrainte esthétique visant à réduire l'impact des réseaux sur les paysages de la commune d'une part et de garantir l'accès aux télécommunications numériques d'autre part (lorsqu'ils existent).	• **Maintenir les grands équilibres paysagers**
5. TELECOMMUNICATIONS NUMÉRIQUES	Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement sont installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. La réalisation de fourreaux nécessaires aux réseaux de télécommunications doit se réaliser en souterrain, pour des raisons paysagères et techniques.		Poursuivre l'aménagement numérique du territoire

7. ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

7.1 CONTEXTE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU

7.1.1 Quelques repères légaux

L'évaluation environnementale des plans et programmes a été introduite en droit français par la directive européenne du 27 juin 2001 dite « Évaluation Stratégique des Incidences sur l'Environnement », traduite par l'ordonnance du 3 juin 2004, s'accompagnant de deux décrets du 27 mai 2005. L'évaluation environnementale constitue une démarche visant à garantir la soutenabilité environnementale des objectifs et traductions réglementaires du PLU. Les dispositions légales relatives à l'évaluation environnementale sont précisées par le Code de l'Urbanisme.

Son article L104-2 précise notamment que font l'objet d'une évaluation environnementale les PLU qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II de la directive européenne du 27 juin 2001, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés.

D'après l'article L104-4 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du PLU décrit et évalue les incidences notables que peut avoir le document sur l'environnement. Il présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser ces incidences négatives. Enfin, il expose les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de la protection de l'environnement, parmi les partis d'aménagement envisagés, le projet a été retenu.

L'article L104-6 précise que la personne publique qui élabore le PLU transmet pour avis à l'autorité environnementale le projet de document et son rapport de présentation. Cette autorité environnementale est définie par le décret du 28 avril 2016. Sa compétence est exercée par une « Mission Régionale d'Autorité Environnementale » du Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable.

7.1.2 Principes animant la démarche

Les PLU visés par la procédure d'évaluation environnementale sont soumis à un niveau d'exigence supérieur en matière de prise en compte de l'environnement, se traduisant notamment par une analyse de l'état initial de l'environnement plus approfondie, et des éléments d'explication plus détaillés sur le projet de territoire.

Par ailleurs, le Rapport de Présentation intègre une analyse des incidences notables probables du PLU sur l'environnement, et adopte en conséquence des mesures d'évitement, réduction et compensation en cas de probabilité avérée d'incidences négatives. Ces mesures doivent permettre de rendre acceptable le niveau d'incidence du PLU sur l'environnement. Cette démarche d'évaluation environnementale repose sur les grands principes suivants :

- **La proportionnalité de l'analyse** des caractéristiques environnementales du territoire, en fonction des enjeux environnementaux et socio-économiques propres au territoire étudié et à la nature du projet d'urbanisme ;

- **L'itérativité,** consistant en une élaboration conjointe du document d'urbanisme et de l'évaluation environnementale. Celle-ci ne doit pas intervenir à posteriori du projet, mais doit être intégrée à celui-ci ;

- **L'objectivité, la sincérité et la transparence,** consistant à produire une analyse de l'environnement et une évaluation conformes à la réalité des incidences probables du document d'urbanisme sur l'environnement ; par ailleurs, l'analyse doit exposer les incidences de façon claire, dans un langage compréhensible.

7.1.3 Motifs de l'évaluation environnementale du PLU

Le territoire de Saint-Gorges-des-Coteaux s'inscrit dans le contexte environnemental sensible du versant Ouest du fleuve Charente, et surplombe l'agglomération de Saintes traversée par ce dernier. La vallée de la Charente fait l'objet de 2 sites Natura 2000 dits « Moyenne Vallée de la Charente, Seugnes et Coran » (directive « Habitats ») et « Vallée de la Charente moyenne et Seugnes » (directive « Oiseaux »). Ces 2 sites se superposent à plusieurs ZNIEFF.

On précisera que la commune n'est pas directement couverte par ces différents zonages d'inventaire et de protection du patrimoine naturel. Néanmoins, les prévisions d'incidences du PLU sur le réseau européen Natura 2000 doivent être étudiées.

En outre, l'évaluation environnementale devrait être prochainement obligatoire pour tous les document d'urbanisme, un décret est en attente. Par anticipation, et par souci de qualité, le premier projet de PLU ayant déjà donné lieu à une évaluation environnementale à la demande de l'autorité environnementale, il a été décidé de soumettre également ce nouveau projet à la démarche. L'évaluation environnementale du PLU de Saint-Georges-des-Coteaux,s'est aisni attachée à lever les prévisions d'incidences sur les 2 sites Natura 2000 « Moyenne Vallée de la Charente, Seugnes et Coran » (directive « Habitats ») et « Vallée de la Charente moyenne et Seugnes » (directive « Oiseaux »).

7.1.4 Méthode de l'évaluation environnementale

Les compétences mobilisées dans le cadre de l'étude

Les expertises de terrain relatives à l'analyse de l'état initial de l'environnement et à l'évaluation des incidences du projet de PLU sur l'environnement ont été effectuées par la SARL URBAN HYMNS (6, rue du Marché, 17610 SAINT-SAUVANT) en tant que maître d'œuvre dans l'élaboration du PLU.

L'analyse de l'état initial de l'environnement

L'évaluation environnementale du projet de PLU s'est inscrite dans le cadre d'une démarche itérative. L'analyse de l'état initial de l'environnement a été particulièrement approfondie pour expliciter l'ensemble des enjeux environnementaux de la commune.

Le scénario d'aménagement élaboré dans le cadre du PLU a été plusieurs fois modifié afin de tenir compte des probabilités d'incidences sur l'environnement. La méthode itérative qui constitue l'essence de l'évaluation environnementale s'est traduite par la recherche permanente d'un évitement ou d'une réduction des probabilités d'incidence du PLU sur l'environnement. En ont découlé plusieurs enrichissements du diagnostic environnemental durant l'étude.

Les différentes ressources bibliographiques existantes sur la commune ont été intégrées à l'analyse de l'état initial de l'environnement. L'analyse de l'état initial de l'environnement s'est notamment appuyée sur le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saintonge Romane et le Schéma Régional de Cohérence Écologique de Poitou-Charentes.

Caractérisation des probabilités d'incidences du projet de PLU

L'évaluation environnementale a été abordée dès le diagnostic du territoire de la commune. La municipalité a ainsi pu acter très rapidement son intention de protéger les grands espaces constituant la trame verte et bleue locale. Cette démarche s'est pleinement concrétisée durant l'élaboration du PADD, dont les orientations ont été étudiées en lien étroit avec les enjeux déterminés au cours du diagnostic. Sur chaque site et pour chaque paramètre environnemental, les probabilités d'incidences ont été déterminées à partir du rapport entre enjeux et effets du PLU sur l'environnement. Afin de réduire ces probabilités d'incidences à un niveau acceptable pour l'environnement, des mesures d'évitement, de réduction et de compensation ont été intégrées à chaque étape d'élaboration du PLU, du PADD à sa déclinaison réglementaire.

La prise en compte d'études environnementales extérieures au PLU

Dans un souci d'exhaustivité et dans le respect des cadres légaux du Code de l'Urbanisme, le PLU a vérifié l'existence d'études environnementales récentes réalisées sur la commune en application du Code de l'Environnement. Le présent PLU tiendra ainsi compte des études suivantes :

- L'étude d'impact se référant au dossier de réalisation de la ZAC Centre Atlantique, réalisée en application des articles R122 et suivants du Code de l'Environnement, réalisée en 2013 par EAU MEGA CONSEIL EN ENVIRONNEMENT SARL (25, rue Ramunchto, BP 40322, 17300 ROCHEFORT) ;

- Le document d'incidence réalisé au titre des articles L214 et L414 du Code de l'Environnement dit « Dossier Loi sur l'Eau », réalisée en 2014 par EAU MEGA CONSEIL EN ENVIRONNEMENT SARL (25, rue Ramunchto, BP 40322, 17300 ROCHEFORT) ;

- Le précédent Plan Local d'Urbanisme de la commune et son évaluation environnementale, réalisé la SARL URBAN HYMNS (6, rue du Marché, 17610 SAINT-SAUVANT, approuvé le 30 septembre 2013 et annulé par décision du tribunal administratif de Poitiers le 3 novembre 2016.

Précisions sur l'évaluation des incidences du Parc Centre Atlantique

Le présent PLU détermine des prévisions conséquentes de développement économique, s'agissant de la poursuite de l'aménagement du Parc Centre Atlantique débuté en 2016, et de son extension future en application d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté.

La zone actuellement pré-aménagée (viabilisation primaire) lors d'une première phase de travaux couvre une surface de 40,22 hectares (68 % de la surface du site, classée en secteur Uxo), laquelle sera prolongée à terme sur 18,58 hectares (32 % de la surface du site, classée en secteur 1AUxo). L'évaluation environnementale veillera à faire apparaître précisément les incidences prévisibles de ce projet au regard des autres dispositions du PLU.

Une première analyse thématique permettra de déterminer exhaustivement les probabilités d'incidences du PLU sur l'environnement ayant été constatées durant l'étude. Cette analyse rend compte de la démarche d'évaluation environnementale du PLU durant toute son élaboration, et répond donc aux attentes de l'article L104-4 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article R151-3 du Code de l'Urbanisme, le présent rapport expose les « effets notables probables de la mise en œuvre du plan, schéma, programme ou autre document de planification sur l'environnement, et notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages ».

« Les effets notables probables sur l'environnement sont regardés en fonction de leur caractère positif ou négatif, direct ou indirect, temporaire ou permanent, à court, moyen ou long terme ou encore en fonction de l'incidence née du cumul de ces effets. Ils prennent en compte les effets cumulés du plan, schéma, programme avec d'autres plans, schémas, programmes ou documents de planification ou projets de plans, schémas, programmes ou documents de planification connus ».

7.2.1 Analyse des probabilités d'incidences du PLU sur le relief, le sous-sol et les aquifères

Les incidences prévisibles des dispositions générales du PLU

Le relief constitue un facteur déterminant pour la perception des paysages. A cette fin, le PLU doit veiller à lever toute présomption d'incidence sur cette composante majeure du territoire, laquelle façonne l'identité de la commune. On précisera d'emblée que le PLU n'autorise pas d'activités ou d'installations susceptibles de provoquer des décaissements et/ou des remblaiements importants sur la commune. Ainsi pour exemple, le PLU ne détermine ainsi aucun secteur voué à l'exploitation de carrières.

Il a également été pris soin d'encadrer strictement les opérations d'affouillement et d'exhaussement des sols au sein des zones A et N, vouées à la protection des espaces agricoles et naturels de la commune. Le plan ne génère donc aucune probabilité d'incidence notable sur cet aspect.

Concernant la ressource en eau souterraine, les probabilités d'incidences du PLU sur les aquifères ne sont pas avérées. En effet, le PLU ne prévoit pas d'autoriser explicitement des activités ou installations susceptibles de générer ce type d'incidence. Aucune disposition du projet de PLU ne prévoit l'exploitation nouvelle des eaux souterraines, ainsi que l'exploitation des ressources du sous-sol, de nature à modifier le régime des eaux souterraines.

Il peut être précisé que le PLU prévoit des mesures visant à éviter des probabilités d'incidences notables sur l'environnement dues à l'accroissement de l'imperméabilisation des sols et du ruissellement pluvial, dans les conditions prévues par l'article R151-49 du Code de l'Urbanisme. Ces mesures sont de nature à éviter toute probabilité d'incidence du PLU sur les aquifères souterrains par effet de pollution diffuse.

Les incidences du projet d'extension du Parc Centre Atlantique

Incidences prévisibles au regard du relief et du sous-sol

Pour rappel, la zone d'activités Centre Atlantique a été pré-aménagée sur 68 % de sa surface, et les incidences prévisibles du projet sur le relief et le sous-sol ont été mises en œuvre de façon maîtrisée dans le respect des mesures d'évitement, réduction et compensation prévues par l'étude d'impact du projet.

Le PLU se donne pour mission d'accompagner la seconde phase de réalisation du projet, portant sur 18,58 hectares, soit 32 % de la surface initiale du projet. Les incidences prévisibles de ces aménagements consisteront en une modification mineure de la topographie du site, par des travaux de décaissement consistant dans le prolongement des voies de desserte de l'actuelle zone.

Les entreprises qui s'installeront dans la zone actuelle et son extension pourront également éprouver le besoin de modifier la topographie de leurs terrains d'implantation respectifs. Les OAP, complétées par le règlement, prévoient que ces modifications topographiques soient les plus limitées possibles. In fine, le bilan des opérations de déblai et de remblai doit faire apparaître une faible modification de la topographie initiale du site à l'issue de ces opérations.

On précisera que cette topographie a été un critère déterminant de composition du projet, qui a notamment pris parti des lignes de crête et des pentes dans le choix d'implantation des voies et des équipements pluviaux.

Concernant les ressources géologiques et la pédologie, et compte-tenu des objectifs du projet, des incidences seront avérées et irréversibles au regard de l'impossibilité durable d'exploiter les niveaux intérieurs du sol (notamment par des carrières) ou la surface du sol à des fins d'exploitation agricole. Ces impacts ne remettent toutefois pas en cause l'intégralité de l'environnement au-delà d'un niveau acceptable.

Concernant les eaux souterraines, les aquifères identifiés au droit du site de projet ne présentent pas de sensibilité majeure vis-à-vis du projet et de ses objectifs. Ce dernier n'envisage pas de décaissements du site, de nature à atteindre directement ces niveaux aquifères. Il est notamment précisé que la nappe libre du Santonien, dont les niveaux de hautes eaux se situent à plusieurs mètres sous le sol au droit du site, ne présente aucun risque de saturation susceptible d'occasionner sa remontée en direction de la surface.

En outre, des mesures sont adoptées en vue de garantir l'absence d'incidence qualitative sur les aquifères, notamment par infiltration pluviale. De par ces mesures, la vulnérabilité des eaux souterraines à une pollution superficielle sera considérée comme nulle. Il est précisé que seuls des événements majeurs de perturbation des aquifères (telle qu'une mise à jour par affouillement) sont de nature à les impacter qualitativement.

Hors, on peut d'ores et déjà considérer que les formations superficielles du sol seront en mesure de retenir voire d'éliminer en sub-surface les matières en suspension et particules fines (métaux lourds divers) contenues dans les eaux pluviales de ruissellement et susceptibles de perturber l'environnement.

Des dispositifs de rétention et de dépollution naturelle auront vocation à éliminer ces éléments polluants avant leur percolation vers les eaux souterraines. On précisera que ces mesures correctives sont détaillées par le « dossier loi sur l'eau » se référant au projet, lequel a donné lieu à des autorisations administratives officielles par des arrêtés préfectoraux du 3 août 2015 et du 5 août 2016.

Par ailleurs, un avis favorable sur le projet a été rendu par un expert hydrogéologue, s'agissant notamment de mesurer la pertinence des mesures proposées en vue d'éviter toute incidence sur les aquifères. Cet avis favorable a reconnu la qualité des aménagements proposés en vue de gérer convenablement les eaux pluviales, au regard des capacités d'infiltration des calcaires du niveau Santonien affleurant et des systèmes de sécurité prévus pour confiner une éventuelle pollution accidentelle.

Incidences de la zone d'activités sur le captage de « Coulonge »

Dans son rapport en date de juillet 2013, l'hydrogéologue agréé ayant rendu un avis favorable à l'encontre du projet de ZAC Centre Atlantique a reconnu l'absence d'incidence prévisible du projet de ZAC Centre Atlantique sur le captage d'eau potable de « Coulonge », situé à Saint-Savinien. Cet avis se fonde sur les mesures d'évitement et de réduction adoptées par le projet en matière d'assainissement des eaux usées et de gestion des eaux pluviales.

En outre, des mesures seront adoptées en vue d'éviter tout cas accidentel de pollution des sols, notamment par l'intermédiaire des mesures de gestion des eaux pluviales adoptées et d'ores et déjà mises en œuvre au cours de la première phase de réalisation du projet.

7.2.2 Analyse des probabilités d'incidences du PLU sur les eaux usées

Rappel des enjeux sur le territoire

Le territoire de Saint-Georges-des-Coteaux a pour particularité de n'être traversé par aucun cours d'eau pérenne. Le PLU n'est donc directement exposé à aucun enjeu de protection et de remise en état de cours d'eau et/ou de milieux aquatiques.

Néanmoins, la commune se situe sur le bassin versant de la Charente, laquelle s'écoule à environ 2 kilomètres à l'Est du territoire. Il convient que le projet de PLU ne vienne pas aggraver les pressions constatées sur la Charente, laquelle est concernée par des objectifs de remise en bon état selon les termes du SDAGE Adour-Garonne 2016-2021.

La masse d'eau concernée est « La Charente du confluent de la Touvre au confluent du Bramerit » (FRFR332), laquelle se voit attribuée une échéance de « bon potentiel écologique » du cours d'eau pour 2021, son « bon état chimique » étant considéré comme atteint en 2015. Le SDAGE considère que le « potentiel écologique » du fleuve est « moyen » selon les données 2011-2013. Le PLU doit tenir compte de cet état des milieux en adoptant certaines mesures visant à garantir l'absence d'incidences prévisibles de ses dispositions sur le fleuve Charente.

Gestion des eaux usées en zone d'assainissement collectif

Un projet de développement urbain privilégiant l'assainissement collectif

Le projet de PLU a souhaité apporter la garantie d'une bonne gestion des eaux usées domestiques au regard de ses prévisions de développement résidentiel, en privilégiant le développement des parties actuellement urbanisées de la commune desservies par l'assainissement collectif . Pour rappel, la commune est desservie par 2 réseaux d'assainissement collectif distincts qui équipent le bourg et le secteur Est du territoire.

L'existence d'un réseau d'assainissement collectif sur le bourg a conduit le PLU à identifier cet espace comme un pôle d'urbanisation prioritaire dans les années futures. Quant au second réseau, il permet notamment d'assurer le traitement des eaux usées

émanant des zones d'activités situées au contact de l'espace d'agglomération saintais, et du secteur résidentiel dit « Les Vacherons ». **L'essentiel des objectifs de croissance résidentielle fixés par le PADD porte sur l'aménagement de terrains pouvant être raccordés à l'assainissement collectif au regard du zonage d'assainissement actuellement en vigueur sur la commune.**

Ces terrains sont essentiellement concentrés dans le bourg, pour une surface de 6,5 hectares. Il s'agit de surfaces classées en secteur 1AU (zone « à urbaniser »). Il est prévu que celles-ci, dans leur intégralité, soient desservies par le réseau d'assainissement collectif du bourg. Il convient également d'y ajouter un secteur 1AU au lieu-dit « La Vallée », s'agissant d'une petite opération prévue sur une surface de 1,1 hectare. L'ensemble urbain correspondant est à ce jour desservi par le réseau d'assainissement collectif.

Demande engendrée par le PLU en matière de traitement des eaux usées

Les secteurs 1AU qui seront desservis par l'assainissement collectif dans leur intégralité représentent une surface de 7,3 hectare, pour l'équivalent de **110 logements neufs** (soit environ 50 % de l'objectif de croissance résidentielle du PADD).

Cet objectif représente potentiellement l'accueil d'environ 250 personnes sur la commune à l'échéance des 10 prochaines années, selon une taille moyenne projetée de 2,2 personnes/ménage projetée à 2028 selon l'hypothèse de prévision démographique retenue par le PADD à partir de l'interprétation des chiffres de l'INSEE.

A raison de 0,8 équivalent/habitant pour 1 habitant, correspondant à un ratio habituel pour un territoire rural/périurbain tel que Saint-Georges-des-Coteaux, le besoin correspondant serait d'environ **200 équivalent/habitants à prendre en charge par le réseau existant au terme des 10 années à venir.**

Il convient d'ajouter à ces prévisions la demande nouvelle en traitement des eaux usées engendrée par l'objectif de densification des parties actuellement urbanisées desservies par l'assainissement collectif. Ainsi, à l'échelle du bourg et du village de « La Vallée », il convient de totaliser **un potentiel de 64 constructions nouvelles en densification urbaine, auxquelles s'ajoutent 29 constructions prévues dans le cadre d'une opération d'aménagement en cours de réalisation** dans le bourg.

La demande correspondante est estimée à 170 équivalent/habitants au terme des 10 ans à venir. **Cumulativement, la demande nouvelle engendrée par le PLU représente ainsi environ 370 équivalent/habitants.** Cette nouvelle demande en traitement des eaux usées sera étalée dans le temps. Ainsi, en moyenne annuelle, elle correspond à une quarantaine de nouveaux équivalent/habitants.

Cette demande représente environ 40 % de la capacité actuelle de la station d'épuration desservant le réseau du bourg et de « La Vallée ». Afin de garantir la pleine mobilisation du réseau d'assainissement collectif, le règlement du PLU stipulera donc que toute nouvelle construction devra être raccordée à ce dernier dans les parties urbanisées actuellement desservies par ce réseau.

En outre, les secteurs 1AU de la zone « à urbaniser » ne pourront être ouverts à aménagement que dans la condition de leur raccord immédiat au réseau d'assainissement collectif. Le PLU entend ainsi garantir la maîtrise des effluents d'eaux usées existants et futurs, dans le but de protéger l'environnement et les milieux aquatiques.

Capacités du réseau d'assainissement collectif au regard des objectifs du PLU

Dans le cadre de la révision du zonage d'assainissement de la commune, qui a été approuvé en 2013, il a été établi que la charge polluante à traiter à long terme par la station d'épuration du bourg s'élèverait à 2 200 équivalents/habitants et ne pourrait être traitée par l'infrastructure actuelle, d'une capacité de 1 500 équivalents/habitants.

Le Syndicat des Eaux de Charente-Maritime a donc missionné un bureau d'études techniques pour la réalisation d'une étude de faisabilité pour l'extension de la capacité épuratoire de la station à 2 200 équivalents/habitants. Différents scénarios ont été étudiés et ont permis à la collectivité de choisir l'option la plus avantageuse pour faire coïncider son projet de développement résidentiel avec les capacités du réseau d'assainissement des eaux usées du bourg.

Composition de l'effluent en 2014 (source : SDE 17)

Paramètre	DBO5	DCO	MES	NK	NGL	Pt
min (mg/l)	236	677	176	95	95	2
max (mg/l)	537	1166	627	123	124	13
moyenne (mg/l)	415	1045	446	105	107	10
Standard (mg/l)	150 à 500	300 à 1000	150 à 500	30 à 100	30 à 100	10 à 25

En 2014, le volume moyen entrant de la station était de 130 mètres^3/jour, pour un volume de pointe de 250 mètre^3/jour. Pour rappel, le débit nominal de la station est de 225 mètres^3/jour. En 2016, la charge entrante était de 138 mètres^3/jour, soit 61 % du volume admissible, avec toutefois d'importants écarts intra-annuels cachant des valeurs parfois très supérieures.

En 2014, le bilan de fonctionnement de la station indiquait que la composition de l'effluent de sortie était conforme aux caractéristiques habituellement rencontrées pour

un effluent urbain. En 2016, l'exploitant fait part d'un fonctionnement conforme de la station. Les bilans disponibles sur les 4 années 2011-2014 montrent que la station reçoit une charge de l'ordre de 850 équivalents/habitants en moyenne, avec un maximum enregistré à 1 100 équivalents/habitants, pour une capacité théorique de 1 500 équivalents/habitants. Néanmoins, des valeurs comprises entre 1 100 et 1 460 équivalents/habitants peuvent être rencontrées de manière ponctuelle selon l'analyse des volumes entrants (jusqu'à 250 mètres^3/jour).

Charges polluantes reçues entre 2011 et 2014 (source : SDE 17)

Paramètre	DBO5	DCO	MES	NK	NGL	Pt
Charge min (kg/j)	25	80	22	11	11	0
Charge max (kg/j)	67	155	72	14	14	2
Charge moyenne (kg/j)	49	122	52	13	13	1
Capacité nominale(kg/j)	81	180	90	21	21	6
Dot. Unitaire (g/EH/j)	60	150	60	15	15	1.5
Pop. Equiv. moyenne	819	815	861	838	848	772
Pop. Equiv. max	1115	1034	1202	951	962	1153

L'étude de révision du zonage d'assainissement de la commune a considéré que la charge du réseau, incluant les raccordements qui demeuraient alors à réaliser, était de 1 400 équivalent/habitants en 2014, avec une perspective d'augmentation de cette charge de l'ordre de 800 équivalent/habitants en hypothèse haute selon les perspectives de développement résidentiel du territoire. La prévision de charge correspondante a ainsi été estimée à 2 200 équivalent/habitants à moyen/long terme.

L'étude de faisabilité pour l'extension de la capacité épuratoire du réseau d'assainissement du bourg s'est donc basée sur une charge future de 2 200 équivalent/habitants, laquelle est compatible avec les prévisions de développement résidentiel du PADD.

A la lumière de cette étude, la municipalité s'engage à effectuer le plus rapidement possible les travaux nécessaires à l'adaptation du réseau d'assainissement aux perspectives de croissance résidentielle de la commune, avec le concours du Syndicat des Eaux de Charente-Maritime.

Les scénarios élaborés en vue de renforcer la capacité du réseau d'assainissement ont pris en compte les exigences suivantes :

- Il a été acté que l'actuelle station d'épuration devait conserver une dimension adaptée au caractère rural de la commune, au fonctionnement simple et fiable en proportion d'un coût d'investissement et d'entretien maîtrisé ;

- Les travaux d'extension de la station devront être assurés de façon à garantir une continuité du service aux administrés ;

- Certains équipements de la station existante sont d'origine et doivent être changés à court terme ;

- L'extension de la station doit permettre d'améliorer certains points de conception et d'assurer le maintien de l'équipement aux normes en vigueur.

La solution d'une extension de la station d'épuration est ressortie comme la plus avantageuse au plan technique comme financier. Cette solution consiste en la reconstruction des ouvrages actuels de pré-traitement ainsi qu'un nouveau bassin d'aération, en étudiant la conception de manière à pouvoir réutiliser les ouvrages aval dans leur état existant. Le bassin d'aération existant sera réemployé pour stocker les égouttures de la déshydratation mobile avant restitution à faible débit.

Charges hydrauliques futures (source : SDE 17)

	Situation actuelle		Situation future	
	Situation de pointe	Situation moyenne	Situation de pointe	Situation moyenne
Population équivalente (EH)	1400	1000	2200	1571
Volume journalier (m3/j)	250	130	400	205
Ratio (l/j/EH)	179	130	180	130
Coefficient pointe / moyenne	1.4		1.4	
Coefficient de pointe horaire théorique[1]	3.0		2.7	
Débit horaire de pointe théorique	31		44	
Coefficient de pointe horaire probable[2]	2.4		2.2	
Débit horaire de pointe probable	25		37	

1 : D'après la formule de l'Instruction Technique Cp = 1.5+2.5/racine(Qm en l/s)

2 : Guide technique de l'assainissement R. Bourrier Cp = 1.5+1.5/racine(Qm en l/s)

Dans le cadre de cette solution, le type de filière demeurera inchangé et ne modifiera pas les habitudes d'exploitation de la station. Les performances atteignables par la station après travaux permettront de répondre à une évolution éventuelle à la hausse des normes de rejet.

Les nouveaux équipements demeureront faiblement consommateurs en espace et préserveront les possibilités d'évolution ultérieure de la station. La municipalité prévoit toutefois d'anticiper des besoins futurs en la matière par l'instauration d'un « emplacement réservé » par le règlement du PLU.

Charges hydrauliques futures (source : SDE 17)

Paramètre	DBO5	DCO	MES	NK	NGL	Pt
Dot. Unitaire (g/EH/j)	60	150	60	15	15	1.5
Flux pour 2200 EH (kg/j)	132	330	132	33	33	3.3

Enfin, ce programme de travaux permettra de renouveler une partie des équipements épuratoires de la station, qui demeureront viables y compris en cas d'évolutions ultérieures de l'installation.

Précisions sur les incidences du projet de Parc Centre Atlantique sur les eaux usées

La mise en œuvre du projet d'extension de la zone d'activités dite « Parc Centre Atlantique » générera de nouveaux besoins en matière d'assainissement des eaux usées, s'ajoutant aux besoins entraînés par la mise en œuvre de la première phase d'aménagement de la zone. La bonne prise en charge de ces besoins s'avère indispensable en vue d'éviter toute incidence sur les milieux aquatiques et l'environnement.

On rappellera que, **conformément à l'arrêté préfectoral du 5 août 2016 modifiant l'arrêté du 3 août 2015, il est prévu que zone d'activités soit intégralement raccordée au réseau de collecte et de traitement des eaux usées de la ville de Saintes.**

La municipalité saintaise a précisé, dans une note figurant dans les pages suivantes, son intention de mettre en œuvre un programme de travaux visant à l'amélioration de l'efficacité de ce réseau d'assainissement des eaux usées, au regard des problématiques actuellement identifiées.

In fine, celles-ci ne sont pas de nature à entraver l'exécution du projet, dans la mesure où le réseau existant est en mesure de prendre en charge les nouveaux besoins d'assainissement des eaux usées générés par le projet.

La capacité actuelle de la station d'épuration de Saintes s'avère en effet suffisante pour permettre le raccordement envisagé. Pour rappel, la station actuelle dispose d'une capacité de 40 000 équivalent-habitants pour un débit de référence de 6 700 mètres^3/jour. En 2016, la charge maximale en entrée sur le réseau d'assainissement correspond à un débit entrant de 4 444 mètres^3/jour (66 %). Ce débit demeure très variable dans l'année, en raison de possibles déversement d'eaux parasites par temps de pluie.

Les besoins générés par l'ensemble du projet initial (terrains actuellement aménagés et extension envisagée par l'intermédiaire du secteur 1AUxo) ont été estimés à **300 équivalents-habitants, soit un équivalent de 2 000 visiteurs en pointe et 670 usagers permanents** (employés…).

Au regard du réseau d'assainissement et des garanties apportées par la ville de Saintes, on considérera que le projet de Parc Centre Atlantique peut se poursuivre sans présomptions d'incidences sur l'environnement, sous l'angle de l'assainissement des eaux usées.

Courrier relatif aux engagements de la mairie de Saintes dans l'amélioration de l'assainissement des eaux usées (source : mairie de Saintes, 2015)

Eau de Saintes
DISTRIBUTION ET ASSAINISSEMENT

Pôle Opérationnel
Service Eau et Assainissement
Tél : 05.46.92.35.94

Saintes, le 10 DEC. 2015

DIRECTION DES TERRITOIRES ET DE LA MER
Site Mangin
89, avenue des Cordeliers
17018 La Rochelle cedex1

N. Réf : GQ/SP
V. Réf. : Qualitatif 15-196
Affaire suivie par Gaëlle QUEMENER
Tél : 05.46.92. 35.94
Objet : Système d'assainissement des eaux usées - Saintes
PJ : Annexes 1 à 11
Courrier Recommandé avec A/R

Monsieur Le Directeur,

Le système d'assainissement des eaux usées de la Ville de Saintes a bénéficié d'un renouvellement d'autorisation au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement par arrêté préfectoral n°10EB0331 du 22 juillet 2010.

Dans le cadre de cet arrêté et du dossier déposé auprès de vos services, vous avez demandé, par courrier du 4 septembre 2015, de vous communiquer un certain nombre d'éléments.

- L'état d'avancement des travaux prévus au titre des mesures compensatoires dans le dossier d'autorisation du système d'assainissement est précisé en pièce jointe (annexe 1). Cette annexe précise les différents travaux réalisés depuis 2008.

- Des travaux de mise en séparatif ont été réalisés (les plus conséquents concernent la mise en séparatif du secteur de Terrefort).
- En parallèle, dans le cadre du programme de voirie et des projets de la Ville, certains secteurs ont fait l'objet de renouvellements importants de réseaux notamment dans le cadre du Programme de Rénovation Urbaine.
- Une station d'épuration mutualisée avec le Syndicat des Eaux de la Charente-Maritime (station d'épuration du Bois Rulaud) et le réseau de desserte en assainissement correspondant ont également été créés.

- En ce qui concerne le raccordement d'effluents industriels, plusieurs établissements ont été ciblés :

- 7 font l'objet d'un arrêté d'autorisation du Maire et/ou d'une convention (6 de ces établissements sont fléchés par l'Agence de l'Eau Adour-Garonne). Une convention spécifique est également passée avec le SMICTOM Val d'Aunis pour le déversement de « lixiviats » à la station d'épuration (documents en pièce jointe n°2).
- Le secteur de la zone industrielle des Charriers fait l'objet d'une étude spécifique. En effet, ce secteur se situe en périmètre de protection du captage de Lucérat et des prescriptions particulières seront demandées aux entreprises. Les établissements nécessitant un arrêté de déversement seront fléchés au fur et à mesure de cette démarche.
- Les établissements du secteur de l'Ormeau de Pied situés en tête du réseau unitaire du secteur Saint-François.

Je vous informe également que les établissements susceptibles de rejeter de la graisse dans le système d'assainissement font l'objet d'une démarche spécifique de la part de l'exploitant du service public d'assainissement collectif, Veolia Eau, dans le cadre du contrat passé avec la Ville.

Ville de Saintes
Hôtel de ville
square André-Maudet
Boîte Postale 319
17107 Saintes cedex
Tél : 05 46 92 34 45
Fax : 05 46 92 54 41
www.ville-saintes.fr

Toute correspondance doit être impersonnellement adressée au maire de Saintes

Eau de Saintes
DISTRIBUTION ET ASSAINISSEMENT

Par ailleurs, la Ville a réalisé en 2012, l'étude des micropolluants au niveau du rejet de la station d'épuration, dont vous trouverez les résultats en annexe.

Enfin, l'exploitant du service public d'assainissement collectif a identifié une liste d'activités fléchées comme non domestiques (pièce jointe n°4).
- activités dites prioritaires (23 activités),
- activités avec usage d'hydrocarbures (91 activités),
- activités avec rejet de graisse potentiel (347 activités),
- activités de laboratoire et usage d'éléments à base de mercure (69 activités)

Ces activités peuvent être liées à un même établissement. Ces éléments peuvent être une base de travail avec vos services afin de déterminer les priorités de contrôle.

- Le bilan de fonctionnement du réseau est transmis annuellement aux services chargés de la police de l'eau par l'exploitant Veolia Eau (rapport annuel du délégataire et données relatives à l'exploitation du système d'assainissement au titre de l'année 2014 en annexe 5).

- Le programme prévisionnel de travaux sera mis à jour en lien avec l'étude de diagnostic des réseaux et du schéma directeur d'assainissement à venir. En outre, je peux, d'ores et déjà, vous préciser que la Ville souhaite engager conformément aux éléments précisés dans le cadre du dossier d'autorisation et du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales, les actions suivantes :

- Le passage en séparatif de l'avenue Kennedy afin de supprimer le déversoir d'orage de Lucérat (protection du captage de Lucérat : à partir de 2016). Ces travaux pourraient bénéficier de subvention d'organismes publics mais nécessitent de réaliser la révision de l'arrêté préfectoral (prévu en 2016) en amont des travaux.
- Le passage en séparatif du secteur du déversoir Saint-François (planning prévisionnel : études en 2016 et une programmation de travaux sur 4 ans)
- La gestion et le traitement des eaux pluviales du secteur de la Croix Lagord (planning prévisionnel : études en 2016 et une réalisation de travaux de 2017 à 2019)

- Les actions et études précisées ci-dessous ont été également réalisées :

- Actualisation du zonage d'assainissement collectif (annexe 6)
- Schéma directeur et zonage de gestion des eaux pluviales (annexe 7)
- Diagnostic de la station d'épuration dans le cadre du schéma directeur intercommunal d'assainissement (annexe 8).
- Mise en place d'équipements sur le réseau, les déversoirs d'orages et les postes de relèvement afin d'établir un diagnostic précis du fonctionnement du réseau, identifier puis hiérarchiser les secteurs prioritaires (annexe 9).
- Annuellement, la Ville réalise également le contrôle de l'autosurveillance du système d'assainissement (annexe 10) et des analyses en Charente en amont/aval de la Ville de Saintes (annexe 11).

La Ville de Saintes dispose d'éléments de connaissance et de diagnostics qu'elle souhaite compléter et hiérarchiser afin de définir plus précisément la stratégie de l'assainissement dans les années à venir.

Je vous informe donc que les actions suivantes seront menées en priorité à partir de 2016 :

➔ Diagnostic des réseaux d'assainissement et actualisation du Schéma directeur du système d'assainissement (planning prévisionnel : 2016- 2017).
➔ Etudes et travaux pour le passage en séparatif du secteur Saint-François et démarche auprès des établissements de la zone de l'Ormeau de Pied (planning prévisionnel : 2016 à 2021).

Ville de Saintes
Hôtel de ville
square André-Maudet
Boîte Postale 319
17107 Saintes cedex
Tél : 05 46 92 34 45
Fax : 05 46 92 54 41
www.ville-saintes.fr

Toute correspondance doit être impersonnellement adressée au maire de Saintes

Eau de Saintes
DISTRIBUTION ET ASSAINISSEMENT

- Travaux sur la station d'épuration concernant des ouvrages vétustes (planning prévisionnel : 2016 à 2019).
- Etude sur la gestion des déversements et des rejets en Charente et notamment au niveau de la Croix Lagord (planning prévisionnel : 2016 à 2019).
- Poursuite de la démarche auprès des industriels de la zone des Charriers.
- Démarche liée aux rejets de graisse dans le système d'assainissement
- Travaux et équipements complémentaires sur les déversoirs et postes de refoulement dans le cadre de la connaissance des rejets en temps de pluie.
- Déclenchement en mode projet : devenir de la station d'épuration et du système d'assainissement (planning prévisionnel : 2017-2025).

Pour ce faire, la Ville souhaite être accompagnée d'une assistance à maîtrise d'ouvrage.

Il a également été proposé, au Conseil Municipal de Novembre 2015, les délibérations suivantes :

- demande de subvention pour les études sur le système d'assainissement de la Ville de Saintes – Diagnostic-Schéma directeur d'assainissement ;
- demande de subvention dans le cadre de la connaissance des pollutions domestiques en temps de pluie.

Les éléments précisés dans ce courrier ainsi que les actions et travaux complémentaires prioritaires seront analysés plus précisément dans le cadre du schéma directeur d'assainissement à venir auquel vous serez associé.

Le service eau et assainissement reste à votre disposition pour tout complément d'information.

Je vous prie d'agréer, Monsieur Le Directeur, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Maire et par délégation,
Frédéric NEVEU,
Adjoint au Maire

MAIRIE DE SAINTES (Charente-Maritime)

Ville de Saintes
Hôtel de ville
square André-Maudet
Boîte Postale 319
17107 Saintes cedex
Tél : 05 46 92 34 45
Fax : 05 46 92 54 41
www.ville-saintes.fr

Copie :
- *Communauté d'Agglomération de Saintes*
- *VEOLIA Eau – 6 rue Palissy – 17100 Saintes*

Toute correspondance doit être impersonnellement adressée au maire de Saintes

Extrait de l'arrêté préfectoral du 5 août 2016

(modifiant l'arrêté préfectoral du 3 août 2015, fixant les autorisations réglementaires en matière de rejets d'eaux usées et d'eau pluviales)

ARTICLE 1

Le mot « Préfète » est remplacé par « Préfet » dans l'arrêté n° 15/181 / du 25 juin 2015.
Chaque phrase est adaptée.

ARTICLE 2

Le contenu de l'article 1 - Objet de l'autorisation de l'arrêté préfectoral n°15EB1021 du 3 août 2015 est supprimé et remplacé par :

La Communauté d'Agglomération de Saintes, 4, Avenue de Tombouctou - 17100 SAINTES, ci-après nommée, le pétitionnaire est autorisée par l'arrêté 15EB1021 du 03 août 2015, sous réserve des prescriptions énoncées de cet arrêté, à réaliser les aménagements pluviaux à l'occasion du prolongement du Parc Atlantique sous la forme d'une ZAC « Le Parc Centre Atlantique » sur le territoire de la commune de Saint-Georges-Des-Coteaux.

La rubrique concernée est la suivante :

Rubrique	*Intitulé*	*Régime*
2.1.5.0.	*Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant :* ***1-Supérieure ou égale à 20 ha : (A)*** *2-Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha : (D)*	***Autorisation*** ***155ha*** *(projet : 60ha + BV 95ha)*

ARTICLE 3

Le contenu de l'article 2.3 – Caractéristiques des aménagements de gestion des eaux usées de l'arrêté préfectoral n°15EB1021 du 3 août 2015 est supprimé et remplacé par :

Les eaux usées domestiques de la ZAC Centre Atlantique seront collectées par un réseau séparatif et raccordées au système d'assainissement de la ville de Saintes rue des Vachorons via le chemin du Bois de Mongré, pour être traitées dans la station d'épuration de la ville de Saintes.

ARTICLE 4

Le contenu de l'article 5 – Prescriptions techniques liées à l'assainissement des eaux usées de l'arrêté préfectoral n°15EB1021 du 3 août 2015 est supprimé.

...

Incidences prévisibles du PLU en zone d'assainissement non-collectif

L'enjeu de modérer la demande en assainissement non-collectif

L'assainissement non-collectif, généralisé sur l'ensemble du territoire à l'exception du bourg et des secteurs urbanisés à l'Est de la commune, constituera la principale solution d'assainissement pour les nouvelles constructions d'habitat résidentiel réalisées dans les parties actuellement urbanisées extérieures au bourg.

Il est donc nécessaire de revenir sur les incidences induite par l'accroissement prévisible du nombre de dispositifs d'assainissement non-collectif sur la commune à l'horizon des 10 prochaines années, au regard de l'environnement. Le développement de l'urbanisation, lorsqu'il se confronte à l'absence d'un réseau assainissement collectif, doit être envisagé avec une grande modération et ne doit pas être considéré comme une norme ni être encouragé par le PLU.

En effet, il est considéré que la multiplication des dispositifs d'assainissement individuel sur le territoire constitue tout autant de pressions potentielles sur l'environnement et les milieux aquatiques récepteurs. Il s'avère en effet difficile d'opérer le suivi et la gestion en temps réel de l'ensemble de ces équipements sur le territoire de la commune, leur contrôle n'ayant été que tardivement renforcé par les réglementations en vigueur.

A contrario, l'existence d'un réseau d'assainissement collectif garantit la collecte et la maîtrise des effluents d'eaux résiduaires urbaines en un seul point de traitement, lequel peut faire l'objet de contrôles et d'un entretien régulier, facilité par une gestion publique. **A cet effet, le présent PLU, par ses dispositions, modère la demande en nouveaux assainissements individuels sur le territoire, qui concerne moins de 20 % des logements neufs à réaliser durant les 10 prochaines années.**

Quelques repères sur les dispositifs d'assainissement non-collectif

Pour précision, une installation d'assainissement non-collectif désigne toute installation d'assainissement assurant la collecte, le transport, le traitement et l'évacuation des eaux usées domestiques ou assimilées. A titre de cadrage préalable, conformément au DTU 64.1, le fonctionnement d'un assainissement non-collectif se décompose en trois phases :

- Un pré-traitement réalisé par une fosse toutes eaux qui reçoit à la fois les eaux-vannes et ménagères, et permet d'assurer deux fonctions, à savoir une fonction physique (décantation des matières solides et autres matières en suspension) et une fonction dite biologique (liquéfaction et digestion des boues par fermentation anaérobie.

- Un traitement proprement dit, réalisé par une filière qui doit être adaptée aux caractéristiques du sol en place. Le but est d'une part d'assurer l'épuration par voie aérobie des effluents pré-traités en utilisation les capacités épuratoires du sol (filtration et bactéries), et ensuite, sa dispersion.

- Une dispersion de l'effluent traité qui peut être réalisée soit in-situ, à savoir au sein du sol en place dans le cas de sa bonne perméabilité, soit au niveau du milieu hydraulique superficiel (cours d'eau) ou dans des conditions particulières fixées par la réglementation en vigueur (tel que l'arrêté du 7 septembre 2009), à l'aide d'un puits d'infiltration qui nécessite une dérogation préfectorale dans le cas où les sols imperméables surmonteraient des formations permettant l'infiltration.

Le choix d'une installation d'assainissement non-collectif dépend des paramètres suivants : la taille de l'habitation (nombre de pièces principales) et les caractéristiques du site (surface disponible, limites de propriété, arbres, puits, cavités souterraines, passage de véhicules, emplacement de l'habitation, existence d'exutoires, superficiels, pente du terrain, sensibilité du milieu récepteur, site de baignade, cressonnière, périmètre de protection de captage, servitudes diverses...).

L'aptitude du sol à l'épuration (perméabilité, épaisseur de sol avant la couche rocheuse, niveau de remontée maximale de la nappe...) est également une information déterminante pour qualifier la filière épuratoire adaptée au terrain du projet. Ainsi, les filières de traitement doivent être adaptées au type de sol en place selon les principes suivants :

- Dans le cas d'un traitement sur sol en place, le dispositif en question se compose de tuyaux d'épandage placés horizontalement dans un ensemble de tranchées. Cette filière est préconisée sur des sols favorables à l'infiltration, sans facteur limitant. La dispersion de l'effluent traité s'effectue alors in-situ.

- Dans le cas d'un traitement sur sol reconstitué, le dispositif en question est à prescrire dans le cas où le sol peu épais repose sur une roche mètre fracturée et perméable. La dispersion s'effectue alors in-situ. Si le sous-sol ne peut assurer cette dispersion (sol imperméable ou gorgé d'eau), il convient alors de mettre en place une filière drainée. A la base du lit, un drainage permet l'évacuation de l'effluent traité vers le milieu hydraulique superficiel, voire en dernier recours, vers un puits d'infiltration par l'intermédiaire d'une demande de dérogation à la réglementation en vigueur. Dans le cas de la présence d'une nappe superficielle, la filière doit être surélevée.

Concernant les rendements épuratoires des filières d'assainissement non-collectif, les suivis sont délicats à opérer pour les filières non-drainées. Des tendances générales sont toutefois constatées, et varient selon la qualité de la réalisation du dispositif et ses

matériaux : élimination des MES, DCO, DBO5 entre 60 % et 90 %, rendements en NTK de l'ordre de 70 % à 80 %, rendements en P de l'ordre de 70 % à 80 %, abattement en germes indicateurs de contamination de l'ordre de 2 à 4 Logs. Les rendements épuratoires de ces installations demeurent satisfaisants.

Seul se poste le problème de la dénitrification qui a lieu en milieu anaérobie, et qui demeure donc aléatoire. Dans le cas de la maison individuelle, le nombre de pièces principales (PP) permet de définir la relation avec l'équivalent-habitant (EH), selon la formule EH = PP. Dans les autres cas (gites, maisons d'hôtes…), il convient de se référer a une étude particulière pour définir la capacité d'accueil.

Les pièces principales sont celles définies dans l'article R111-1 et R111-10 du Code de la Construction et de l'Habitation. En particulier, on peut noter qu'un logement ou habitation comprend, d'une part, des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d'autres part, des pièces de service, telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances.

Estimation de la demande nouvelle en assainissement non-collectif

Selon l'étude des capacités de densification urbaine à l'intérieur des villages et hameaux retenus en zone « urbaine » sur la commune, non-desservis par la zone d'assainissement collectif, **les terrains disponibles pour l'implantation de nouvelles constructions représentent 66 habitations nouvelles, pour l'équivalent de 152 habitants supplémentaires** à raison d'une moyenne de 2,3 personnes/ménage.

Cette croissance résidentielle par la densification urbaine engendrera ainsi une demande nouvelle de 121 équivalent/habitants. Cette estimation tient compte d'un ratio de 0,8 équivalent/habitant pour 1 habitant. Ces estimations demeurent toutefois théorique en l'absence de connaissance précise des projets pouvant être réalisés sur la commune à l'avenir, au-delà des prévisions du PLU. Pourront s'ajouter également aux constructions nouvelles, les mises aux normes de dispositifs existants.

Les nouveaux dispositifs à créer induits par les prévisions résidentielles du PLU devraient normalement ne générer aucune incidence nouvelle sur l'environnement compte-tenu des obligations réglementaires qui s'imposent à eux. La réglementation en vigueur concernant les dispositifs d'assainissement non-collectif à la base des contrôles du Service Public d'Assainissement Non-Collectif repose sur les textes suivants :

- Jusqu'à 20 équivalent-habitants, l'arrêté du 7 septembre 2009, modifié par l'arrêté du 7 mars 2012, fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non-collectif de moins de 20 équivalent-habitants ;
- Au-delà de 20 équivalent-habitants, l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif, à l'exception des installations d'assainissement non-collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kilogrammes/jour de DBO5.

AU regard de cette réglementation, il apparaît que la demande nouvelle induite par le PLU en matière de création d'équipements d'assainissement individuel ne créera pas d'incidence significative sur l'environnement.

A la charge du pétitionnaire, l'analyse préalable des contraintes de l'habitat et des sols permettra de déterminer si la mise en place d'un assainissement non-collectif est réalisable, et quelle est la filière technique la plus adaptée. Avant toute exécution de travaux, le projet d'installation d'assainissement non-collectif devra avoir reçu un avis favorable du SPANC, lequel sera également chargé de statuer sur sa conformité après travaux.

Le projet de PLU au regard de l'aptitude des sols à l'assainissement individuel

Une étude pédologique a permis de répertorier différents types de sols et les classer selon leur aptitude. Ces classes permettent in fine de déterminer la filière d'assainissement appropriée en fonction des contraintes imposées par le sol sur la commune. On précisera que la carte d'aptitude des sols de la commune est un document difficile à interpréter et ne répondant pas aux standards de lecture habituels de ce type de document.

Il en ressort que la commune est globalement concernée par des sols d'aptitude « moyenne » à « peu favorable ». De nature calcaire, alternant parfois avec des horizons argileux peu perméables, les sols de la commune sont assez variables en termes d'aptitude, mais ne s'opposent pas à la faisabilité de l'assainissement individuel. Toutefois, les sols adoptent une aptitude « défavorable » au niveau des thalwegs et des dépressions, notamment dans le bourg. En fonction des sols de la commune, les 2 solutions techniques peuvent être préconisées :

- En sol moyennement favorable à défavorable, il convient d'opter ou un dispositif d'infiltration sur-dimensionné ou un dispositif drainé disposant d'un exutoire ;

- En sol favorable à moyennement favorable, il sera privilégié la mise en place d'un dispositif non-drainé, de type filtre à sable.

La carte d'aptitude des sols disponible sur la commune ne constitue pas un document suffisamment clair et explicite pour préciser l'impact de l'urbanisation résidentielle sur la demande en assainissement collectif. En effet, les différents projets d'habitat qui verront le jour dans les années à venir s'inscriront dans des contextes pédologiques très variables. On retiendra que l'aptitude globalement moyenne des sols à l'assainissement sur la commune ne s'oppose pas aux objectifs de densification urbaine envisagés par le PLU.

Ainsi, les contraintes modérées en matière d'aptitude des sols, lesquelles se combinent à 'accroissement important des performances des filières épuratoires sur les dernières années, pourront garantir l'absence d'incidences majeures du projet de PLU sur l'environnement.

On rappellera qu'il est exigé auprès de tout demandeur d'autorisation de construire de présenter un projet conforme à la réglementation en vigueur, laquelle a pour objectif de garantir des dispositifs d'assainissement non-collectifs neutres au plan de leurs incidences sur l'environnement. A cette fin, on rappellera qu'en application de l'article 640 du Code civil, tout propriétaire est tenu d'éliminer ses eaux usées sur sa propriété.

Les obligations du propriétaire sont de déposer un dossier d'assainissement non-collectif auprès de l'autorité compétente lors d'une construction ou d'une réhabilitation. Tout demandeur d'autorisation de construire est également tenu de concevoir son installation d'assainissement non-collectif, et donc de choisir la technique d'assainissement la mieux adaptée à son terrain telles qu'elles figurent dans la réglementation de l'arrêté du 7 septembre 2009 et modifié par l'arrêté du 7 mars 2012.

Le choix de la filière devra essentiellement se baser sur les qualités du sol. A cet effet, la réalisation d'une étude pédologique par un bureau d'études spécialisé est obligatoire. Le demandeur sera également tenu de justifier, dans tous les cas, d'une part, de l'existence d'un dispositif d'assainissement, d'autre part, de son bon fonctionnement qui doit être apprécié au regard des principes généraux exposés à l'article 26 du décret du 3 juin 1994 et à l'article L1311-1 du Code de la Santé Publique.

Le pétitionnaire devra se soumettre au contrôle de son installation,et permettre l'accès à sa propriété à l'autorité compétente (article L 1331-11 du Code de la Santé Publique). Il convient également pour tout propriétaire de réaliser les travaux de réhabilitation prescrits éventuellement par l'autorité compétente, dans un délai maximum de 4 ans.

Dans ce contexte, il apparaît que le PLU ne générera pas d'incidences significatives sur l'environnement au regard de l'assainissement individuel. Par ailleurs, au regard de la localisation présumée des futures constructions dans les secteurs non-desservis par l'assainissement collectif, il semble pouvoir être assuré l'absence d'incidence prévisible des futurs équipements d'assainissement individuel sur les sites Natura 2000 identifiés en aval de la commune.

7.2.3 Probabilités d'incidences du PLU sur la gestion des eaux pluviales

Probabilités d'incidences du PLU hors Parc Centre Atlantique

Analyse des incidences probables du PLU sur le ruissellement pluvial

La maîtrise des écoulements pluviaux et de l'imperméabilisation des sols constitue un impératif pour le PLU, au regard de la localisation de Saint-Georges-des-Coteaux sur le bassin versant de la Charente. On rappellera néanmoins que le PLU ne générera aucune prévision d'incidence directe sur des milieux aquatiques récepteurs, la commune n'étant traversée par aucun cours d'eau.

Pour rappel, le scénario de développement validé par le PADD mobilise **7,3 hectares de foncier constructible en extension des parties actuellement urbanisées, en réponse à l'objectif de construction de 100 logements neufs durant les 10 prochaines années.**

Dans le détail, l'emprise cumulée des surfaces artificialisées sous l'effet du PLU sera de 3,5 hectare en secteur 1AU à vocation résidentielle, soit 47 % d'artificialisation nette :

- 2 hectares correspondront à la surface artificialisée par le cumul des emprises des constructions d'habitat, à raison d'une moyenne de 200 mètres² imperméabilisés par unité foncière bâtie (construction et espaces imperméabilisés attenants tels qu'annexes, piscines, terrasses, stationnements...) ;

- Dans le cas des nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble, environ 20 % des surfaces aménageables seront réservées à la création de voies carrossables, d'aires de stationnement et de diverses surfaces techniques, pour l'équivalent de 1,5 hectare.

Le niveau d'artificialisation nette envisagé dans le cadre des prévisions de croissance résidentielle du PLU sont la résultante de l'application d'un ratio de 20 logements/hectare, tel que défini par le PADD.

Ce niveau de densité sera moins élevé dans le cas des 120 logements que le PLU se donne pour objectif de réaliser en densification urbaine. En effet, la densité retenue pour ces cas de réinvestissement de foncier vacant est réputée plus faible (environ 12 à 15 logements/hectares), tandis que les voies et autres espaces communs artificialisés sont réputés déjà existants.

En l'absence de mesures d'évitement, de réduction et/ou de compensation, ces nouvelles surfaces imperméabilisées seront susceptibles de générer d'importants écoulements pluviaux en direction des exutoires naturels, et donc des incidences prévisibles sur l'environnement. Il revient donc au PLU de prévoir les dispositions nécessaires à la résorption de ces écoulements et/ou à leur rejet maîtrisé en termes de débit et de qualité.

Les dispositions prises par le PLU en matière de gestion des eaux pluviales

Dès les premières réflexions sur son projet, la municipalité s'est engagée dans la protection de l'ensemble des points bas jouant un rôle de régulation des eaux pluviales sur l'ensemble de la commune, par leur classement en zone « naturelle et forestière » (N).

Le secteur Est de la commune comprend ainsi d'importantes surfaces classées en zone N, s'agissant en particulier de la combe située entre le « Bois des Vacherons » et le « Bois des Marsais ». Cette combe serpente le long de la limite Nord-Est de la commune et aboutit au lit alluvial de la Charente à environ 2,2 kilomètres à l'Est. Il s'agit du sous-bassin versant Est correspondant aux 4 sous-bassins versants partageant la commune.

De par la présence de sites Natura 2000 dans ce secteur, le PLU s'est assuré de protéger cet exutoire naturel des eaux en vue de garantir l'absence d'incidences prévisibles sur les milieux aquatiques et les espèces d'intérêt européen. Il a néanmoins été pris en compte l'existence d'une exploitation agricole au lieu-dit « Les Marsais ». Ainsi, le hameau est classé en zone « agricole » (A), en considérant que ses finalités réglementaires concourent, comme la zone N, à la protection de la trame verte et bleue.

Un second exutoire des eaux, s'agissant d'une combe sèche s'étendant entre les lieux-dits « Fief des Nouraux » et « Fief de la Braudière », a également été particulièrement protégé par le PLU par l'intermédiaire de son classement en zone N. Cet espace collecte les eaux du sous-bassin versant Nord-Ouest de la commune, correspondant au Bruant, affluent de la Charente. Néanmoins, le site demeure à bonne distance du ruisseau, lequel prend naissance sur la commune de Saint-Porchaire à près de 4 kilomètres.

Enfin, au plan du classement réglementaire opéré par le PLU, une attention particulière a été donnée à la protection de certains exutoires de transition au contact des espaces urbanisés :

- Dans le bourg, la zone N et son secteur Nl ont été délimités de façon à protéger une combe sèche traversant l'espace urbanisé du bourg d'Est en Ouest. Ces dispositions sont complétées par le règlement du PLU, prévoyant notamment l'usage de l'article R151-49 du Code de l'Urbanisme, lequel permet de préserver des exutoires pluviaux naturels en zone U, ainsi qu'un « emplacement réservé » au titre de l'article

L151-41 du Code de l'Urbanisme en vue de permettre à la collectivité d'acquérir les terrains utiles à la création d'un futur ouvrage pluvial (bassin de rétention).

- Au lieu-dit « La Vallée », deux secteurs définis au titre de l'article R151-49 du Code de l'Urbanisme permettent de protéger des terrains constituant des exutoires naturels transitoires à l'échelle de l'espace urbanisé du village.

Parallèlement, le PLU opère un « recentrage » du développement urbain par le classement de nombreux lieux-dits d'emprise urbaine restreinte en zones A ou N, dont le règlement ne permet pas la construction de nouvelles habitations principales (sauf exceptions de la zone A). Cette mesure permet au PLU de modérer les incidences de l'urbanisation résidentielle au regard de l'artificialisation des sols de la commune.

En outre, les espaces visés par des extensions d'urbanisation au contact du bourg ont été choisis au regard de leurs incidences supposées sur l'environnement et les milieux récepteurs. Le PLU garantira ainsi l'accompagnement du principal secteur 1AU d'une surface de 5 hectares, par une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle qui identifiera des mesures visant à anticiper l'apparition de nouveaux écoulements pluviaux induits par cette future extension résidentielle.

Plus généralement, on précisera que les opérations d'aménagement d'ensemble prévues par les secteurs 1AU devront inclure des ouvrages de gestion des eaux pluviales et/ou prévoir des espaces utiles à la rétention et à l'infiltration naturelle des eaux, en compatibilité avec les OAP sectorielles complétées par les OAP thématiques.

En relais des OAP, le règlement du PLU impose ainsi la maîtrise des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de chaque opération. A défaut d'une résorption complète, le règlement ouvre la possibilité d'une rétention des eaux avec un rejet maîtrisé dans un milieu récepteur pérenne, et dans les conditions fixées par l'autorité compétente. Au demeurant, ces espaces utiles à l'élimination des eaux de ruissellement devront s'intégrer de façon qualitative aux espaces publics des futurs quartiers.

Au-delà du PLU, on rappellera que les aménageurs devront se conformer aux dispositions du Code de l'Environnement en matière de gestion des eaux pluviales. Ainsi, une étude technique pourra être requise pour déterminer les caractéristiques des équipements pluviaux nécessaires, conformément aux cadres légaux et réglementaires.

Hors des opérations d'aménagement d'ensemble, le PLU exigera que chaque autorisation d'occuper le sol soit soumise à l'obligation d'une rétention des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet, dans le principe d'une absence totale de rejets pluviaux dans les fonds inférieurs.

Enfin, on notera certaines mesures réglementaires sont de nature à réduire les probabilités d'incidences du PLU sur les écoulements pluviaux, tel que la protection de la plupart des espaces boisés de la commune au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme, au vu de leur fonction de régulation naturelle des eaux de ruissellement. Le PLU protégera également les haies bocagères par l'intermédiaire de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, s'agissant d'anticiper les dispositions du futur SAGE de la Charente.

Les incidences du Parc Centre Atlantique sur les eaux pluviales

Aspects quantitatifs de la gestion pluviale dans la nouvelle zone d'activités

L'aménagement partiel du Parc Centre Atlantique a entraîné une augmentation conséquente des surfaces imperméabilisées sur la commune, à l'occasion de la viabilisation du site (création de voies, réseaux). Cette croissance de l'imperméabilisation des sols est appelée à se poursuivre par l'intermédiaire de la poursuite de l'aménagement de la zone d'activités via le secteur 1AUxo prévu par le PLU.

En l'absence de mesures de gestion des eaux pluviales, l'étude d'impact initiale du projet a souligné qu'un accroissement théorique des débits de ruissellement était attendu et susceptible de créer une incidence sur les fonds inférieurs. Les études techniques réalisées dans le cadre du « dossier loi sur l'eau », évoqué au début du présent chapitre, ont identifié précisément les débits attendus au regard de la méthode dite « de Caquot », en l'absence de mesures d'évitement. **L'accroissement des débits de ruissellement liés à l'imperméabilisation du site a été mesuré à 7,6 mètres^3/seconde.**

En l'absence de mesures particulières, ces rejets d'eaux pluviales s'opéreront en direction des vallons secs constituant les exutoires des eaux de ruissellement sur le site et ses environs. **Il est donc apparu la nécessité de conserver au maximum ces flux de ruissellement sur le site aménagé, afin de résorber ceux-ci par infiltration.** En effet, les sols présentent une capacité naturelle de dégradation des pollutions diffuses. Cette capacité peut être artificiellement accrue par l'implantation d'une couverture végétale au droit des espaces destinés à l'infiltration des eaux.

Par conséquent, le projet initial a prévu la création d'un réseau d'ouvrages de rétention et de dépollution naturelle des eaux. Ces ouvrages ont essentiellement pris la forme d'un réseau de noues enherbées et de bassins de rétention (ou « bassins d'orage »).

A l'occasion de la première phase d'aménagement du site, 2 exutoires ont ainsi été aménagés sur les parties Nord et Sud de l'actuelle zone d'activités, correspondant aux deux principaux sous-bassins versants caractérisant le site initial. L'exutoire Sud accueille une série de bassins de rétention pluviale aménagés en paliers.

L'exutoire Sud présente quant-à lui 2 ouvrages pluviaux. Ces équipements ont été réalisés de façon à qualifier les entrées Nord et Sud de la zone d'activités, au plan esthétique.

Un troisième sous-bassin versant localisé au centre du site voit ses eaux dirigées vers les deux exutoires précités, par l'intermédiaire d'un réseau de noues enherbées. Il a été veillé à constater l'absence d'incidences prévisibles sur l'infrastructure autoroutière de l'A 10, dont les eaux de ruissellement sont gérées actuellement de façon indépendante par des ouvrages dédiés.

Les eaux des routes départementales au Nord et au Sud du projet sont actuellement gérées par des ouvrages spécifiques. Leur réaménagement à l'occasion de la première phase de viabilisation de la zone d'activités ont donné lieu à un « dossier loi sur l'eau » indépendant réalisé sous l'égide du Conseil Départemental de la Charente-Maritime, qui a prévu les mesures consécutives à la modification des débits pluviaux existants.

In fine, les eaux de ruissellement sont actuellement résorbées dans leur plus grande partie à l'intérieur du site. Sur le plan quantitatif, les ouvrages de rétention réalisés ont été correctement dimensionnés pour permettre la résorption d'un épisode de pluie de retour minimal de 30 ans. Selon le « dossier loi sur l'eau », le volume total de rétention des eaux prévu par l'intermédiaire des différents ouvrages est de 6 660 mètres^3 pour une surface imperméabilisée (ou surface active collectée) estimée à 20,1 hectare sur les 58,8 hectares à terme aménagés, soit un rapport de l'ordre de 328 mètres^3/hectare.

En cas d'événement plus exceptionnel, des surverses permettront de prendre en charge les eaux excédentaires vers des exutoires appropriés. Ces ouvrages sont uniquement prévus pour gérer les eaux pluviales issues du domaine public ou des espaces collectifs équivalents. Au sein des lots cessibles, il sera imposé à chaque pétitionnaire une gestion à l'échelle du lot par rétention et traitement avant rejet. Concernant les surfaces de lots inférieures à 1 700 mètres^2, des ouvrages devront être mis en place pour assurer une gestion mutualisée à l'échelle d'un îlot.

Aspects qualitatifs de la gestion pluviale dans la nouvelle zone d'activités

Sur le plan qualitatif, il a été estimé que les flux de ruissellement générés par les surfaces imperméabilisées issues de cette nouvelle zone d'activités étaient de nature à créer une incidence majeure sur les milieux récepteurs.

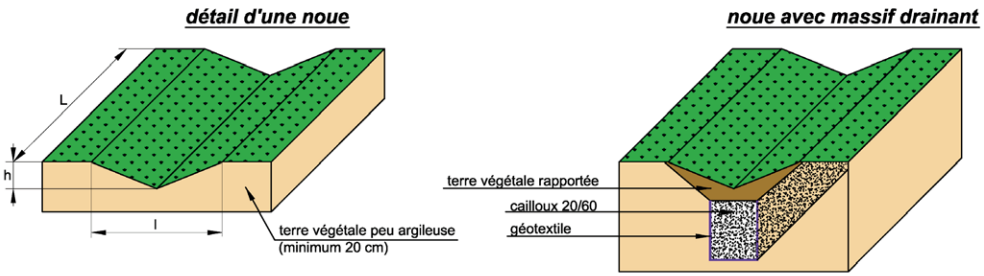
En effet, ces flux sont susceptibles de véhiculer des pollutions diffuses (matières en suspension, particules fines en métaux lourds), par lessivage des voiries, toitures et autres surfaces imperméabilisées artificielles. Des cas accidentels de pollution ont dû également être anticipés (déversement d'hydrocarbures, autres matières polluantes…).

Le « dossier loi sur l'eau » a permis de caractériser théoriquement les flux de pollutions susceptibles d'être annuellement rejetés dans l'environnement, par nature (matières en suspension, matières organiques…). **Afin de résorber ces prévisions d'incidences, il a été aménagé un réseau de noues enherbées et de bassins pluviaux en vue d'assurer la dépollution naturelle des eaux de ruissellement.**

Les noues enherbées ont pour double-avantage de gérer les flux de ruissellement au plan quantitatif, et de réduire la charge de pollution chronique des eaux. Ces noues ont été conçues de manière à disposer d'un linéaire suffisant pour temporiser le ruissellement tout en assurant un rôle de filtration des eaux.

Par le biais de ces équipements, ce dernier sera assuré autant grâce à la capacité épuratoire des sols que par l'action de dépollution naturelle de la végétation herbacée. Les solutions techniques de gestion des eaux pluviales préconisées par le « dossier loi sur l'eau » sont particulièrement adaptées au traitement des pollutions car elles permettent une décantation efficace des eaux. Les noues enherbées permettent en effet une décantation des polluants dont l'efficacité est directement liée au volume des ouvrages par rapport à la surface imperméabilisée attendue.

Profil type d'une noue enherbée à titre d'exemple



Ainsi définies, ces valeurs permettent de répondre à une grande efficacité dans la dépollution effective des eaux de ruissellement. In fine, les concentrations en polluants estimées dans les eaux pluviales rejetées en aval du projet correspondront à un « bon état écologique ».

Elles répondront ainsi aux exigences d'atteinte du bon état des masses d'eau au sens du SDAGE Adour-Garonne. Pour rappel, le milieu récepteur final des eaux de ruissellement est localement la masse d'eau dite « La Charente du confluent de la Touvre au confluent du Bramerit » (FRFR332).

Dans le détail, les avaloirs qui alimentent les portions canalisées du réseau de collecte sont des ouvrages avec voile siphoïde, disposant d'un fond de décantation d'un volume minimum de 100 litres en fond d'ouvrage. Des cloisons siphoïdes, équipées de vanne de sectionnement, ont été mise en place en sortie de l'ensemble des ouvrages de rétention ainsi que tous les 200 mètres sur l'ensemble du réseau de noues alimentant les ouvrages de rétention et d'infiltration des eaux.

Ces cloisons présentent un volume de décantation de 1 mètres^3 en fond d'ouvrage et permettent une intervention rapide en cas d'événement accidentel, permettant un confinement des polluants éventuellement déversés sur la chaussée jusqu'à l'intervention des services compétents. Ces ouvrages permettent également une rétention des pollutions flottantes (hydrocarbures libres, notamment) véhiculées par les eaux pluviales.

Sur le domaine privé, des ouvrages spécifiques doivent être mis en place pour assurer le traitement des eaux de ruissellement des espaces imperméabilisés. La nature de ces ouvrages sera définie selon les caractéristiques des activités et de la surface dévolue aux espaces imperméabilisés.

Des débourbeurs-séparateurs à hydrocarbures seront exigés pour les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, l'aménagement d'aire de stationnement de plus de 1 000 mètres². Pour d'autres types d'aménagement, les terrains d'assiette devront être équipés de cloisons siphoïdes avec dégrilleur, vanne d'obturation et volume de décantation de 1 mètre^3.

In fine, ces mesures d'évitement et de réduction permettent d'assurer la viabilité du projet au regard de son impact environnemental attendu sur le ruissellement des eaux pluviales, et in fine, sur les milieux aquatiques de réception.

Bilan des incidences nouvelles générées par le secteur 1AUxo

La poursuite de la viabilisation des terrains initiaux du projet, via le secteur 1AUxo du PLU, s'opérera en conformité avec les équipements pluviaux créés lors de la première phase opérationnelle de viabilisation de la zone d'activités, ceux-ci ayant été dimensionnés de façon à couvrir l'ensemble des besoins générés par le projet conçu initialement. Ces derniers seront néanmoins complétés par la création de noues enherbées réalisées parallèlement aux voiries à créer.

Ces principes d'aménagement, valant mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences prévisibles du PLU sur le ruissellement pluvial, seront traduits sous forme de prescriptions au sein d'une OAP sectorielle consacrée à l'aménagement du secteur 1AUxo.

Extrait de l'arrêté préfectoral du 5 août 2016

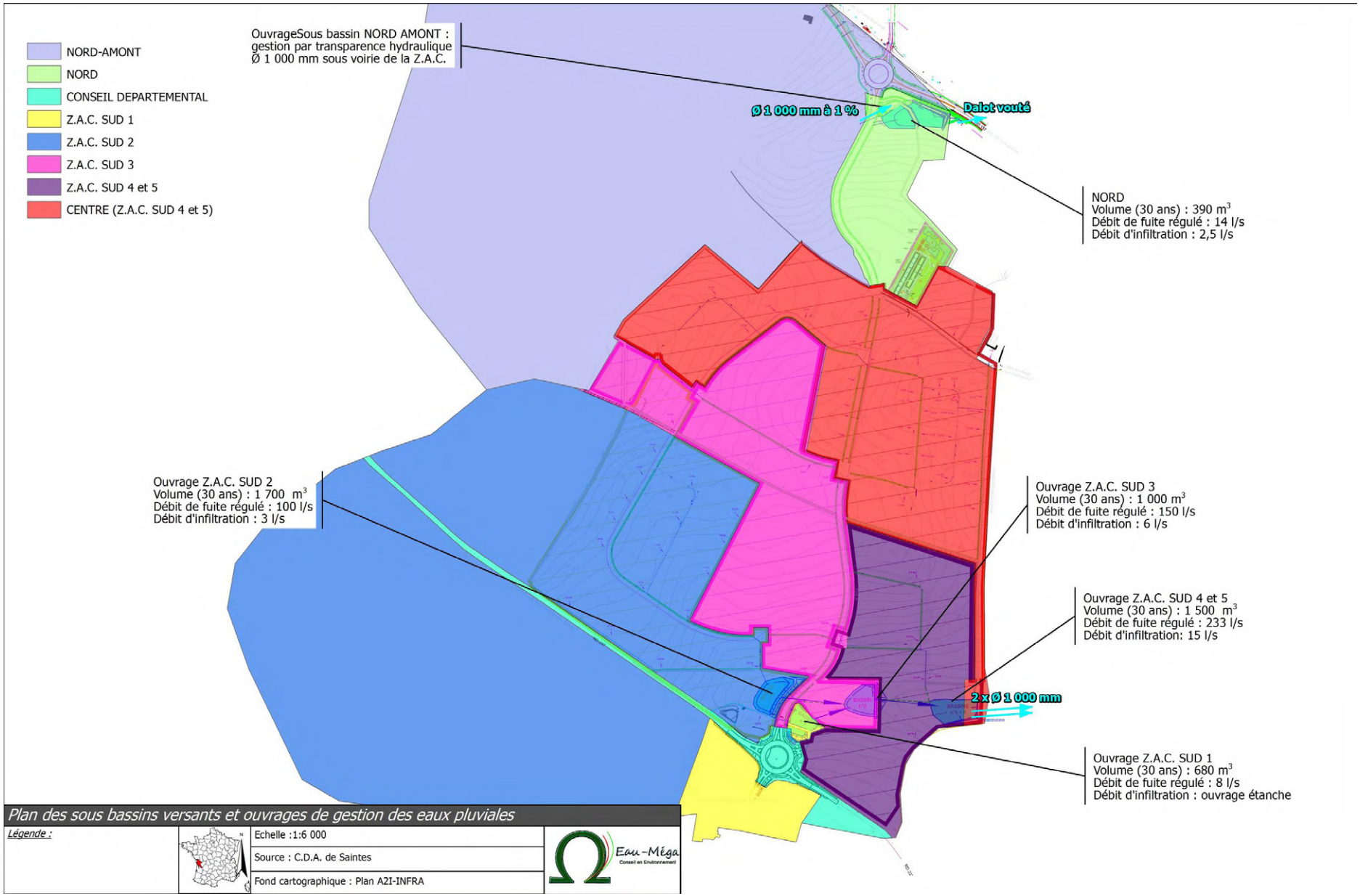
Paramètres	Fourchette du rejet annuel	
Impluvium considéré		
Surface collectée	*976 975 m²*	
Coefficient de ruissellement (avec gestion sur lots)	*0,18*	
Flux de pollution chronique théoriques estimés sans mesures de gestion des E.P.		
M.E.S.	16 003 à 32 006 kg/an	
D.C.O.	16 003 à 24 004 kg/an	
D.B.O.$_5$	6 401 à 8 001 kg/an	
Flux de pollution chronique théoriques estimés avec mesures de gestion des E.P.		
Abattement considéré dans les noues de collecte	*70 %*	
Abattement considéré par l'étalement	*80 %*	
M.E.S.	960 à 1 920 kg/an	
D.C.O.	1 860 à 2 790 kg/an	
D.B.O.$_5$	587 à 733 kg/an	
Concentration chronique estimée en sortie de projet et qualité par rapport à la D.C.E.(1)		
M.E.S.	9 mg/l	Très bon état écologique
D.C.O.	15 mg/l	Très bon état écologique
D.B.O.$_5$	4 mg/l	Bon état écologique

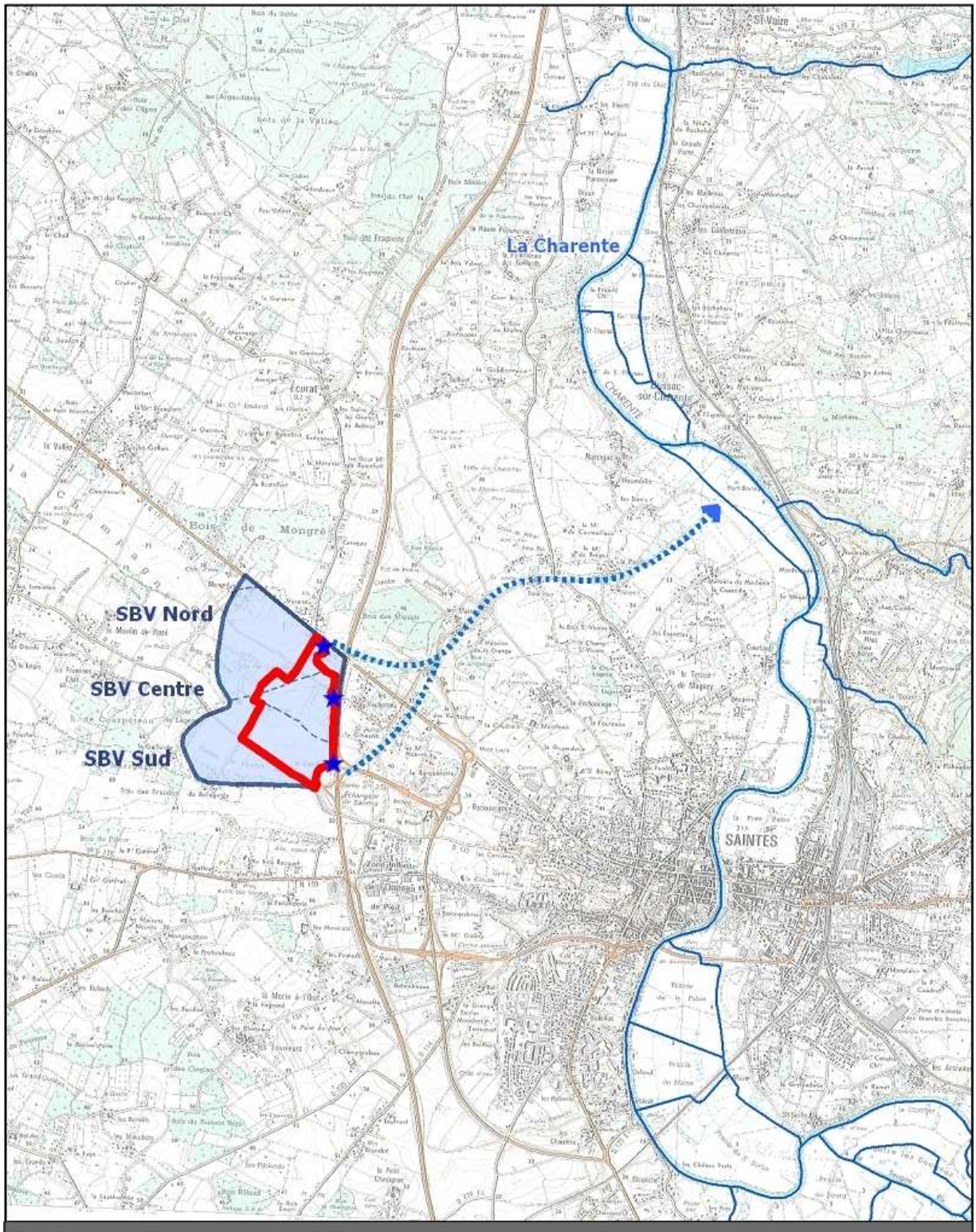
(1) D.C.E. pour Directive Cadre sur l'Eau

Estimation des rejets de polluants après traitement des eaux pluviales

Période de retour	Situation actuelle : - Surface : 72,8 ha - C = 0,10	Situation future avec ouvrages de gestion : - Surface : 72,8 ha - C = 0,15
10 ans	Q = 1,4 m^3/s	Q = 0,23 m^3/s (débit régulé)
30 ans	Q = 2,0 m^3/s (= 1,42 Q_{10ans})	Q = 0,23 m^3/s (débit régulé)
100 ans	Q = 2,8 m^3/s (= 2 Q_{10ans})	Q = 2,03 m^3/s (= $Q_{100ans\ sans\ gestion}$ – $Q_{30ans\ sans\ gestion}$ + débit régulé + débit généré par l'ancien sous-bassin versant centre)

Tableau 2 : estimation des débits exceptionnels à l'aval du sous bassin versant Sud


NORD-AMONT
NORD
CONSEIL DEPARTEMENTAL
Z.A.C. SUD 1
Z.A.C. SUD 2
Z.A.C. SUD 3
Z.A.C. SUD 4 et 5
CENTRE (Z.A.C. SUD 4 et 5)
OuvrageSous bassin NORD AMONT : gestion par transparence hydraulique Ø 1 000 mm sous voirie de la Z.A.C.
Ø 1 000 mm à 1 %
Dalot vouté
NORD
Volume (30 ans) : 390 m³
Débit de fuite régulé : 14 l/s
Débit d'infiltration : 2,5 l/s
Ouvrage Z.A.C. SUD 2
Volume (30 ans) : 1 700 m³
Débit de fuite régulé : 100 l/s
Débit d'infiltration : 3 l/s
Ouvrage Z.A.C. SUD 3
Volume (30 ans) : 1 000 m³
Débit de fuite régulé : 150 l/s
Débit d'infiltration : 6 l/s
Ouvrage Z.A.C. SUD 4 et 5
Volume (30 ans) : 1 500 m³
Débit de fuite régulé : 233 l/s
Débit d'infiltration: 15 l/s
2 x Ø 1 000 mm
Ouvrage Z.A.C. SUD 1
Volume (30 ans) : 680 m³
Débit de fuite régulé : 8 l/s
Débit d'infiltration : ouvrage étanche
Plan des sous bassins versants et ouvrages de gestion des eaux pluviales
Légende :
Echelle :1:6 000
Source : C.D.A. de Saintes
Fond cartographique : Plan A2I-INFRA
Eau-Méga
Conseil en Environnement



Carte des écoulements et de la gestion actuelle des eaux pluviales

7.2.4 Les probabilités d'incidences du PLU au regard des risques naturels

Cadrage préalable sur les risques majeurs

Les problématiques de gestion et de prévention des risques naturels majeurs ne sont pas à négliger sur la commune, qui est concernée par plusieurs risques majeurs selon l'analyse de l'état initial de l'environnement de la commune.

Il convient ainsi de préciser que la commune est soumise à un risque relatif au transport de marchandises dangereuses, un risque relatif aux remontées de nappes phréatiques, plusieurs risques relatifs aux mouvements de terrain(retrait-gonflement des sols argileux et effondrement de cavités souterraines) et enfin, un risque sismique (niveau faible).

Ces risques demeurent toutefois peu importants sur l'espace communal, qui ne se trouve affecté par aucun document officiel de cartographie et de prévention des risques, tel qu'un Plan de Prévention des Risques. A la différence de nombreuses communes du territoire saintais, la commune n'est pas affecté par un risque d'inondation, en l'absence de réseau hydrographique.

Les mesures prises par le PLU afin de prémunir la population et les biens matériels vis-à-vis des risques majeurs ont donc été succinctes. Il apparaît que seul le risque de transport de marchandises dangereuses et le risque d'effondrement de cavités souterraines ont requis des mesures réglementaires particulières de la part du PLU.

La prévention du risque d'effondrement de cavités souterraines

Il convient de rappeler que la commune est exposée au risque d'effondrement de cavités souterraines. Ce dernier a été cartographié pour partie sur le territoire par le Bureau Général de Géologie et Minières (BRGM). Cette information officielle a été complétée par un repérage, par le PLU, de plusieurs cavités souterraines identifiées sur les cartes IGN.

Le projet de PLU prend soin d'intégrer l'existence de ce risque spécifique, qui affecte notamment la partie Sud du bourg. A l'aide des cartographies du BRGM, le PLU a notamment identifié une trame réglementaire se référant aux articles R111-2, R151-31 et R151-34 du Code de l'Urbanisme, laquelle permet d'informer préventivement les pétitionnaires d'autorisation de construire quant-à l'existence de ce risque majeur. Un second secteur de la commune est concerné par cette trame réglementaire, aux environs du lieu-dit « Les Marsais ».

La prévention du risque de transport de marchandises dangereuses

Il convient de signaler, sur la commune, l'existence d'un risque de transport de matière dangereuses par voies routières. Pour rappel, la commune est ainsi traversée par 2 infrastructures dont le trafic quotidien est particulièrement élevé, s'agissant de l'autoroute A 10 et de la RD 137. La RD 237 peut également être considérée comme soumises à ce risque. Les constructions et riveraines de ces infrastructures peuvent être impactées.

A titre de prévention, le PLU veille à proscrire tout étalement de l'urbanisation le long de ces infrastructures, hors des parties actuellement urbanisées définies par la zone U et ses secteurs. En outre, on précisera que des bandes d'inconstructibilité sont repérées par le règlement graphique du PLU au titre de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme (loi « Barnier » du 2 février 1995). Cette prescription réglementaire forte conduit le PLU à éviter toute aggravation du risque sur le territoire.

La prévention du risque lié au ruissellement pluvial

La commune n'est concernée par aucun risque d'inondation, en l'absence de milieux aquatique pérenne au sein de ses limites. Néanmoins, la topographie communale, de même que l'importance de ses emprises urbanisées, induit l'existence d'un risque potentiel lié au ruissellement et à l'accumulation d'eaux de pluie sur certains secteurs, lesquels sont de fait impropres à la construction.

Le PLU a procédé au classement de ces espaces en zone N, dès que possible. Dans le bourg, un thalweg important est ainsi concerné par cette mesure. Le PLU prévoit également d'instaurer une servitude supplémentaire sur les terrains affectés par des écoulements pluviaux, devant donc conserver leur vocation d'écrêtement naturel des eaux. Il s'agit d'une trame instaurée au titre de l'article R151-49 du Code de l'Urbanisme.

Ce dernier énonce que le règlement peut fixer « les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales ».

La zone « à urbaniser » et ses secteurs face aux risques majeurs

Les différents secteurs de la zone « à urbaniser » (1AU, 1AUxo) ne sont exposés à aucun risque majeur ayant nécessité de la part du PLU de quelconques traductions réglementaires à valeur de mesures d'évitement, de réduction et/ou de compensation.

7.2.5 Analyse des incidences du PLU sur le milieu naturel

Rappel des enjeux relatifs à la préservation du patrimoine naturel

L'analyse de l'état initial de l'environnement a souligné l'existence de plusieurs enjeux notables quant à la préservation de la biodiversité sur la commune. On rappellera que la commune se situe à proximité du réseau hydrographique de la Charente, dont le lit alluvial et ses ramifications humides font l'objet de 2 sites Natura 2000 (« Moyenne Vallée de la Charente, Seugnes et Coran » et « Moyenne vallée de la Charente et Seugnes »).

Conformément aux attentes de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Nouvelle Aquitaine, le PLU devra veiller à démontrer qu'il ne génère aucune présomption d'incidence sur ces 2 sites Natura 2000.

Néanmoins, l'absence de réseau hydrographique pérenne sur le territoire contribue à réduire les enjeux de protection et de remise en état de la trame verte et bleue. Le territoire est également très peu sujet aux zones humides. La principale composante de cette trame verte et bleue est la forêt, laquelle occupe une surface de 232,8 hectares, soit 12,6 % du territoire de la commune.

Cette trame est complétée par un réseau sporadique de haies, lesquelles sont ponctuellement associées à des prairies naturelles. Il s'agit des principaux enjeux relatifs à la protection du patrimoine naturel sur le territoire de la commune.

Les probabilités d'incidences du PLU sur le réseau Natura 2000

Les enjeux relatifs au réseau Natura 2000 sur Saint-Georges-des-Coteaux

On rappellera qu'au regard de sa localisation géographique, la commune est indirectement concernée par les deux sites Natura 2000 « Moyenne Vallée de la Charente, Seugnes et Coran » (directive « Habitats ») et « Moyenne vallée de la Charente et Seugnes » (directive « Oiseaux »). Ces deux sites, localisés sur la commune de Saintes, se situent à environ 2,2 kilomètres depuis la limite Est de la commune.

L'interaction potentielle entre le territoire de la commune et ces deux sites Natura 2000 est limitée à la seule partie de la commune immédiatement couverte par le sous-bassin versant Est du fleuve Charente, s'agissant d'une petite portion du territoire dont les exutoires naturels drainent le plus rapidement leurs eaux vers le fleuve et ses 2 sites Natura 2000.

Le principal enjeu suscité par le PLU au regard de ces 2 sites Natura 2000 réside dans l'existence d'un projet d'aménagement d'envergure intercommunale, s'agissant du « Parc Centre Atlantique ». La viabilisation du site a été réalisée entre 2016 et 2017 (secteur Uxo du règlement), rendant la plus grande partie de la zone immédiatement éligible à l'accueil d'entreprises (62 % de la surface initiale du projet).

Il demeure à ce jour 28 % de la surface du site de projet à aménager, que le PLU entend soutenir par le classement des terrains concernés en secteur 1AUxo (zone « à urbaniser »), soit 18,58 hectares.

La grande valeur biologique de la moyenne vallée de la Charente et ses affluents justifie l'établissement des deux sites Natura 2000 précités, qui attestent de l'existence d'un vaste réservoir biologique de niveau régional. Ce dernier s'inscrit dans l'arc migratoire de la façade Atlantique, des Barthes de l'Adour aux marais de la Brière.

Les deux sites Natura 2000 correspondent à un système hydrographique planitiaire atlantique à régime annuel de crues hivernales et printanières sur sols argilo-calcaires. Il s'agit d'un ensemble complet des milieux caractéristiques de cet écosystème, s'agissant de forêts alluviales, de prairies inondables, de milieux aquatiques de divers types auxquels se rajoutent quelques éléments originaux.

Il s'agit notamment de la cuvette tourbeuse de l'Anglade, située sur la commune de Les Gonds en amont de Saintes, et des coteaux calcaires surplombant la vallée et portant des pelouses sèches, identifiées notamment entre Chaniers et Dompierre-sur-Charente. Au sein de ce complexe, la vallée du Coran, affluent de rive droite de la Charente, compte la présence du Vison d'Europe, suscitant un enjeu de conservation majeur.

Les incidences du PLU sur les sites Natura 2000

Au regard de la nature de ses dispositions, l'évaluation des prévisions d'incidences du PLU portera essentiellement sur le secteur Uxo, désignant la partie actuellement aménagée du Parc Centre Atlantique ainsi que le secteur 1AUxo désignant son extension, intégrée aux prévisions de développement économique du PADD.

En effet, le projet de ZAC Centre Atlantique est localisé au sein du bassin versant de la Charente, dont la vallée, se situant environ 2 kilomètres du site de projet, fait l'objet d'une désignation par deux sites Natura 2000 au titre des directives européennes « Oiseaux » et « Habitats ». Les prévisions d'incidences du projet de ZAC Centre Atlantique ont fait l'objet d'une étude d'impact à l'appui d'inventaires faunistiques et floristiques, dont les résultats sont retranscrits ci-après.

L'étude d'impact du projet a ainsi conclu que le projet initial de zone d'activités ne porterait pas d'atteinte directe aux habitats et espèces visées par les annexes des 2 directives précitées.

Au stade de l'exécution du projet et dans la perspective de son extension (secteur 1AUxo), aucun effet d'artificialisation n'a été créé ou induit sur les habitats d'intérêt communautaire ainsi que les habitats associés aux 2 sites Natura 2000. De même, aucune espèce d'intérêt communautaire associée directement aux 2 sites Natura 2000 n'a été menacée de disparition de par la mise en œuvre du projet.

Il a été toutefois détecté la présence de l'Azuré du Serpolet, espèce d'intérêt communautaire, en bordure de l'autoroute A10 dont les accotements présentent des habitats semi-naturels favorables. Ces derniers ont été conservés en l'état, le projet tel qu'exécuté à ce state ne leur ayant porté aucune atteinte.

Les menaces potentielles susceptibles d'apparaître sur les habitats et les espèces caractérisant les 2 sites Natura 2000 étaient et demeurent exclusivement liées à une présomption d'incidence indirecte par effet de ruissellement pluvial. En effet, il a été estimé que l'imperméabilisation du site était susceptible de créer des écoulements pluviaux susceptibles de véhiculer des pollutions au détriment de la qualité des eaux et milieux aquatiques.

Afin d'éviter cette présomption d'incidence, la première phase d'exécution du projet s'est accompagnée de la mise en œuvre de mesures de gestion des eaux pluviales visant à garantir leur rétention et leur dépollution sur le site du projet, avant leur rejet maîtrisé dans les fonds récepteurs inférieurs. Les solutions techniques envisagées ont été précisés précédemment, s'agissant de la création d'un réseau de noues enherbées et de bassins de rétention pluviale. A ces équipements, se sont ajoutés les ouvrages créés par le Conseil Départemental de Charente-Maritime à l'occasion du réaménagement de la RD 137 et de la RD 237 en périphérie du site.

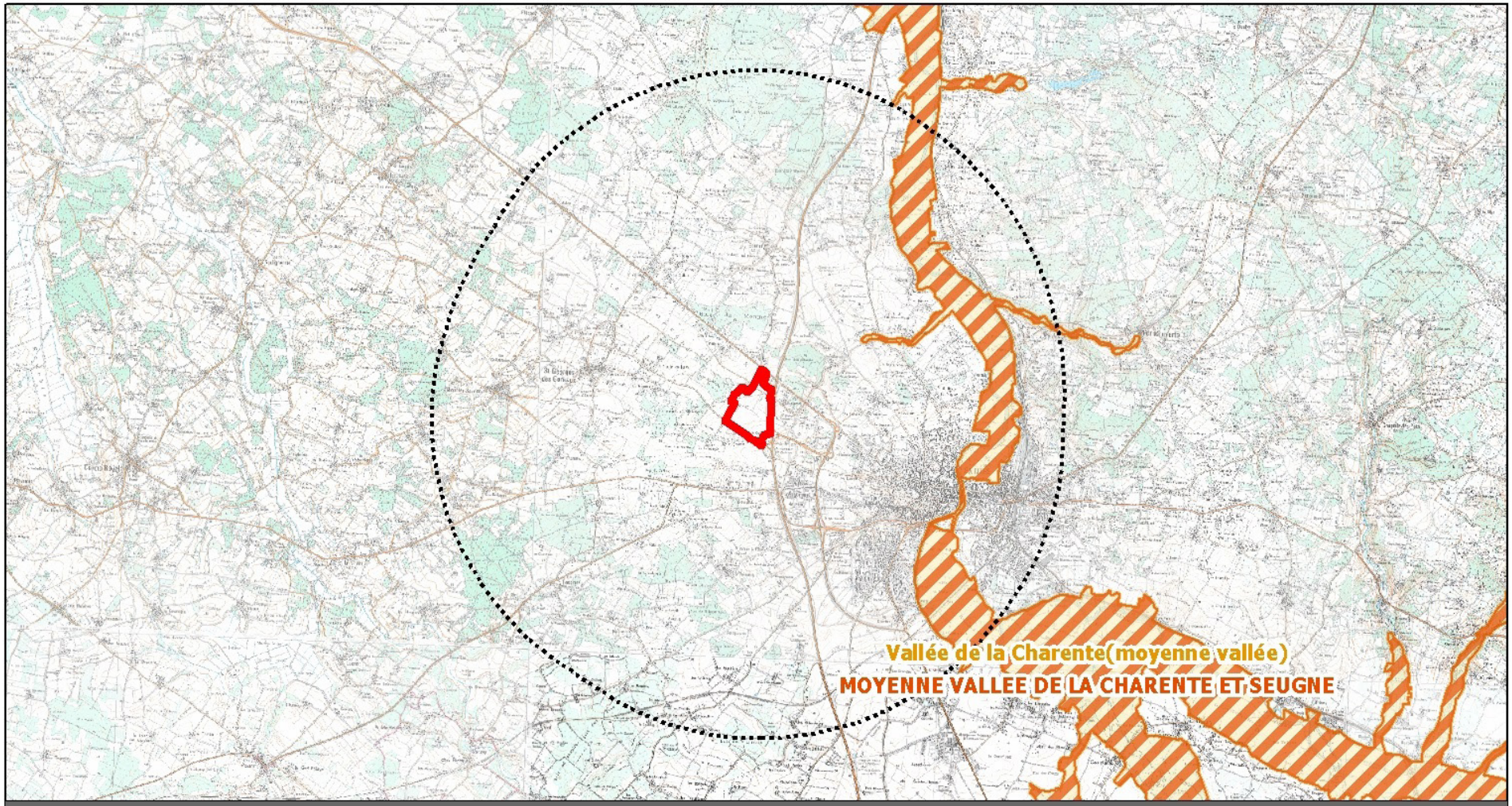
En fonctionnement exceptionnel (pluie de retour supérieur à 30 ans), les eaux qui seront sur-versées vers l'aval du projet seront exemptes de toute forme de pollution, de par le traitement naturel qui s'opérera par l'intermédiaire des équipements de gestion pluviales (phyto-remédiation au sein des noues enherbées et autres ouvrages de rétention). Ainsi, les eaux de surverse seront donc des eaux de « second ruissellement », essentiellement chargées en sédiments susceptibles de provenir de l'érosion naturelles des sols, sans présomption d'incidence sur les milieux aquatiques récepteurs.

Dans la phase d'extension de la zone actuellement aménagée, il sera prévu la poursuite de la mise en œuvre de ces solutions d'évitement et de réduction visant à garantir l'absence d'incidences du secteur 1AUxo sur l'environnement.

Enfin, il est précisé que la gestion des eaux usées issues de la nouvelle zone d'activités est prise en charge par la station d'épuration de Saintes, via un raccordement au réseau d'assainissement collectif de la ville de Saintes. Ce raccordement s'est opéré conformément aux conditions formulées par l'arrêté préfectoral complémentaire du 5 août 2016, relatif à l'application de la « Loi sur l'Eau ».

L'extension de la zone envisagée par l'ouverture à l'urbanisation du secteur 1AUxo s'inscrira dans ce raccordement du réseau collectif des eaux usées à celui de la ville de Saintes. Ainsi, aucune présomption d'incidence nouvelle n'apparaît du fait de la création du secteur 1AUxo par le PLU.

Ainsi, de ces mesures, il est déduit l'absence de présomptions d'incidences du secteur 1AUxo et du secteur Uxo sur le réseau européen Natura 2000.



Carte des sites Natura 2000

Légende:

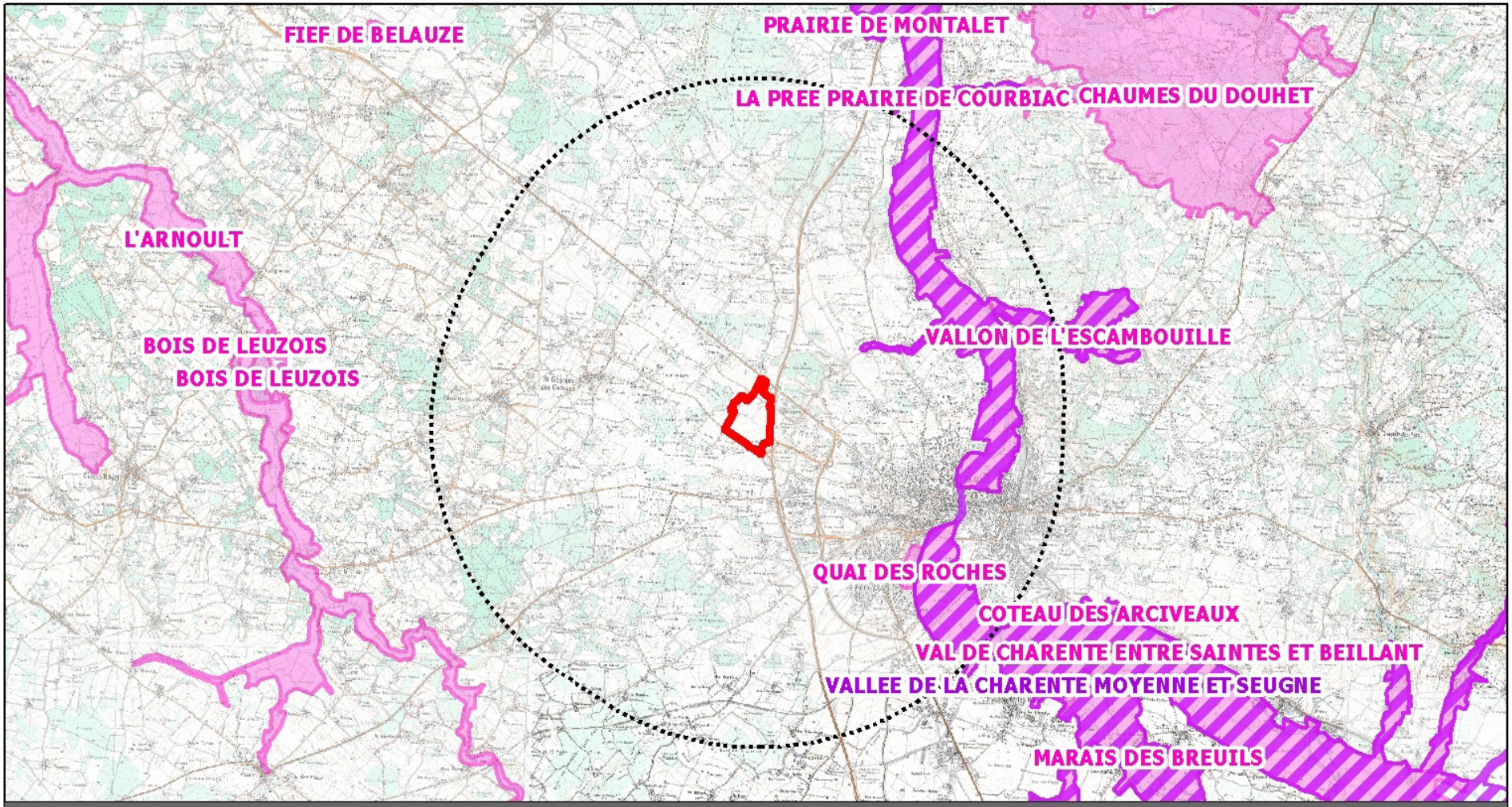
- Projet extension ZAC des Coteaux
- 5 km autour du projet
- Zone de Protection Spéciale au titre de la Directive "Oiseaux"
- Site d'Intérêt Communautaire au titre de la Directive "Habitats"

0 500 1 000 2 000 Mètres

Fond : Cartes IGN

Source : DREAL

Eau - Mega
Conseil en Environnement



Carte des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

Légende:

- Projet extension ZAC des Coteaux
- 5 km autour du projet
- ZNIEFF de Type II
- ZNIEFF de Type I

0 500 1 000 2 000 Mètres

Fond : Cartes IGN

Source : DREAL

Eau - Mega
Conseil en Environnement

Les incidences du PLU sur les sites naturels non-protégés

Présomptions d'incidences du PLU sur les composantes de la trame verte et bleue

L'analyse de l'état initial de l'environnement a permis d'identifier des milieux d'intérêt écologique substantiel sur la commune, parmi lesquelles les milieux forestiers, revêtant une diversité de profils en fonction des conditions naturelles de leur développement (chênaies à affinité supra-méditerranéenne, profils mixtes de boisements mésophiles et humides, chênaies silicicoles atlantiques…). Les lisières forestières, dont le caractère d'habitat transitionnel leur confèrent une richesse particulière, doivent également être préservés des méfaits de l'urbanisation.

Par ailleurs, on retrouve sur l'ensemble des parties agricoles de la commune de nombreux motifs boisés isolés ou linéaires, qu'il convient de préserver au titre de leurs fonctions écologiques (biotopes-relais, corridors écologiques, régulation des eaux...). La matrice des terres arables s'enrichit de la présence de prairies naturelles, lesquels forment dans certains secteurs de la commune de petits ensembles unitaires appelant certaines protections par le PLU.

Au regard de l'ensemble de ces enjeux, le PLU a classé dès les origines de sa genèse réglementaire l'ensemble des milieux naturels dignes d'intérêt en zone « naturelle et forestière », s'agissant de la grande majorité des espaces boisés de la commune, auxquels se sont ajoutés les micro-secteurs prairiaux bocagers. Ce classement s'est opéré en conformité avec les orientations du projet formulées par le PADD, lequel consacre un sous-chapitre important à la préservation de la trame verte et bleue communale (« œuvrer pour la protection du patrimoine naturel et participer à la transition écologique »).

Le contour de la zone N s'est appuyé sur les surfaces en bois et forêts telles que visibles sur photographies aériennes superposées au cadastre de la commune. La zone N s'est également attachée à délimiter en un seul tenant les surfaces boisées rapprochées, dans une logique de protection des « espaces tampons » extra-forestiers et des lisières forestières, conformément aux cartographies de la trame verte et bleue définies par l'analyse de l'état initial de l'environnement.

Il apparaît ainsi une grande continuité de surfaces forestières en « pas japonais » traversant le territoire sur sa partie Est, des « Bois de Marignac », « Bois de Courpéteau » au « Bois des Marsais » , donnant lieu à une zone N presque continue, brièvement interrompue par le secteur Uxo de la nouvelle zone d'activités « Parc Centre Atlantique ». Une seconde zone N d'un seul tenant protège les espaces boisés fragmentaires du Sud-Ouest de la commune (« Bois de Claveau », « Bois de la Braudière », « Bois des Brandes »...).

Les secteurs de micro-bocage sont également protégés en continuité des surfaces boisées. Ils s'agit notamment des prairies naturelles des lieux-dits « Les Réaux » et « La Braudière », « Fief de l'Ormeau » aux environs du « Bois des Coudrières », et des prairies aux alentours du lieu-dit « Les Fresneaux » au Sud-Est du bourg.

On précisera que le PLU opère le classement de l'autoroute A 10 et ses abords en zone N, s'agissant de préserver certains milieux semi-naturels propices à la biodiversité se développant autour de cette infrastructure. Il s'agit de milieux herbeux secs qui se sont développé sur des remblais calcaires, apparentés aux pelouses calcaires, favorables à une flore spécifique elle-même associée à certaines espèces d'insectes.

Le règlement écrit associé à la zone N participe à la levée de toute présomption d'incidence du PLU sur le patrimoine naturel de la commune, par de fortes restrictions apportées à la construction neuve. Ainsi, ne sont autorisés en zone N que les constructions répondant à la destination des « équipements d'intérêt collectif et services publics » et à la sous-destination dite « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », s'agissant là de garantir la continuité de certains services publics élémentaires (réseaux, autres équipements de viabilisation primaire...).

A ces dispositions, viennent s'ajouter d'autres mesures de la part du PLU en vue de garantir la protection des milieux forestiers à l'échelle de la commune. Ainsi, le PLU concourt à la protection stricte des boisements parcourant le territoire par l'intermédiaire des « espaces boisés classés » prévus par l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme. Le choix de classement de ces boisements en « espaces boisés classés » est pleinement justifié au regard de leur importance particulière dans une trame verte et bleue locale reposant essentiellement sur cette sous-trame forestière.

Cette mesure est complétée par l'identification des haies au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, lequel assure leur protection au regard des opérations de défrichement. Ainsi sur cet aspect, le projet de PLU s'inscrit en compatibilité avec les dispositions du projet de SAGE Charente, exigeant de la part des documents d'urbanisme la protection des structures bocagères participant à la protection des eaux et milieux aquatiques récepteurs à l'échelle des bassins versants.

L'impact de la consommation d'espace sur le patrimoine naturel

Les présomptions d'incidences du projet de PLU sur le patrimoine naturel s'exprimeront essentiellement au regard de la progression de l'artificialisation des sols par l'urbanisation. En la matière, le projet de PLU a justifié sa volonté de modérer fortement la croissance des surfaces artificialisées au regard des évolutions constatées depuis les années 2000 (+18,8 hectares entre 2008 et 2017 au titre de la construction résidentielle, auxquelles s'ajoutent d'importantes surfaces en matière de développement écono-

mique). Le projet de PLU s'inscrit dans une volonté de densification de la croissance urbaine, en compatibilité avec les orientations du SCOT du Pays de Saintonge Romane, **en limitant à 7,3 hectares les surfaces rendues constructibles à vocation de l'habitat résidentiel en extension des parties actuellement urbanisées.** Le rythme de consommation d'espace, sur l'échelle de 10 ans, est ainsi réduit de plus de moitié.

Les incidences du PLU sur le fonctionnement écologique du territoire

L'analyse de l'état initial de l'environnement de la commune a permis d'établir la cartographie de la trame verte et bleue locale, dans les termes du Code de l'Environnement et conformément aux attendus des articles L101-2, L151-4, R151-1 et R151-3 du Code de l'Urbanisme. En appui sur ce document, le PLU a adopté certaines dispositions réglementaires qui permettent d'éviter de son fait toute probabilité d'incidence notable sur l'environnement et la trame verte et bleue :

- Le classement de la plupart des surfaces forestières de la commune en zone N, lesquelles se voient également protégées par l'intermédiaire des « espaces boisés classés » selon les termes de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme. Le but du PLU est ainsi de préserver ces éléments structurants de la trame verte et bleue de la commune, au titre de leurs diverses fonctions (habitats naturels, ressource forestière, rétention des eaux de ruissellement...). Enfin, le PLU protège la plupart des linéaires de haies présents sur la commune au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Il répond ainsi aux objectifs du projet de SAGE Charente.

- Le développement résidentiel s'opérera en priorité par des zones « à urbaniser » localisées en continuité des parties actuellement urbanisées du bourg et du village de « La Vallée », sur une emprise cumulée de 7,3 hectares d'extension urbaine. Les secteurs 1AUa destinés à l'urbanisation résidentielle se localisent au sein ou en continuité de l'enveloppe urbaine, dans des contextes marqués par la prédominance de l'urbanisation résidentielle. Aucun secteur ne jouxte un espace structurant pour la trame verte et bleue communale. Par ce choix de développement centré sur les espaces urbains existants, le PLU réduit ses probabilités d'incidences sur la trame verte et bleue locale qui ne se trouvera ainsi nullement fragmentée au terme des 10 prochaines années.

Le PLU réduira donc fortement son effet d'emprise et d'artificialisation des sols au regard des précédents documents d'urbanisme de la commune, et protégera davantage les espaces d'intérêt écologique recensés sur le territoire. Par ailleurs, les objectifs d'urbanisation poursuivis par le PADD s'inscrivent dans le cadre de prévisions de développement démographique adaptées au territoire, en appui sur les orientations du SCOT du Pays de Saintonge Romane.

Précisions sur les incidences du secteur 1AUxo sur le patrimoine naturel

Les incidences du projet sur la biodiversité

L'analyse de l'état initial de l'environnement a précisé les enjeux du site d'aménagement de la nouvelle zone d'activités dite « Parc Centre Atlantique » au regard de son patrimoine naturel, à l'appui d'une étude d'impact préalable au projet initial. On rappellera utilement que le résiduel aménageable de cette zone est de 18,58 hectares, soit 32 % de la surface initiale du projet.

Cette étude d'impact a estimé que le site de projet, dans son état antérieur à tout aménagement, ne présentait pas de sensibilités écologiques majeures de nature à compromettre les objectifs poursuivis par le projet.

Cette conclusion sera reprise par le présent PLU, lequel doit ici argumenter l'absence ou le caractère acceptable des prévisions d'incidences du secteur 1AUxo, destiné à la poursuite de l'aménagement de la zone, sur le patrimoine naturel et la trame verte et bleue.

Ainsi, il a été jugé que le projet n'était pas susceptible d'entraîner de disparition d'habitats naturels d'une valeur notable. L'ouverture à l'urbanisation du secteur 1AUxo ne produira aucune incidence prévisible sur des habitats pouvant contribuer au développement de la faune et de la flore, le site étant aujourd'hui intégralement constitué de milieux agricoles intensifs. En outre, les habitats naturels périphériques au site (boisements et lisières arbustives) seront préservés de toute atteinte directe ou indirecte.

Le projet de PLU entend confirmer cette pérennisation des milieux forestiers adjacents au site par leur classement au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, le PLU évite toute présomption d'incidence indirecte du secteur 1AUxo sur ces espaces boisés et sur la biodiversité forestière.

En outre, l'impact immédiat du projet sur la flore sera considéré comme nul, compte tenu de l'absence d'espèces sources d'un enjeu écologique significatif sur le site. Par ailleurs, l'impact immédiat du projet sur la faune sera limité, compte tenu du très faible nombre d'espèces à enjeu patrimonial recensées sur site (Alouette des champs, Lézard des murailles…), lesquelles sont au demeurant non-spécifiques au site, et jugées communes en région.

Il s'agit d'espèces au comportement opportuniste n'éveillant pas de sensibilité particulière du milieu agricole en présence. Ces espèces sont particulièrement mobiles, en capacité de s'adapter à l'évolution du site. Elles trouveront également des habitats de substitution à proximité immédiate du site.

Au sein de ce dernier, la mise en place d'un réseau d'espaces naturels publics auquel sera associé une gestion écologique (ou « différenciée », selon les usages et objectifs de développement biologique), sera susceptible de compenser la disparition d'un espace agricole pouvant actuellement accueillir une faune et une flore « ordinaires ». Ces espaces sont notamment :

- Des linéaires végétaux créés le long des voies de desserte et du chemin rural traversant le site, sous la forme de trames arborées et arbustives visant à agrémenter les espaces publics, et susceptibles de constituer des lieux d'habitat pour la petite faune (passereaux nicheurs accommodés à un environnement urbain, insectes...) ;

- Des linéaires de haies champêtres pluri-stratifiées sur les franges du site, visant à assurer une double-fonction d'intégration paysagère et de circulation des espèces en périphérie du site, de façon à assurer sa perméabilité dans la trame verte et bleue locale ;

- Un bosquet reconstitué ex-nihilo au niveau de la frange Ouest de l'opération, au droit du chemin rural traversant le site, s'agissant d'un îlot de 0,65 hectare.

Ces mesures compensatoires ont d'ores-et-déjà été partiellement mis à exécution dans le cadre de la première phase d'aménagement du site. Elles contribueront à terme à créer un effet positif sur la biodiversité ordinaire, tant sur les espèces tolérant l'accomplissement de leur cycle de vie dans un environnement urbain que sur les espèces en transit, dont la mobilité sera préservée par les linéaires végétaux prévus en franges du site.

Par ailleurs, la phase de travaux générera une activité importante et intense au droit du projet, lors de l'ouverture à l'urbanisation du secteur 1AUxo. Ce type d'activité demeurera toutefois comparable avec une activité urbaine forte, vis-à-vis de laquelle la faune est en mesure de s'adapter sans obstacle majeur.

Enfin, on précisera qu'en phase de fonctionnement, le projet prévoit une gestion de l'éclairage public visant à adapter ce dernier aux besoins réels des usagers, et dans la perspective de diminuer fortement la pollution lumineuse nouvelle attendue. Ainsi, les mâts d'éclairage seront éteints à partir d'une heure nocturne avancée, et relayées par des dispositifs de détection afin de ne pas altérer le cycle de vie de la faune.

Continuités et fonctionnalités écologiques

L'analyse de l'état initial de l'environnement a reconnu l'absence d'existence de continuités écologiques au sein du site concerné par le projet. Des continuités locales peuvent toutefois être reconnues sur des espaces périphériques, notamment entre les îles boisées parcourant la ligne de crête en surplomb du site, à l'Ouest. Par ailleurs, le projet ne porte aucunement atteinte aux réservoirs biologiques identifiés tant par le Schéma Régional de Cohérence Écologique en Poitou-Charentes, que par le SCOT du Pays de Saintonge Romane.

Le projet s'inscrit donc en compatibilité et dans la bonne prise en compte de ces documents de niveau supérieur au PLU. Les dispositions réglementaires de ce dernier, concernant notamment le secteur 1AUxo, ne sont donc pas de nature à menacer le fonctionnement de la trame verte et bleue locale.

7.2.6 Analyse des incidences du PLU sur le patrimoine paysager et bâti

Les enjeux paysagers de Saint-Georges-des-Coteaux

Au regard des enjeux mis en lumière par l'analyse de l'état initial de l'environnement, le projet de PLU s'est engagé dès le départ dans une volonté de protection des paysages remarquables de la commune.

Pour rappel, Saint-Georges-des-Coteaux s'inscrit dans le contexte des « Terres de Champagne », constituées de plaines onduleuses entrecoupées de boisements et de rares linéaires boisés. Les influences de l'agglomération de Saintes s'expriment au plan paysager par la présence de zones urbanisées importantes à l'Est du territoire, au contact du cœur d'agglomération.

La représentation des paysages de la commune est fortement influencée par la RD 137, traversant le territoire du Nord-Ouest au Sud-Est. L'occupation agricole céréalière dominant sur la commune est étroitement liée à la valeur de ses sols (« terres de champagne ») se développant sur le plateau Santonien. Elle influe directement sur les paysages de la commune, présentant une dominante ouverte, tempérée par des horizons boisés plus ou moins proches. L'aspect bucolique de ces paysages se fonde ainsi sur le rythme apporté par cette alternance de champs ouverts et de lisières forestières.

La commune tire son identité dans son relief atypique, organisant le territoire en deux versants Est et Ouest. Ces derniers sont coupés par une ligne de coteaux atteignant 76 mètres au point le plus haut (« Bois de Voyer », « Fief de Voyer »), traversant la commune dans son tiers Est, du Nord au Sud. En contrebas de ces coteaux, se situe l'autoroute A 10 ainsi que l'espace d'agglomération de Saintes. Les grands enjeux du PLU sont de préserver les caractéristiques et l'identité des paysages de la commune, dans une contexte d'une urbanisation croissante du territoire.

Le site initial du projet de la zone d'activités dite « Parc Centre Atlantique » s'inscrit dans le contexte du grand versant de rive gauche de la Charente, en surplomb du cœur d'agglomération saintais. La poursuite de l'aménagement de cette zone d'activités envisagée par le PLU à travers le secteur 1AUxo suscite d'importants enjeux d'intégration paysagère et nécessite que le PLU éclaire les incidences prévisibles du projet sur les paysages.

Les incidences du PLU sur les paysages hors secteur 1AUxo

Limiter l'artificialisation des paysages par l'urbanisation résidentielle

La principale présomption d'incidence pouvant être engendrée par le projet de PLU sur les paysages de la commune porte sur l'artificialisation des paysages du fait de l'urbanisation résidentielle. Sur cet aspect, les paysages de la commune ont subi d'intenses pressions au regard de la forte croissance résidentielle observée depuis le début des années 2000. Sur les années 2008-2017, la consommation d'espace par l'urbanisation résidentielle est ainsi de 18,8 hectares, pour une parcelle bâtie moyenne de 920 mètres² (soit 11 logements/hectare).

Il est donc nécessaire que le nouveau PLU de la commune opère une véritable modération de la croissance des surfaces urbanisées sur le territoire, dont l'identité rurale est, à terme, menacée par la poursuite de l'artificialisation résidentielle. Le projet de PLU se montre ambitieux au regard des objectifs de croissance résidentielle qu'il poursuit pour les 10 prochaines années (à savoir 22 logements/an). L'enjeu du PLU est donc de rendre acceptable l'incidence que cette croissance implique sur les paysages.

La bonne prise en compte de cet enjeu a donc conduit le PLU à adopter des mesures visant à réduire les incidences de la croissance urbaine sur les paysages. De prime-abord, le PADD a fondé les prévisions de consommation d'espace par l'urbanisation résidentielle sur **une valeur nette de 20 logements/hectare,** laquelle s'impose à toute nouvelle opération d'habitat en secteur 1AU (zone « à urbaniser » à vocation résidentielle).

Le PADD envisage donc de multiplier par près de 2 la densité des constructions nouvelles, entraînant donc la prévision d'une croissance urbaine plus compacte pour les années à venir. Ainsi, les surfaces ouvertes à l'urbanisation nouvelle sont plafonnées à 7,3 hectares au maximum.

Ainsi, le PLU se donne pour objectif de maintenir un haut niveau de croissance démographique en cohérence avec le positionnement de la commune dans l'agglomération de Saintes, qui, selon le SCOT du Pays de Saintonge Romane, fait partie du « pôle majeur structurant » de Saintes

Cette ambition de croissance démographique s'inscrit dans une logique de compacité et de recentrage de l'urbanisation sur le bourg, lequel absorbe 6,5 hectares de terrains ouverts à l'urbanisation (86 % du potentiel de construction résidentielle en extension urbaine).

Celle-ci permet au PLU d'argumenter une logique de division de plus de moitié des surfaces ouvertes à l'urbanisation, conformément à l'esprit des lois du 27 juillet 2010 et du 24 mars 2014. Ces orientations portées par le PADD visent également à garantir la préservation des qualités de l'environnement rural de la commune.

L'impact paysager de l'urbanisation résidentielle et ses mesures correctives

La délimitation par le PLU des secteurs 1AU destinés à l'urbanisation résidentielle a reposé sur l'analyse des incidences prévisibles des futures opérations d'habitat sur le paysage. Le PLU a arrêté ses choix de développement résidentiel en tenant compte de la capacité des futurs projets à s'insérer correctement dans leur site. Dès les prémisses de l'élaboration du projet, le PLU a donc exclu, notamment autour du bourg, un certain nombre d'espaces jugés incompatibles avec un développement de l'urbanisation.

Dans le détail, les réflexions sur le développement résidentiel du bourg se sont focalisées sur 3 sites particulier. 2 enclaves au sein de l'espace urbain, situées le long de la route de Meursac, sont logiquement classées en secteur 1AU compte-tenu de leur vocation à accueillir de futures opérations d'habitat. En effet, ces enclaves sont localisées au plus proche des équipements du bourg.

Une troisième emprise dite « Les Maines Nord », du nom du lieu-dit correspondant, est classée en secteur 1AU compte-tenu de sa localisation stratégique à l'interface de 2 parties du bourg (secteur Ouest dit « Les Grands Maurices » et secteur dit « La Palissière »), que le PLU entend rassembler dans une logique de cohésion globale du bourg. La consommation d'espace, bien que conséquente (5 hectares), est atténuée par l'environnement urbain dominant de part et d'autre du secteur, à l'exception de sa frange Nord au contact de l'espace agricole environnant le bourg.

La mesure de réduction de l'impact paysager qui en résulte consiste en la plantation d'un écran de verdure, s'agissant d'une prescription d'aménagement retenue par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique se référant au secteur 1AU en question.

D'autres aspects des Orientations d'Aménagement et de Programmation visent à accompagner l'intégration paysagère et urbaine des futures opérations d'habitat résidentiel, notamment par des prescriptions édictées en matière de desserte, d'implantation et de densité des constructions.

Le parti-pris des OAP repose notamment sur une croissance urbaine dense et compacte, à raison d'une valeur de 20 logements/hectare en référence au SCOT du Pays de Saintonge Romane. Cet objectif s'inscrit à contre-courant de l'importante consommation d'espace occasionnée par l'urbanisation résidentielle durant ces 10 dernières années, alors que le ratio de consommation d'espace par logement est de seulement 11 logements/hectare entre 2008 et 2017.

La recherche d'une plus forte densité urbaine à travers les nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble s'inscrit également dans une volonté de poursuivre une urbanisation plus cohérente, se rapprochant des formes de l'habitat traditionnel du bourg.

La protection des paysages fondant l'identité de la commune

Parallèlement aux mesures prises pour assurer l'intégration des futures extensions d'urbanisation résidentielle dans les paysages, le PLU adopte de nombreuses dispositions visant à préserver l'identité paysagère de la commune. Ces dispositions ont valeur de mesures d'évitement au regard de la démarche d'évaluation environnementale.

Le PADD a ainsi défini le principe de protéger les perspectives identitaires du territoire, et d'opérer une maîtrise de son développement urbain à travers une gestion rationnelle et économe du foncier. Le PADD vise également à la protection des espaces agricoles vis-à-vis de l'étalement urbain. Il vise également à préserver et valoriser les qualités architecturales et urbaines du bourg ancien de Saint-Georges-des-Coteaux et des ensembles bâtis anciens environnants.

En traduction, le règlement du PLU assurera la protection de l'essentiel des surfaces agricoles et naturelles de la commune. **Ainsi, 51,5 % du territoire fait l'objet d'un classement en zone « agricole » , auxquels s'ajoutent 23,6 % de surfaces classées en zone « naturelle et forestière »** (excepté les secteurs desdites zones). Ces choix réglementaires permettent au PLU de garantir la protection des paysages de la commune.

Parallèlement au classement des zones A et N, le PLU a fait le choix d'adopter plusieurs mesures réglementaires complémentaires qui participeront à la sauvegarde du patrimoine paysager, architectural et culturel de la commune. Ces mesures visent ainsi à éviter ou réduire toute présomption d'incidence notable du PLU sur le paysage :

- **Un secteur « agricole protégé » est créé au sein de la zone « agricole » (A) en vue de préserver certains panoramas agricoles** sur la commune. Il a pour conséquence de limiter les possibilités d'aménagement à l'implantation d'installations d'irrigation des terres agricoles, de dépôts et stockages liés et nécessaire à l'activité agricole, et de locaux techniques des administrations publiques sous réserve de leur insertion paysagère. Ce secteur Ap protège plusieurs lieux de la commune, à savoir les environs agricoles des deux monuments historiques de l'église Saint-Georges et du château de Romefort, ainsi que les coteaux surplombant les zones d'activités à l'Est de la commune (zone d'activités des « Coteaux », nouvelle zone d'activités dite « Parc Centre Atlantique »).

- **Les éléments relevant du patrimoine architectural vernaculaire sont protégés par le règlement du PLU au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme** (patrimoine ancien tels que maisons, puits, lavoirs…), conformément aux orientations retenues par le PADD. Le PLU apporte ainsi une pleine reconnaissance envers ces éléments participant à la richesse culturelle de la commune.

- **En zone U, le PLU détermine des prescriptions architecturales de nature à garantir le respect des caractéristiques architecturales du bâti ancien d'inspiration traditionnelle.** Le secteur Ua a notamment pour but de préserver les formes urbaines de l'habitat ancien du bourg. Le PLU prévient ainsi d'éventuelles évolutions néfastes et altérations de l'identité de l'habitat ancien. Il concourt ainsi à la sauvegarde des ensembles architecturaux patrimoniaux du bourg et des villages.

- **Le PLU opère le recensement et la protection des haies bocagères en référence à l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme,** au vu de leurs multiples qualités de régulation du ruissellement, d'habitats naturels et de repères paysagers structurants. Ces repères sont particulièrement importants dans les séquences agricoles ouvertes de la commune, lesquelles se trouvent ainsi fortement enrichies au plan visuel. Le règlement impose des justifications particulières au défrichement de ces haies.

- Enfin, le PLU vise à protéger strictement les ensembles boisés du plateau agricole, par leur classement en « espaces boisés classés » au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme. Le PLU reconnaît ainsi le grand rôle paysager des boisements de la commune, et contribue à la protection de leur valeur économique et récréative. Les EBC interdisent tout défrichement sans entraver la possibilité de développement des activités sylvicoles (coupes de bois à des fins de production énergétique, bois d'œuvre...).

En définitive, le projet de PLU s'inscrit dans une démarche paysagère de qualité à plusieurs niveaux, tant par la maîtrise des incidences de prévisions de développement résidentiel ambitieuses, que par la sauvegarde des différents aspects de l'identité paysagère du territoire.

Analyse des incidences du secteur 1AUxo sur le paysage

Rappel du contexte d'aménagement du site de projet

Pour rappel, le secteur 1AUxo porte sur la poursuite de l'aménagement du « Parc Centre Atlantique » à l'Est de la commune, dont les incidences paysagères doivent être analysées par le PLU. Sur le plan paysager, l'analyse de l'état initial de l'environnement a contextualisé le site de projet initial de la zone d'activités à la transition entre l'espace d'agglomération saintais, situé à l'Est, et le bas-plateau agricole Ouest.

L'analyse des incidences du projet de Parc Centre Atlantique, et in fine, du secteur 1AUxo, est à apprécier au regard de l'avancement actuel du projet. En effet, à titre de rappel, une grande partie du site du projet initial a d'ores et déjà pu être pré-aménagé (équipement par les voies internes, réseaux publics élémentaires, ouvrages pluviaux et plantations), à raison de 62 % de la surface du site.

La physionomie actuelle du site est donc très différente de son état initial, tel qu'évalué par l'étude d'impact du projet sur laquelle le présent PLU établit son évaluation environnementale. L'appréciation des incidences du projet sur les paysages doit donc être appréciée au regard de ces aménagements.

Les incidences prévisibles du projet au regard de l'état du site en 2018

L'étude d'impact du projet a rappelé qu'au vu de son état initial, la préservation et la mise en valeur des équilibres paysagers constitue un enjeu majeur pour l'aménagement du site. Il s'est avéré crucial d'atténuer l'impact visuel du site sur les grands paysages à l'issue de son aménagement, notamment depuis les infrastructures de transport environnantes.

En effet, il a été jugé que l'aménagement de la surface initialement prévue de 56,75 hectares constituait indéniablement une incidence directe et significative sur les paysages, et donc sur l'environnement, d'autant plus que le site présente un relief affirmé.

Compte-tenu de sa forte visibilité depuis la RD 137 et la RD 237, l'étude d'impact s'est particulièrement concentrée sur la gestion des perspectives paysagères sur ces principaux points d'entrée du site. Elle s'est également focalisée sur la meilleure prise en compte possible de la topographie, afin d'assurer l'intégration du projet à son site.

Sur ces principes, des mesures d'évitement, de réduction et de compensation ont donc été déclinées au cours de la première phase d'aménagement du site, lesquelles ont vocation à être déclinées à travers l'aménagement du secteur 1AUxo.

De prime-abord, le périmètre global du projet s'appuie sur des limites naturelles définies par des motifs végétaux structurants dans les environs immédiats du projet. Les aménagements paysagers découlant des mesures d'évitement, de réduction et de compensation des présomptions d'incidences du projet sur les paysages viennent renforcer cette insertion du projet dans son site.

Ces mesures s'inscrivent dans un plan de composition qui a été décliné au stade opérationnel de la première phase d'exécution du projet (2016-2017). Il convient de retenir les axes suivants :

- Renforcement de la bordure arborescente localisée en frange de l'autoroute A 10 par la création d'un ourlet végétal arboré de plusieurs mètres d'emprise le long du domaine autoroutier. Une voie rurale a été maintenue afin de permettre l'entretien de cet espace.

- Plantation de linéaires arborés sur le pourtour du site, notamment le long de la RD 237 (séquence de voie longeant l'actuelle zone d'activités des Coteaux), et le long de la limite Ouest du site (depuis le bourg de Saint-Georges-des-Coteaux). Ces linéaires, devant être doublés de liaisons douces, seront à créer dans le cadre de l'aménagement du secteur 1AUxo.

- Implantation de deux nouveaux bosquets arborés, constitués d'essences locales en périphérie Est (côté village des « Vacherons ») et en frange Ouest du site (côté chemin de Mongré visible depuis la RD 237, en direction du bourg de Saint-Georges-des-Coteaux). Ce dernier bosquet doit être aménagé dans le cadre du secteur 1AUxo.

- Création d'une première zone de collecte des eaux pluviales au Nord du site, le long de la RD 137, visant à accompagner l'entrée au sein de la zone depuis cet axe stratégique de Rochefort à Saintes, et d'une seconde zone de collecte traversant le site au Sud. Ces deux aménagements, réalisés à ce jour, participeront à la gestion des eaux pluviales du secteur 1AUxo.

- Le site est organisé autour d'une voie primaire qualifiée de « boulevard urbain », épousant la pente naturelle du terrain, du Nord au Sud, et structurant un réseau de voies secondaires et tertiaires dont l'intégration s'inscrit également en cohérence avec les courbes topographiques. Une ligne de crête coupant ce pendage général, localisée en partie centrale du site sur un axe Ouest-Est, est préservée sous la forme d'une bande boisée (de type haie bocagère) doublée de chemins piétonniers. L'aménagement de cette haie bocagère sera à poursuivre dans le cadre du secteur 1AUxo.

- A l'intérieur même du site, les paysages urbains seront agrémentés par des plantations arborées le long de la voie primaire (« boulevard urbain ») et des voies se-

condaires. Ces plantations seront complétées par un réseau de noues enherbées à vocation de gestion pluviale, lesquelles doivent être prolongées à l'intérieur du secteur 1AUxo.

Ainsi définies, ces mesures permettent de bâtir un véritable parti-pris de projet, qui s'est décliné en phase de pré-aménagement du site et qui se poursuit actuellement dans la phase de commercialisation des lots. Un Cahier des Charges de Cession des Terrains, contenant un volet de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales, s'impose aux futurs occupants la zone d'activités.

La mise en œuvre des orientations paysagères du projet se poursuivra par l'aménagement du secteur 1AUxo dans le cadre du nouveau PLU. Ce dernier portera les principes d'aménagement initiaux du projet par l'intermédiaire d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle.

Plan de composition initial du Parc Centre Atlantique (source : CA Saintes, 2017)



Au mois de novembre 2017, 62 % de la surface du site était viabilisée, ouvert à la circulation et prête à accueillir des entreprises. En décembre 2018, on constate plusieurs chantiers consécutifs à la délivrance des premiers permis de construire.

Le nouveau PLU aspire à poursuivre l'aménagement du terrain initial restant de la zone d'activités (pour mémoire, 18,58 hectares) par l'intermédiaire de son secteur 1AUxo, appuyé par une OAP de secteur.

Les mesures prévues par ce plan sont traduites au sein d'une OAP sectorielle.


Le boulevard urbain traversant le site, entre la RD 137 et la RD 237 (mars 2017)


Le boulevard urbain, en direction de la zone d'activité des Coteaux (mars 2017)


Vue sur le chantier en février 2017 (source : CA Saintes)

Précisions sur les incidences prévisibles du projet depuis l'autoroute A 10

Pour rappel, l'autoroute A 10 est une voie classée à grande circulation selon les décrets du 31 mai 2010 et du 3 juin 2009. A cet effet, le PLU se voit contraint par les dispositions des articles L111-6 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ainsi, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la Voirie Routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Toutefois, le Plan Local d'Urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

A cet effet, la mise en œuvre du projet de Parc Centre Atlantique s'est accompagné de certaines dispositions relatives au traitement des abords de l'autoroute A 10, ayant pour objectifs d'une part, d'éviter et de réduire des présomptions d'incidences sur la perception des paysages depuis cette infrastructure, et d'autre part, de déroger aux règles d'implantations s'imposant au PLU au titre de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme.

A cet effet, des dispositions d'intégration paysagère du site sont détaillées dans une étude spécifique annexée au présent rapport de présentation, permettant au règlement du PLU de déterminer des règles alternatives à l'application de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme. Ces dispositions sont traduites par le règlement du secteur Uxo.

Concernant la gestion de la façade autoroutière, le PLU redéfinit ainsi la bande inconstructible le long de l'autoroute A 10 à 50 mètres de large de part et d'autres de l'infrastructure (incluant son échangeur) en dérogation de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme. Dans cette bande, il a été aménagé un espace-tampon de 15 mètres dédié au traitement d'une interface paysagère entre la nouvelle zone d'activités et le domaine autoroutier.

Cette bande paysagère a été plantée et doublée d'un chemin devant permettre la circulation des véhicules d'entretien. Elle demeure à ce jour propriété de la Communauté d'Agglomération de Saintes. Au-delà de cette bande de 50 mètres, le projet a imposé le maintien à l'état non-bâti d'une bande de 15 mètres supplémentaires. Cette bande est toutefois incluse dans les espaces potentiellement aménageables (pouvant donc accueillir des aires imperméables dédiées à la manœuvre et au stationnement des véhicules).

Par ailleurs, la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres dans la bande de 100 mètres de recul depuis l'axe de l'autoroute A 10. Cette limitation de hauteur, reportée au règlement du secteur Uxo, permet d'éviter toute incidence des futures constructions sur les paysages appréhendés aux environs du domaine autoroutier.

Concernant la gestion de l'échangeur 35 de l'autoroute A 10, le parti-pris d'aménagement initial du projet a été de tirer profit de la présence de l'échangeur autoroutier pour constituer un paysage-vitrine favorable à l'attrait de la nouvelle zone d'activités économiques. Les abords de l'échangeur routier sont ainsi mis à profit pour constituer une « tête de proue » de la zone d'activités. Les abords immédiats de l'échangeur ont été végétalisés. Ils se situent au contact d'une zone prévue pour la gestion des eaux pluviales, qui a également été aménagée.

Un traitement qualitatif particulier du bâtiment le plus proche de cet échangeur, destiné à une enseigne commerciale, sera exigé. Le stationnement automobile sera réparti sur l'ensemble des abords du bâtiment en question afin de supprimer l'impact visuel d'une aire de stationnement aménagée d'un seul tenant.

Ainsi définies, l'ensemble de ces mesures, partiellement traduites dans le règlement du PLU, permettent d'éviter et de réduire toute présomption d'incidence majeure du projet sur les paysages depuis l'autoroute A 10. On peut donc considérer que les incidences du projet sont acceptables au regard des paysages.

7.2.7 Analyse des incidences du PLU sur le climat, les pollutions et les nuisances

Les incidences du développement résidentiel sur le climat

La question de la gestion des ressources énergétiques a fait son entrée dans le champ de la planification urbaine au travers des lois du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010. Elle a été confirmée par la réécriture du Code de l'Urbanisme par l'ordonnance du 23 septembre 2015. Le PLU doit ainsi contribuer à une gestion plus économie des ressources en énergie, en lien avec la lutte contre le réchauffement climatique.

Prévenir les incidences du PLU sur les déplacements

Le scénario d'évolution démographique retenu par le PLU correspond à **un objectif d'accueil de 500 nouveaux habitants à l'horizon des 10 prochaines années. Ce sont ainsi 22 ménages supplémentaires, pour environ 50 habitants,** qui seront accueillis en moyenne chaque année sur la commune. Cette pression démographique se traduira par une augmentation du parc et du trafic automobile sur la commune à raison d'une voiture et demie par ménage, soit environ 110 véhicules supplémentaires abondant les flux locaux quotidiens sur la commune au terme des 10 prochaines années.

Toutefois, le PLU n'exercera pas d'influence sur l'évolution des flux de transit traversant actuellement le territoire. Ceux-ci sont supportés par des infrastructure d'envergure importante (RD 137, RD 237), susceptibles de répondre aux nouveaux besoins engendrés en matière de déplacements des ménages.

Afin de lutter contre cette hausse des déplacements automobiles et des émissions de gaz à effet de serre qui en découleront, le PLU encouragera le développement des mobilités « douces » (sans motorisation) et fera le choix de conforter le développement de l'urbanisation au contact du bourg et ses équipements, principal pôle urbanisé de la commune. Le développement des mobilités « douces » s'opérera notamment par l'aménagement de la RD 237 par le Conseil Départemental de Charente-Maritime, devant accueillir une liaison douce en site propre.

Le PLU encouragera également le développement de nouveaux cheminements à l'occasion des nouvelles opérations d'habitat résidentiel, par l'intermédiaire des OAP sectorielles. En outre, le PLU fait le choix de localiser les secteurs 1AU de la zone « à urbaniser » (à destination du développement résidentiel) au contact du bourg actuel, dont le but est de développer l'habitat au plus proche des équipements et commerces de la commune. Ces orientations sont exprimées par le PADD.

Parallèlement au PLU, la municipalité aspire, en partenariat avec la Communauté d'Agglomération de Saintes, au renforcement de la desserte du territoire par le réseau des transports en commun géré par l'organisme intercommunal.

Ainsi, le PLU ne pourra à lui-seul envisager la résorption totale des incidences de ses objectifs de croissance démographique en matière d'accroissement des flux de circulation automobile. Le PLU devra être relayé par les politiques intercommunales en matière de développement de l'offre en transports en commun.

Prévenir les incidences du PLU sur l'accroissement de la demande énergétique

A la lecture du diagnostic communal, le parc de logements de la commune est composé de 16,1 % de logements construits avant 1946 (175 logements), 41,3 % de logements construits entre 1946 et 1990 (soit 492 logements), 25 % de logements construits entre 1991 et 2005 (272 logements), et enfin, 13,6 % de logements construits entre 2006 et 2012 (147 logements), selon l'INSEE.

En outre, 184 logements ont été réalisés sur la commune entre 2008 et 2017 (inclus) selon un décompte de la municipalité. Ces logements se sont donc vus appliqués la Réglementation Thermique 2012, en vigueur depuis le 1er janvier 2013, suite à son adoption par décret du 26 octobre 2010, complété par le décret du 28 décembre 2012. Cette « RT 2012 » exige une consommation d'énergie primaire, en valeur absolue fixée pour tous les bâtiments neufs, à 50 kilowattheures par mètre carré et par an.

Selon le CEREMA en 2012, à l'échelle du territoire national, 55 % des résidences principales ont été construites avant les premières réglementations thermiques. En 2012, ces logements comptent pour 64 % de la consommation de chauffage du parc total de résidences principales. Par ailleurs, le secteur du bâtiment (dit « résidentiel-tertiaire ») pèse pour 44 % dans la consommation énergétique finale française en 2012.

En 2015, la consommation d'énergie finale de la région Nouvelle-Aquitaine a atteint 182 719 gigawatts en 2015, soit 10,6 % de la consommation national. Rapportée à l'habitant, la consommation d'énergie finale s'élève à 31,4 mégawatts/habitant, contre 26,8 mégawatts/habitant au niveau national. Ainsi, le résidentiel-tertiaire représente 38 % de la consommation énergétique régionale en 2015. Ces chiffres ne sont actuellement pas déclinés sur le territoire de Meursac.

On notera que le parc de logements de la commune s'est considérablement renouvelé durant ces dernières décennies. On peut donc considérer que sa demande énergétique, bien que probablement importante, est moindre par rapport aux autres communes rurales du département. La mise en œuvre de la RT 2012, à terme remplacé par la RT 2020, laisse donc entrevoir une diminution progressive de cette demande

énergétique de l'habitat résidentiel sur le territoire. L'enjeu du PLU est donc de ne pas aggraver la demande énergétique sur la commune, mais au contraire, de favoriser la baisse de cette demande en incitant notamment à la réhabilitation et à l'isolation du bâti ancien. Le PLU ne doit donc pas s'opposer aux travaux d'isolation thermique.

On rappellera également que dans les termes de l'article L111-16 du Code de l'Urbanisme, le PLU n'a pas non-plus vocation à s'opposer à l'équipement des constructions par des dispositifs de production d'énergie renouvelable, sauf s'il s'agit de concourir à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La construction de 220 nouveaux logements sur la commune à l'échelle des 10 prochaines années engendrera une hausse des besoins énergétiques (chauffage, eau chaude sanitaire, fonctionnement électrique…), générant donc une probable hausse des rejets de gaz à effet de serre dans l'atmosphère. Toutefois, comme signalé précédemment, ces nouvelles constructions devront se plier aux exigences de la Réglementation Thermique 2012. La future Réglementation Thermique 2020 doit généraliser les « bâtiments à énergie positive », selon la loi du 3 août 2009. Ainsi, la consommation d'énergie primaire des nouvelles constructions devra être négative.

Ces dispositions permettront, au-delà des objectifs du PLU, de maîtriser les incidences de l'urbanisation résidentielle sur la consommation énergétique. Le PLU entend également anticiper cette hausse de la demande énergétique en mettant l'accent sur la nécessaire évolution de l'habitat et des formes urbaines vers davantage de densité. Le PLU n'opposera donc aucun frein réglementaire à la densification de l'habitat sur la commune pour les années à venir.

Pour rappel, le PADD exigera que la croissance urbaine s'opère selon un ration de 20 logements/hectare, correspondant à l'introduction sur la commune de formes d'habitat plus denses et par nature économes en énergie.

Par ailleurs, les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU encourageront les constructions mettant en œuvre des objectifs de basse consommation, voire de consommation négative en anticipation de la RT 2020, ainsi que l'installation d'équipements utilisant et/ou produisant des énergies renouvelables.

Ces orientations s'exprimeront également en termes d'incitation à la compacité de l'habitat (mitoyenneté), afin de favoriser la réduction des pertes d'énergies. De même, les aménageurs seront incités à rechercher une meilleure implantation des construction sur leurs terrains d'emprise (orientation solaire…) afin d'encourager la réduction de leur consommation énergétique.

Difficilement quantifiables, les effets de ces mesures qualitatives doivent cependant permettre au PLU de s'inscrire dans une logique de réduction des incidences de l'accroissement du parc de logements sur la demande énergétique. On considérera donc que les incidences du projet de PLU sur cet aspect peuvent être considérées comme peu significatives.

Les incidences du PLU sur la lutte contre les pollutions et nuisances

Les aspects généraux du PLU hors secteur 1AUxo

Le projet de PLU vise à garantir l'absence d'incidences prévisibles de ses orientations sur l'environnement, et notamment au regard des pollutions et nuisances. L'analyse de l'état initial de l'environnement a démontré que le territoire n'était pas significativement affecté par des phénomènes de pollution et/ou de nuisances, qu'elles soient sonores, atmosphériques ou de nature à affecter les eaux.

Cependant, le développement de l'urbanisation encouragé par le PLU à un rythme de 22 logements neufs/an peut générer des probabilités d'incidences, qu'il convient d'éviter par l'adoption de certaines dispositions réglementaires. On rappellera notamment que **le règlement du PLU soumettra tout projet d'aménagement à l'adoption de mesures visant à protéger les milieux récepteurs de toute pollution générée par le ruissellement pluvial.**

Par ailleurs, le PADD du PLU insiste sur la nécessité de prévenir les conflits d'usage potentiels entre activités économiques et habitat résidentiel. A cet effet, le PLU met en pratique le principe de réciprocité prévu à l'article L111-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime en classant les sites d'exploitation agricole en zone « agricole », et en préservant ceux-ci de toute extension des zones à vocation résidentielle.

Sur cet aspect, le PLU tient également compte de la charte « agriculture, urbanisme et territoires » de Charente-Maritime. Ainsi, des « périmètres de vigilance » indicatifs de 100 mètres autour des constructions agricoles ont permis d'orienter les choix du PLU en matière de développement résidentiel.

Plusieurs ensembles bâtis de la commune sont ainsi classés en zone A, au vu des enjeux soulevés par l'importance de ces périmètres dans certains secteurs de la commune. Sur cet aspect, les zones dévolues au développement résidentiel définies au contact du bourg ne seront pas exposées à des nuisances à l'origine des activités agricole, ou d'activités de toute autre nature.

Précisions sur les incidences du secteur 1AUxo sur les pollutions et nuisances

De par sa nature et son ampleur (56,75 hectares), l'étude d'impact du projet initial de la zone d'activités dite « Parc Centre Atlantique » a estimé que ce dernier générait une probabilité d'incidence notable en matière de pollutions et nuisances, notamment au regard du ruissellement pluvial généré par de nouvelles surfaces imperméabilisées et au regard de l'accroissement des eaux usées.

Il a été également estimé par l'étude d'impact que la mise en œuvre du projet était également susceptible de générer un accroissement substantiel des flux de déplacements motorisés, créant par-là même une présomption d'incidence sur l'atmosphère.

Néanmoins, les mesures d'évitement et de réduction adoptées en matière de gestion pluviale et d'assainissement des eaux usées, détaillées dans les pages précédentes du présent rapport, permettent de prévenir et de ramener ces incidences prévisibles à un niveau acceptable pour l'environnement. Il en est de même concernant la qualité de l'air, qui sera inchangée par la mise en œuvre d'aménagements favorables aux déplacements non-motorisés au sein de la future zone économique.

On notera que le projet prévoit l'implantation de nouvelles activités économiques dans le domaine industriel et artisanal, susceptibles de créer des pollutions et nuisances. Au-delà de la mise en œuvre du PLU, des « garde-fous » réglementaires et légaux permettent d'ores et déjà de prévenir l'apparition d'incidences majeures sur l'environnement.

En effet, certaines activités nouvelles pourront être assimilées aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, générant par-là même des obligations en matière d'évitement et de réduction des impacts prévisibles selon leur nature, au-delà de la stricte application du PLU.

7.2.8 Analyse des incidences du PLU sur le milieu humain

Aspects généraux des incidences du PLU

Par ses orientations de projet et sa vocation même, le PLU vise à dynamiser le développement du territoire de la commune, par un apport démographique substantiel au cours des 10 prochaines années. Ainsi, les 220 logements envisagés au cours des années futures, pour un apport de 500 habitants supplémentaires, permettront un développement substantiel de la population au bénéfice de la dynamique sociale et économique du territoire.

Les impacts prévisibles générés par ce projet résidentiel peuvent ainsi trouver leurs compensations dans l'utilité même des objectifs du PLU pour assurer le développement communal, et défendre la position particulière de la commune dans l'espace d'agglomération saintais.

On rappellera ainsi que le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saintonge Romane (approuvé en 2016) considère la commune comme partie intégrante du cœur d'agglomération, et à ce titre appelée à absorber des prévisions de développement résidentiel conséquentes en vue de renforcer le pôle d'agglomération à l'échelle du territoire du pays. La commune est également concernée par des objectifs communautaires en termes de production de logements sociaux, lesquels entraînent une demande conséquente en foncier constructible.

Les 7,3 hectares de surfaces d'extension urbaine planifiés par le PLU s'inscrivent en réponse aux enjeux de renforcement du cœur d'agglomération, lesquels font l'objet d'une mesure de réduction importante par l'intermédiaire d'une densité de 20 logements/hectare exigée envers les futures opérations d'habitat.

En outre, le bilan des probabilités d'incidences notables du projet de développement économique soutenu par le secteur 1AUxo sur le milieu humain, entre création attendue d'emplois, dynamisation de l'économie locale, gestion de nouveaux flux de déplacement, gestion de pollutions et nuisances susceptibles d'altérer la qualité du cadre de vie, se montre globalement positif.

Ce dernier justifie la mise en œuvre du projet au regard des fortes retombées attendues sur l'espace d'agglomération en termes de développement économique et de cohésion sociale (création attendue de 1 200 emplois sur les prochaines années). Ce développement s'opère en accord avec les objectifs politiques exprimés au niveau de l'agglomération, notamment au sein du Schéma de Développement Economique et du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saintonge Romane.

Les incidences du PLU sur les activités et surfaces agricoles

La consommation de terres agricoles par le PLU

Le PLU envisage une consommation de 3,3 hectares de terres actuellement exploitées au plan agricole, selon le Registre Parcellaire Graphique de 2017. Ces 3,3 hectares représentent 44 % des surfaces ouvertes à l'urbanisation par l'intermédiaire des secteurs 1AU du PLU. L'impact substantiel apporté par le PLU sur les terres agricoles ne pourra être évité, s'agissant pour la municipalité de défendre un objectif de croissance résidentiel important en application du SCOT du Pays de Saintonge Romane.

Néanmoins, cette consommation de surfaces agricoles apparaît modéré au regard de la consommation d'espace entraînée par l'urbanisation des années 2000 et 2010. Ainsi, le PLU définit une limite ferme à la consommation des terres agricoles à destination de l'urbanisation résidentielle pour les 10 années à venir, et contribuera ainsi, par ses différentes mesures, à la protection des surfaces agricoles de la commune.

Au demeurant, les 3,3 hectares de terrains agricoles prélevés pour l'urbanisation résidentielle s'inscrivent soit de façon enclavée dans le tissu urbain (secteur 1AU consommant 0,5 hectare, route de Meursac), soit dans un contexte résidentiel prédominant fortement sur l'environnement agricole, de nature à générer des conflits d'usage entre activités agricoles et habitat (secteur 1AU consommant 2,8 hectares, lieu-dit « Le Maine Nord »).

L'impact du secteur 1AUxo sur les surfaces et exploitations agricoles

L'impact de l'aménagement du Parc Centre Atlantique sur une emprise de 56,75 hectares sur les terres agricoles a été mis en lumière dès les premières études relatives au projet. Cet impact a été jugé d'autant plus important que les terres visées par le projet disposaient initialement d'un bon potentiel agronomique(sols argilo-limoneux, calcaires sur craie du Santonien, de type « champagnes et aubues »).

Sur les 56,75 hectares de surfaces aménageables, 40,2 hectares ont été à ce jour aménagés et ne sont donc plus affectés à l'activité agricole. Il demeure donc 18,58 hectares aménageables par l'intermédiaire du secteur 1AUxo.

L'étude d'impact initial du projet global a permis de mesurer précisément cet impact sur les activités agricoles. A l'issue de son aménagement via l'ouverture à l'urbanisation du secteur 1AUxo du nouveau PLU, ce dernier se concrétisera par la perte de 0,4 % de la surface agricole utile du territoire communautaire et 3 % de la surface agricole utile de la commune de Saint-Georges-des-Coteaux.

Il a été jugé que le projet initial allait impacter 2 exploitations agricoles, possédant respectivement 27 hectares (14 % de la surface agricole utile de l'exploitant), et 12 hectares (8 % de la surface agricole utile de l'exploitant) de surface agricole sur le site. Concernant ces deux exploitations, il a été estimé par l'étude d'impact que la perte de la surface agricole utile correspondante n'était pas de nature à remettre en question le seuil de rentabilité des exploitations.

Toutefois, le projet était de nature à impacter l'accès à certaines parcelles agricoles ainsi que deux forages agricoles et un bassin de stockage d'eau. A ce jour, un forage a été neutralisé et son propriétaire a été indemnisé. Par ailleurs, un seul exploitant agricole continue d'exploiter des terres agricoles sur le périmètre du projet, s'agissant du secteur 1AUxo. Une convention a été étudiée entre la SAFER, la Communauté d'Agglomération de Saintes et l'exploitant agricole impacté par la première phase d'exécution du projet (secteur Uxo) pour accompagner ce dernier vers la reconstitution de sa surface agricole perdue.

On précisera également qu'à titre de réduction et de compensation des incidences prévisibles du projet, il a été prévu la création d'un chemin d'exploitation d'un minimum de 4 mètres de large afin de désenclaver les parcelles agricoles dont l'accès doit être impacté par le projet. Cette mesure de réduction demeure effective dans le cadre de l'aménagement du secteur 1AUxo.

Ainsi, ces mesures de réduction et de compensation doivent permettre l'exécution d'un projet dont les objectifs de développement économique ambitieux justifient l'impact avéré sur les activités et surfaces agricoles.

7.3 LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

THÈMES	OBJECTIFS DU PADD	ANALYSE DES PROBABILITÉS D'INCIDENCES NOTABLES	INCIDENCE -/O/+
1. PRÉSERVER LES TRAITS D'UN TERRITOIRE RURAL DYNAMIQUE	1.1. Œuvrer pour la protection du patrimoine naturel et participer à la transition écologique	Par cette orientation, le PADD exprime divers leviers de projet déterminants au regard des traductions réglementaires du PLU, dans le domaine de la protection de la biodiversité. Le PLU visera ainsi à protéger les continuités écologiques, notamment les boisements et les haies. Des traductions réglementaires très précises permettent au PLU de créer des incidences positives sur l'environnement (« espaces boisés classés », haies protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme). Le PADD exprime également l'intention d'améliorer la gestion des eaux pluviales au sein de la commune. Les mesures prises par le PLU créent ainsi des effets positifs sur l'environnement à plusieurs niveaux (protection des exutoires naturels, création d'équipements de gestion pluviales dans le bourg et notamment à l'occasion de nouvelles opérations d'habitat). Le PADD met également l'accent sur la nécessité de conforter le réseau d'assainissement collectif de la commune en tant que garant de la maîtrise de l'impact des eaux usées sur l'environnement. En matière de lutte contre le réchauffement climatique, le PADD met en valeur la vocation du PLU à encourager le développement des énergies renouvelables décarbonées tant par des techniques de production de logements favorisant le « bio-climatique », que par le déploiement des dispositifs de production énergétique à haute performance environnementale. Ces orientations ont des effets positifs sur l'environnement.	+
	1.2. Promouvoir le patrimoine paysager et architectural de la commune	La vocation du PLU est de créer les conditions du maintien des grands équilibres paysagers de la commune. L'essentiel des traductions réglementaires du PLU porte sur la mise en œuvre de cet objectif, à savoir la protection des grandes perspectives de la commune par des zones A et N, la protection stricte des espaces boisés par leur délimitation en « espaces boisés classés », ainsi que la protection des haies La protection de certains espaces semi-naturels au contact ou au sein des espaces urbanisés participe également à la mise en œuvre de cet objectif, tel que le thalweg traversant le bourg d'Est en Ouest (zone N et son secteur Ne), la lutte contre l'étalement urbain linéaire aux entrées et sorties d'espaces urbanisés par une circonscription de la zone U et ses secteurs au plus proche des constructions existantes. Le PADD énonce également la mission du PLU de garantir la poursuite de l'aménagement du « Parc Centre Atlantique » dans le respect des paysages. Sur cet aspect, les traductions du PLU seront notamment portées par les OAP. Enfin, par cette orientation, le PLU aura pour mission de protéger le patrimoine architectural identitaire de la commune, tel que le cœur de bourg ancien de Saint-Georges-des-Coteaux (dispositions du secteur Ua) et l'inventaire du patrimoine par l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Ces différentes mesures exposées ci-dessus participent à créer un effet positif du PLU sur l'environnement, et contrebalancent les incidences négatives que ce dernier génère en termes d'urbanisation résidentielle et économique (consommation d'espace, pressions sur les paysages ruraux de la commune...).	+

THÈMES	OBJECTIFS DU PADD	ANALYSE DES PROBABILITÉS D'INCIDENCES NOTABLES	INCIDENCE -/O/+
2. MAÎTRISER ET HIÉRARCHISER LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL	2.1 Poursuivre une politique de croissance démographique en soutien des dynamiques intercommunales sans pour autant perdre le caractère rural du territoire	Le PADD rappelle que la commune de Saint-Georges-des-Coteaux appartient au pôle de l'agglomération de Saintes et fait figure d'une commune attractive au plan économique et démographique. A ce titre, le PADD envisage la poursuite d'une croissance démographique élevée sur la commune durant les années à venir. Le PADD aspire ainsi à l'accueil de 50 nouveaux habitants chaque année sur la commune, via la production de 240 nouveaux logements, soit 24 logements par an. Le PADD s'inscrit ainsi en compatibilité avec les objectifs du SCOT du Pays de la Saintonge Romane et du PLH de la Communauté d'Agglomération de Saintes. Le PADD précise que l'offre de logements à produire doit s'inscrire dans une logique de mixité sociale et générationnelle, s'agissant de répondre aux objectifs du PLH de la Communauté d'Agglomération de Saintes. Ces objectifs de croissance résidentielle doivent s'inscrire dans une logique de réduction et de compensation environnementale pour que le PLU puisse apporter la preuve de sa soutenabilité environnementale. En l'occurrence, le chapitre précédent « Préserver les traits d'un territoire rural dynamique » précise ces mesures de réduction et de compensation, prises notamment en matière de protection de la biodiversité et des paysages.	O
	2.2 Utiliser l'espace de manière économe et modérer la consommation des espaces agro-naturels	Le PADD rappelle que la modération de consommation d'espace par l'urbanisation est un objectif fixé par le législateur et relayé dans le SCOT du Pays de la Saintonge Romane. En traduction, le PADD prévoit un rythme de production annuel de 24 logements/an, lesquels sont assujettis à une densité minimum de 20 logements/hectare lorsqu'ils sont réalisés dans le cadre de nouvelles opérations d'habitat. Cet objectif est traduit réglementairement par les OAP de secteur. Il en résulte une extension limitée à 7,3 hectares de futurs espaces urbanisés résidentiels. Pour rappel, la densité observée depuis 2008 était encore inférieure à 12 log/ha, quant à la surface consommée pour de l'habitat, elle s'élevait à plus de 18ha. Par ailleurs, le PLU est compatible avec l'objectif du SCOT d'un minimum de 30 % de logements réalisés dans l'enveloppe urbaine existante, par réinvestissement du foncier vacant. En l'occurrence, la moitié des logements à produire dans le cadre du PLU sera réalisée en densification de l'espace urbain. Pour précision, les extensions observées de la zone U découlent d'opérations en cours ! Le projet parvient donc à lutter contre l'étalement urbain dans le sens où il devrait aboutir, pour une croissance démographique stable, à une réduction de la consommation d'espace par deux.	O

THÈMES	OBJECTIFS DU PADD	ANALYSE DES PROBABILITÉS D'INCIDENCES NOTABLES	INCIDENCE -/O/+
2. MAÎTRISER ET HIÉRARCHISER LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL	2.3 Hiérarchiser le développement résidentiel	Le PADD affirme que l'un des principaux enjeux du PLU repose sur une meilleure organisation et une logique de hiérarchisation du développement résidentiel, face à l'étalement urbain observé durant les dernières décennies. En traduction, le PADD détermine des principes de répartition de l'offre de logement à construire, afin d'équilibrer le développement urbain sur le territoire et en maîtriser les impacts environnementaux. Le PADD privilégie ainsi le renforcement résidentiel du bourg, notamment par de nouvelles opérations d'habitat dont le but sera de développer un habitat compact et économe en espace, connecté fonctionnellement aux équipements publics environnants du cœur de bourg. Ce dernier absorbe ainsi l'essentiel des surfaces dédiées à l'extension des parties actuellement urbanisées (soit 6,5 hectares, sur un total de 7,3 hectares). Parallèlement, le PADD se donne pour objectif de favoriser le réinvestissement du foncier vacant au sein des villages environnants du bourg. A titre exceptionnel, l'agglomération de « La Vallée » accueillera une future opération d'habitat dans une enclave importante à valeur d'extension urbaine. Excepté ce cas particulier, les différentes emprises vacantes dans les parties actuellement urbanisées demeurent modestes. Leur réinvestissement s'inscrit dans une logique de densification de tissus d'habitat particulièrement relâchés, marqués par le pavillonnaire diffus. Ainsi, le PADD, par ses objectifs, concourra à limiter l'étalement urbain et permettra de mettre fin à l'érosion des espaces agricoles et naturels sur le territoire de la commune, au bénéfice de la protection de l'environnement. La logique de hiérarchisation urbaine proposée par le PADD permet ainsi au PLU de réduire son impact sur l'environnement en termes de croissance résidentielle.	O

THÈMES	OBJECTIFS DU PADD	ANALYSE DES PROBABILITÉS D'INCIDENCES NOTABLES	INCIDENCE -/O/+
3 SOUTENIR LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE LOCALE	3.1 Consolider l'offre en commerces et services de proximité	Par cette orientation, le PADD aspire à renforcer le bourg en tant que principal pôle de vie sur la commune, en soutenant en particulier le développement de son offre résidentielle, parallèlement à son offre commerciale. Le PADD aspire à l'amélioration de cette offre en commerces de proximité, par des règles adaptées. En outre, il convient de mettre en lien cette offre commerciale avec les quartiers résidentiels constituant le bourg, par le déploiement des liaisons douces. Par cette mesure, le PADD entend modérer la dépendance des ménages à l'usage de l'automobile et souhaite encourager, par l'aménagement de l'espace public, le développement des mobilités non-polluantes. Cette mesure permet de réduire/compenser les incidences environnementales générées par un projet résidentiel ambitieux.	O
	3.2 Assurer la pérennité des zones d'activités et poursuivre le projet du Parc Centre Atlantique	Le PADD entend soutenir le développement de la nouvelle zone d'activités dite « Parc Centre Atlantique », en continuité de la zone d'activités des « Coteaux » à l'Est du territoire. Ce projet d'envergure intercommunale, qui a bénéficié d'une première phase de travaux sur 62 % de sa surface, doit être poursuivi dans les années futures. Le projet suscite des prévisions d'incidences majeures au regard de son envergure. Néanmoins, son étude d'impact a permis d'éclairer leur nature et de prescrire, au regard de leur ampleur, les mesures adaptées en termes d'évitement, de réduction et de compensation. Sur les 56,75 hectares initiaux, 40,2 hectares ont été à ce jour aménagés. Le PLU soutiendra l'aménagement de 18,58 hectares supplémentaires. Les OAP permettront d'accompagner le projet au regard des incidences prévisibles qu'il suscite, et assureront la traduction des mesures envisagées par l'étude d'impact.	O
	3.3 Soutenir l'activité agricole	Par ses différentes mesures contenues dans cette orientation, le PADD vise à préserver le tissu des activités agricoles de la commune, et de lutter fermement contre l'érosion des surfaces agricoles. Ainsi, le PLU limitera la consommation d'espaces agricoles pour 3,3 hectares concernant le développement résidentiel, et 18,5 hectares concernant le développement économique. En outre, le PLU garantira la protection des environs proches des exploitations agricoles afin de ne pas éveiller de nouveaux conflits d'usage entre ces dernières et l'habitat résidentiel. Les incidences du PLU sur les terres agricoles, avérées, sont néanmoins réduites et compensées par un projet équilibré entre développement urbain et protection de l'environnement.	-
	3.4 Développer les activités liées au tourisme et aux loisirs	Le PADD rappelle que la commune s'inscrit dans une intercommunalité attractive au plan touristique, et considère que celle-ci doit tirer parti de ce dynamisme économique. De fait, le PADD soutiendra le développement de l'offre en hébergement touristique et promouvra les sentiers de randonnée. Ces mesures ne génèrent pas de prévisions d'incidences particulières sur l'environnement.	O

THÈMES	OBJECTIFS DU PADD	ANALYSE DES PROBABILITÉS D'INCIDENCES NOTABLES	INCIDENCE -/O/+
4. VALORISER LE CADRE DE VIE	4.1 Conforter l'offre en équipements et services sur le territoire communal	Par cette orientation, le PADD aspire à renforcer le bourg en tant que principal pôle de vie sur la commune, en soutenant en particulier le développement de son offre d'équipements en lien avec ses objectifs de développement résidentiel. Le PADD aspire ainsi à l'affirmation d'un pôle de vie qualitatif et structurant. Cette mesure s'accorde avec les objectifs du PLU en matière de développement des mobilités douces. Cette orientation ne crée pas d'incidences particulières sur l'environnement. Elle a pour but d'accompagner un projet résidentiel de qualité, dont la cohérence s'en trouve ainsi renforcée.	O
	4.2 Sécuriser les déplacements et privilégier les solutions d'éco-mobilité	Le PADD expose ici de nombreuses mesures permettant de construire un projet résidentiel vertueux au plan environnemental. Ainsi, il s'agit pour le PADD de soutenir le développement des mobilités douces et non-génératrices de CO_2, dans une logique de lutte contre le réchauffement du climat. Ainsi, le PADD prévoit l'aménagement d'une liaison piétonne le long de la RD 237 entre le bourg de Saint-Georges-des-Coteaux et l'espace d'agglomération saintais, soutenue au plan réglementaire par un « emplacement réservé ». Les liaisons piétonnes doivent également être déployées dans les futures opérations d'habitat au sein du bourg, via des OAP de secteur. Enfin, la municipalité exprime son souhait d'améliorer la desserte du territoire par les transports en commun. Ces mesures sont susceptibles de réduire et compenser l'impact du développement résidentiel sur les déplacements automobiles, et donc sur l'environnement.	O
	4.3 Poursuivre l'aménagement numérique du territoire	Le PADD affirme que l'amélioration des réseaux de desserte numérique constitue un enjeu majeur de développement économique et résidentiel pour le territoire. La municipalité est pleinement consciente de la nécessité de répondre aux besoins de desserte du territoire par les réseaux numériques, entend soutenir leur développement avec l'aide des acteurs compétents. Cette mesure, susceptible d'encourager de nouvelles formes de travail (tel que le télé-travail) moins exigeantes en déplacements carbonés, peut participer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble de la commune. L'amélioration des réseaux numériques permettra également aux entreprises de s'inscrire dans une réduction des déplacements physiques, sollicitant souvent l'usage de l'automobile.	O
	4.4 Intégrer le facteur risque et les nuisances	Le PADD exprime ici différentes mesures visant à éviter certaines incidences du développement urbain au regard des risques pollutions et nuisances, susceptibles d'impacter la santé humaine et les biens. Le PADD énonce ainsi que le PLU protégera les populations et les biens matériels vis-à-vis du risque d'effondrement de cavités souterraines, des nuisances générées par les sites d'activité économique et notamment les exploitations agricoles, ou encore des nuisances apportées par les infrastructures de transport.	+

7.4 ANALYSE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES DU PLU PAR SECTEURS

7.4.1 Incidences de la zone U sur l'environnement

Description des secteurs de la zone U et leurs incidences prévisibles

Le règlement du projet de PLU et ses documents graphiques ont défini une zone « urbaine » scindée en plusieurs secteurs. En cohérence avec les dispositions du Code de l'Urbanisme, il s'agit de secteurs déjà urbanisés, pouvant admettre immédiatement de nouvelles constructions de par leur desserte par les réseaux et voies publiques équipant le territoire. Ces secteurs présentent les caractéristiques suivantes :

- Le secteur Ua, correspondant aux parties urbanisées anciennes du bourg de Saint-Georges-des-Coteaux, admettent des constructions nouvelles à vocation mixte dès lors qu'elles sont compatibles avec un voisinage résidentiel. L'urbanisation des espaces vacants à l'intérieur du bourg ancien n'est pas de nature à induire des présomptions d'incidences particulières sur l'environnement. Le PLU prévoit en effet certaines mesures relatives à la gestion des eaux usées et des eaux pluviales s'imposant sur ces terrains.

- Le secteur Ub, correspondant aux parties urbanisées contemporaines et à dominante pavillonnaire, admettent des constructions nouvelles à vocation mixte dès lors qu'elles sont compatibles avec un voisinage résidentiel. De nombreuses emprises vacantes sont à relever dans les entités de ce secteur. L'urbanisation des terrains concernés n'est pas de nature à induire des présomptions d'incidences particulières sur l'environnement (mesures de gestion des eaux usées, pluviales...). Certains terrains seront grevés par une servitude particulière du PLU visant à préserver leur fonction au regard des écoulements pluviaux (article R151-34, 1° du Code de l'Urbanisme).

- Le secteur Ue identifie les équipements publics de la commune (école, stade, cimetière...). Le règlement du PLU restreint volontairement la destination de ce secteur à des constructions répondant à la destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics afin d'éviter l'apparition d'incidences particulières du PLU sur l'environnement.

- Plusieurs secteurs sont prévus en matière de développement économique, à savoir les secteurs Ubc,Ux, Uxa, Uxd, Uxe et Uxo, s'agissant d'espaces urbanisés occupés par diverses activités économiques. Les secteurs se distinguent par la nature des activités en place. On précisera que le secteur Uxo désigne la nouvelle zone d'activités dite « Parc Centre Atlantique » à l'Est de la commune. Le PADD se donne pour orientation de développer cette zone récemment viabilisée, qui accueille actuellement ses premières entreprises. Plus généralement, à des fins de protection de l'environnement et de gestion des conflits d'usage, le règlement restreint la destination des différents secteurs au développement économique au regard de l'existant et de leurs possibilités de mutation sans craindre de mise en concurrence entre chaque site.

Incidences relative à la densification urbaine en secteurs Ua et Ub

Parmi les grandes orientations retenues pour la délimitation des secteurs Ua et Ub, le projet de PLU défend une lutte ferme contre l'étalement urbain hors des parties actuellement urbanisées de la commune. En termes de vocation et de contenu réglementaire, ces secteurs se distinguent des secteurs 1AU, ouverts extensions de l'espace urbain du bourg, dans le sens où leur priorité est de concourir à la densification des espaces urbains existants.

Le potentiel de densification ouvert dans les secteurs Ua e Ub représente environ 100 logements, pour un rythme de production de 10 logements/an ce qui correspond à plus de 40 % de l'offre en logements à créer. A cela s'ajoute la mutation d'une dizaine de bâtiments et la reconquête de 20 logements vacants. Ces prévisions de densification, bien que conséquentes, ne suscitent pas de suspicions d'incidences fortes sur l'environnement. En effet, les mesures de réduction/compensation ci-après permettent de réduire à un niveau acceptables les incidences prévisibles de cette croissance urbaine « de l'intérieur » sur l'environnement :

- Les surfaces mobilisables pour la construction s'intègrent à différents contextes à caractère urbain, dénués de sensibilités naturelles et/ou paysagères. Elles n'impactent nullement des espaces utiles à la biodiversité et la trame verte et bleue.

- Le projet de PLU prévoit des dispositions réglementaires visant à contraindre les futurs projets de construction à un raccordement à l'assainissement collectif lorsqu'il existe (secteurs du bourg, « La Vallée », « Les Vacherons »), ou à défaut, à leur équipement par un assainissement individuel aux normes.

- Le règlement du PLU prévoit également d'imposer une gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet, avec la possibilité de prescriptions particulières en cas de rejet dans des fonds inférieurs. En matière de gestion des eaux pluviales, certains terrains sont rendus inconstructibles en secteur Ub au regard de leur fonction d'écrêtement des eaux de ruissellement et du risque d'inondation.

7.4.2 Incidences de la zone 1AU sur l'environnement

Principe de l'analyse des secteurs de la zone 1AU

Les secteurs 1AU de la zone « à urbaniser » sont destinés à l'habitat résidentiel, tandis que le secteur 1AUxo est destiné à la poursuite de l'aménagement du « Parc Centre Atlantique », à vocation économique. Ces secteurs recouvrent actuellement des espaces non-urbanisés, situés au sein ou en contact des espaces agglomérés de la commune.

On rappellera que conformément au Code de l'Urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation au sein des secteurs de la zone « à urbaniser » est conditionnée par la mise en œuvre d'opérations d'aménagement d'ensemble (dans le cadre de permis d'aménager). Ces secteurs 1AU et 1AUxo doivent se plier à des Orientations d'Aménagement et de Programmation opposables aux aménageurs.

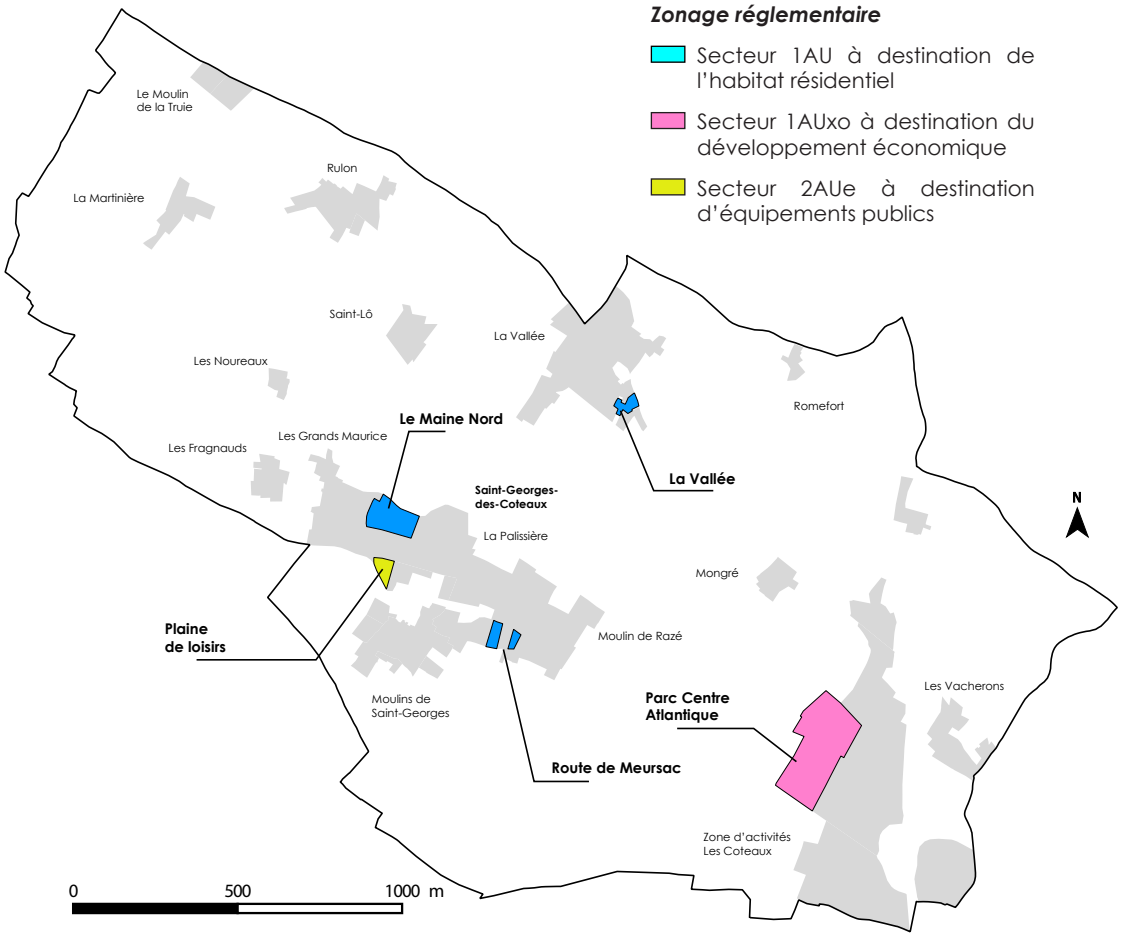
Ces orientations traduisent des dispositions visant à éviter, réduire et/ou compenser les probabilités d'incidences du PLU sur l'environnement sur différents aspects (intégration paysagère, gestion des eaux pluviales, assainissement, principes d'un habitat économe en énergie…). Les Orientations d'Aménagement et de Programmation portent ainsi la traduction de la démarche d'évaluation environnementale en retranscrivant notamment les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences prévisibles du PLU sur l'environnement, retenues à l'issue de cette évaluation.

L'étude ci-après dresse la synthèse de l'évaluation des incidences environnementales des secteurs 1AU (à vocation du développement résidentiel du bourg) et 1AUxo (poursuite de l'aménagement du Parc Centre Atlantique).

Méthodologie de l'analyse des incidences par secteurs

L'analyse des incidence des secteurs de la zone 1AU du PLU sur l'environnement de la commune s'est appuyée sur l'analyse thématique des prévisions d'incidences globales du plan, décliné dans le sous-chapitre précédent. Dans le cadre de cette analyse, il sera notamment précisé les incidences des secteurs au regard de la demande en eau potable, en assainissement des eaux usées et au vu des impacts de l'artificialisation des sols sur les écoulements pluviaux.

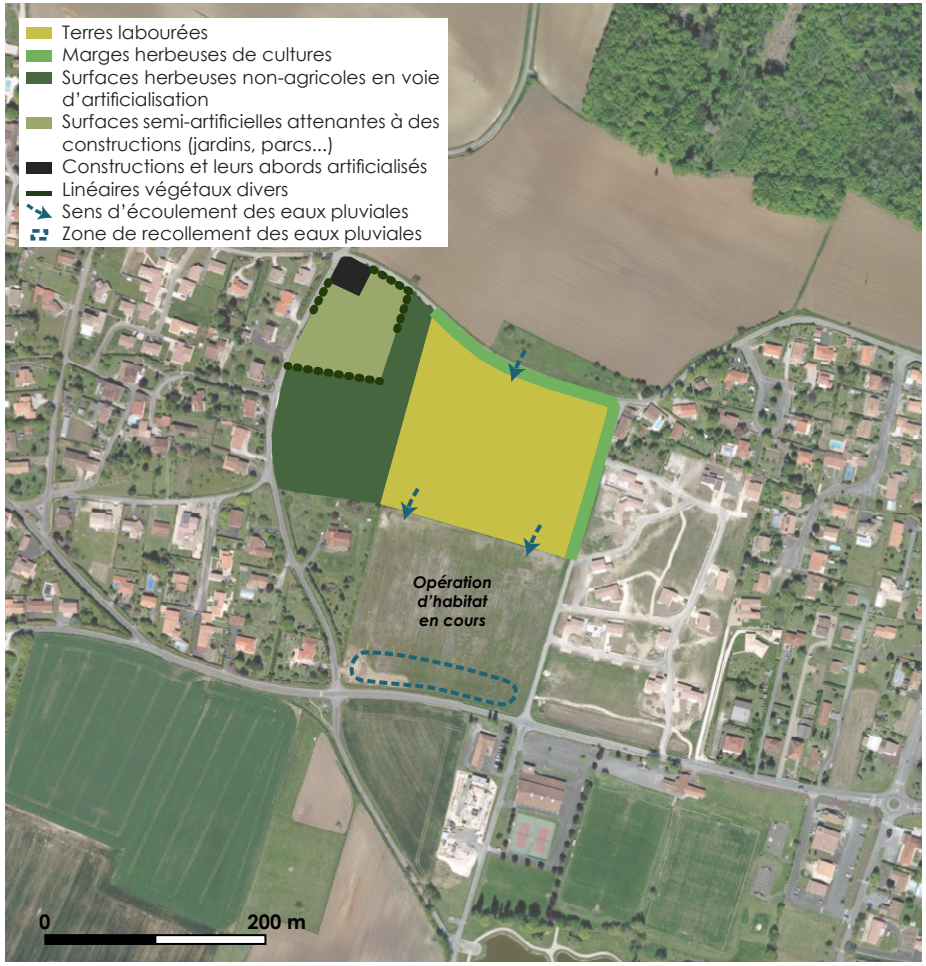
Localisation des secteurs de projet sur la commune (source : IGN)



A noter : Le projet prévoit une extension à long terme au travers l'affichage d'un secteur 2AUe dans le prolongement du pôle d'équipements du vallon (salle polyvalente, espace multipôles). Il s'agit de terrains agricoles. A ce jour la commune n'a pas de projet précis en tête, son objectif demeurant de s'adapter aux besoins des habitants mais surtout de valoriser le vallon. Le secteur 2AU devrait ainsi lui permettre de poursuivre les acquisitions sur ce secteur comme elle l'a fait pour les terrains à la frange sud ouest... via le droit de préemption et ainsi se constituer une réserve d'urbanisation stratégique pour le long terme. L'évaluation environnementale du projet devra s'opérer de manière plus détaillée lors de l'évolution du PLU nécessaire à l'ouverture du site.

Secteur « Le Maine Nord » - Analyse des enjeux

Objet et surface initiale : projet d'habitat sur un périmètre d'étude initial 5 hectares

Périmètre d'étude	Nature des enjeux environnementaux et urbains		Échelle d'enjeu
	**Fonctionnement naturel**	- Site exclu de tout périmètre et zonage de protection de l'environnement, constitué d'une emprise labourée (2,7 hectares), d'une surface herbeuse non-affectée à l'activité agricole et en attente d'un aménagement et partiellement viabilisé (1,4 hectare) et d'une surface semi-artificielle de jardin/parc (0,5 hectare et d'un terrain accueillant une habitation (0,1 hectare) - Les enjeux écologiques sont globalement absents du site, de par son artificialisation avancée, à l'exception d'une petite haie bocagère sur l'une des limites parcellaires - Aucune présomption de sols pollués, terrain stable et propice à la construction - Le site est localisé sur le versant Nord d'un vallon sec traversant le bourg, et jouxte un terrain actuellement en cours d'urbanisation disposant d'ouvrages pluviaux propices à la réception des eaux du site	**Enjeux mineurs**
	Patrimoine paysager	- Le site constitue un espace semi-artificiel en continuité du bourg et enserré pour partie dans un contexte pavillonnaire, dont le relief adopte une déclivité Nord - Sud - Covisibilité avec l'église Saint-Georges, monument historique dont le périmètre n'affecte toutefois pas directement le site - Absence de sensibilité archéologique au stade de l'étude	**Enjeux moyens**
	Fonctionnement urbain	- Site localisé dans l'enveloppe du bourg, desservi de façon satisfaisante par la RD 237 au Sud et plusieurs voies communales au Nord, à l'Est et à l'Ouest - Absence d'activités et/ou installations susceptibles de générer des conflits d'usage, de voisinage et/ou des présomptions de pollutions et nuisances sur le cadre de vie - Le site pourra être desservi par l'assainissement collectif, et ne nécessitera pas de renforcement du réseau de défense extérieure contre l'incendie, sauf avis contraire du service compétent	**Enjeux mineurs**

➔ **L'aménagement du site se confronte à un enjeu paysager relatif à son positionnement sur un haut-relief, et en covisibilité avec l'église Saint-Georges**

Secteur « Le Maine Nord » - Analyse des incidences probables

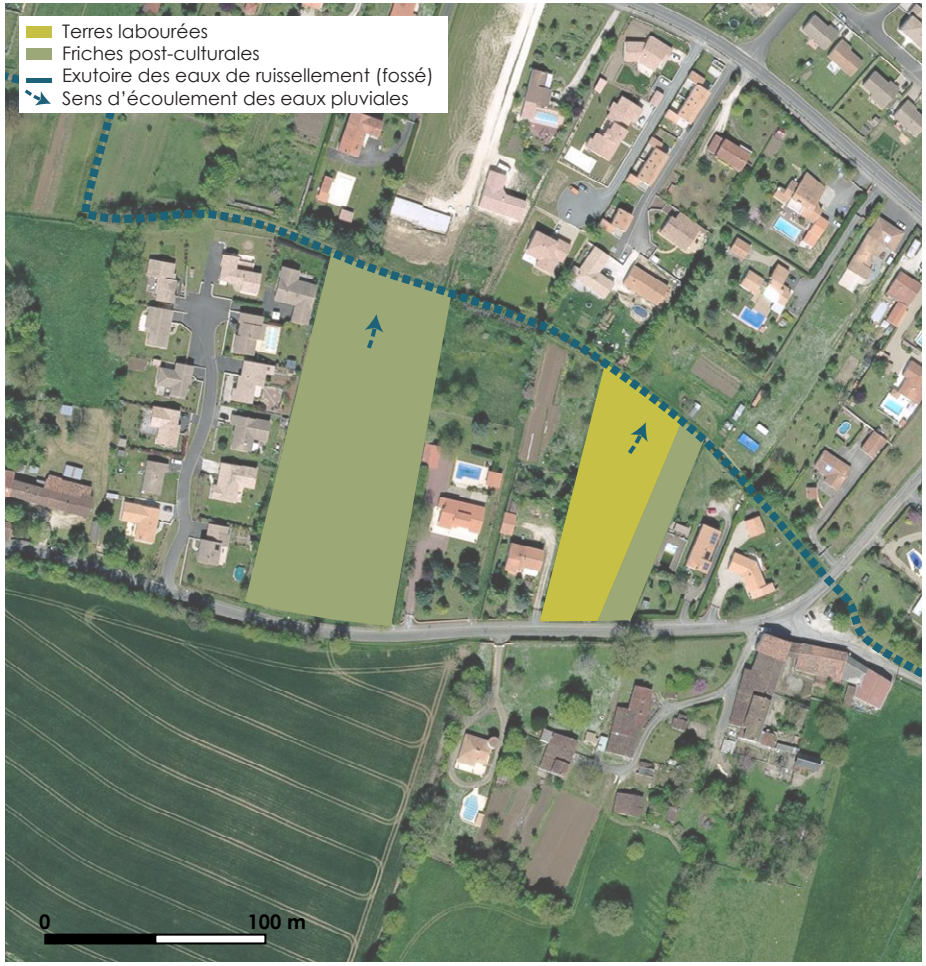
Objet et surface initiale : projet d'habitat sur un périmètre d'étude initial de 5 hectares

Thématiques	Nature des effets sur l'environnement	Incidences probables	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences probables	Après mesures
Enjeux d'ordre physique - Topographie (2) - Hydrographie (0) - Hydrogéologie (0)	- Absence d'effet direct d'emprise du site sur les ressources géologiques, sur les aquifères et sur les milieux aquatiques - Effet fonctionnel généré par l'accroissement des flux d'écoulement des eaux pluviales due à l'imperméabilisation d'une surface importante (environ 50 % de 5 hectares), avec une présomption d'incidence sur les fonds inférieurs ➔ **La gestion des eaux pluviales devra s'opérer par le biais d'équipements de rétention afin de gérer quantitativement et qualitativement les flux pour garantir l'absence d'incidence sur les fonds inférieurs**	**Présomption d'incidence moyenne**	- **E** : imposer une gestion des eaux pluviales à l'échelle de chaque terrain d'assiette des futures constructions - **E** : selon le respect de la réglementation en vigueur, prévoir un ou plusieurs ouvrages de rétention et de filtration éventuels et conserver des espaces non-imperméabilisés pour permettre l'infiltration des eaux pluviales émises par les espaces communs (noues paysagères le long des voies de circulation, espaces publics naturels...) - **E** : les eaux pluviales de surverse seront rejetées vers les exutoires des parties intérieures, à savoir les équipements pluviaux aménagés le long de la RD 237 - **R** : prévoir l'entretien régulier des dispositifs à créer/existants et assurer une veille sur leur bon fonctionnement	**Incidence peu significative**
Enjeux écologiques - Milieux patrimoniaux (0) - Milieux ordinaires (0) - Enjeux écologiques (0)	- Effet d'emprise sur un site semi-artificiel ne révélant pas de sensibilité patrimoniale majeure - Absence d'effet direct d'emprise sur les milieux naturels patrimoniaux (ZNIEFF, Natura 2000), absence d'effet de rupture de continuités écologiques et sur la trame verte et bleue ➔ **Le projet pourra utilement compenser son effet sur l'artificialisation des sols par des mesures de compensation visant à la création de nouveaux espaces propices à la biodiversité**	**Présomption d'incidence faible**	- **C** : prendre appui sur les objectifs de mise en valeur du cadre de vie et des paysages, ainsi que sur les dispositifs pluviaux éventuellement à créer (noues paysagères, aires de rétention...) pour développer des espaces favorables à la biodiversité au sein du site, en compensation de son artificialisation, via les Orientations d'Aménagement et de Programmation - **C** : créer un maillage externe de haies bocagères favorables à la faune, via les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement	**Incidence peu significative**
Enjeux paysagers - Valeurs paysagères (2) - Patrimoine historique, culturel, urbain (0)	- Effet d'emprise modéré sur les paysages de par le contexte du projet, n'éveillant pas de présomption d'incidence majeure, devant toutefois s'inscrire dans le respect et la mise en valeur du bourg ancien - Effet direct sur la perception de l'église Saint-Georges, monument historique, nécessitant la mise en œuvre d'un projet urbain de qualité ➔ **Le projet devra tenir compte des covisibilités constatées avec l'église Saint-Georges et veiller à s'inspirer de la composition urbaine du bourg ancien**	**Présomption d'incidence moyenne**	- **R** : tenir compte des covisibilités avec l'église Saint-Georges en exigeant une qualité architecturale des futures opérations, à travers le règlement du PLU et ses Orientations d'Aménagement et de Programmation (implantations bâties denses autour de nouvelles rues, création de places publiques...) - **E** : prévenir toute incidence relative au patrimoine archéologique au stade d'exécution du projet, en l'absence d'enjeu appréhendé par l'étude	**Incidence faible et acceptable**

Thématiques	Nature des effets sur l'environnement	Incidences probables	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences probables	Après mesures
Ressources et énergies - Assainissement (0) - Eaux pluviales (2) - Énergies (1)	- Effet fonctionnel relatif à l'accroissement de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre dans l'atmosphère - Effet fonctionnel relatif à l'accroissement des écoulements pluviaux et de la demande en assainissement des eaux usées (estimée à environ 140 équivalent/habitants)	**Présomption d'incidence modérée**	- **R** : conditionner l'ouverture à l'urbanisation du site à son raccordement à l'assainissement collectif du bourg, dont les capacités résiduelles sont compatibles avec les objectifs d'accueil de population du projet de PLU - **R** : supprimer tout écoulement pluvial vers les fonds inférieurs au site de projet par des mesures de gestion pluviale adaptées à la réglementation en vigueur - **R** : encourager l'aménagement d'un habitat compact, bien isolé et économe en énergie au sein des futures opérations en vue d'optimiser la demande énergétique	**Incidence peu significative**
Gestion des risques, pollutions et nuisances - Risques (0) - Pollutions et nuisances (0)	- Absence de présomption d'incidence au regard des risques dans la mesure où le site n'est affecté par aucun risque naturel ou technologique - Le PLU doit anticiper l'effet d'artificialisation du site susceptible de générer des écoulements pluviaux et donc un risque lié au ruissellement et aux coulées de boues vers les fonds inférieurs - Absence d'activités existantes ou projetées pouvant créer des présomptions de pollutions et nuisances sur l'environnement	**Présomption d'incidence faible**	- **R** : garantir l'absence d'écoulements pluviaux en direction des fonds inférieurs, excepté d'éventuelles surverses d'équipements pluviaux au débit maîtrisé vers l'exutoire aménagé en aval du site le long de la RD 237 (ouvrages de rétention pluviale)	**Incidence peu significative**
Enjeux socio-économiques - Agriculture (1) - Autres activités (1) - Vie sociale (1)	- Effet d'emprise modéré sur des surfaces déclarées agricoles cumulant 2,7 hectares sur le site (surface de cultures) - Effet induit (positif), lié à l'accroissement de la demande en commerces services de proximité et équipements, facteur de vitalité du territoire - Effet induit (positif), lié à l'accueil de nouvelles populations, facteur de dynamisme démographique	**Incidence faible et acceptable**	*L'incidence prévisible du projet sur des emprises agricoles cumulant 2,7 hectare demeure. Toutefois, les emprises agricoles en question demeurent limitées en surface et leur disparition ne menace ni les établissements agricoles, ni l'exploitation de surfaces agricoles environnantes.*	**Incidence faible et acceptable**
Synthèse de l'évaluation des incidences probables	**L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur 1AU est envisageable dans la mesure où des mesures d'évitement et de réduction seront adoptées au regard des incidences prévisibles sur certains paramètres environnementaux :** - Mettre en place une servitude de périmètre d'attente qui permet à la collectivité d'avoir un droit de regard supplémentaire sur les projets à venir et s'assurer que ses objectifs en matière de qualité urbaine, paysagère et sociale seront atteints. L'ouverture de ce secteur ne pourra en outre être effective qu'à la condition de pouvoir être raccordé au réseau d'assainissement collectif ce que relaie l'OAP. Des travaux sont ainsi en attente à court terme. - Créer un réseau de zones non-imperméabilisées et naturelles à l'intérieur du site pour maîtriser les rejets d'eaux pluviales (cf orientation de secteur et orientation thématique relative à la gestion des eaux pluvilages et la préservation des milieux naturels) - Maîtrise des incidences paysagères du projet via les dispositions graphiques des Orientations d'Aménagement et de Programmation et du règlement (plantation d'écrans bocagers sur le pourtour du site, prescriptions en matière de qualité d'implantation des voies de desserte et du bâti...)			

Secteurs « Route de Meursac » - Analyse des enjeux

Objet et surface initiale : projet d'habitat sur 2 périmètres d'études initiaux de 1 hectare (A) et 0,5 hectare (B)

Périmètre d'étude	Nature des enjeux environnementaux et urbains		Échelle d'enjeu
	**Fonctionnement naturel**	- Sites exclus de tout périmètre et zonage de protection de l'environnement, constitués d'une jachère herbeuse post-culturale (secteur A) et d'une surface labourée jouxtée par une bande de jachère post-culturale (secteur B) - Les enjeux écologiques sont globalement absents des 2 sites, de par leur artificialisation avancée et leur contexte urbain ne permettant pas à la faune de circuler - Aucune présomption de sols pollués, terrains stables et propices à la construction - Les 2 sites sont localisés sur le versant Sud d'un vallon sec traversant le bourg, et jouxtent sur leur partie Nord un fossé d'écoulement des eaux pluviales qu'il convient de pérenniser pour son rôle dans la collecte et régulation des écoulements des eaux pluviales.	**Enjeux moyens**
	Patrimoine paysager	- Les 2 sites sont des espaces semi-artificiels enserrés dans l'espace urbain du bourg, voués à être urbanisés au regard de leur contexte et de leur localisation à proximité immédiate des équipements du bourg - Absence de covisibilité avec l'église Saint-Georges ou tout autre monument historique aux environs des 2 sites - Absence de sensibilité archéologique au stade de l'étude	**Enjeux mineurs**
	Fonctionnement urbain	- Sites localisés dans l'enveloppe du bourg, desservi de façon satisfaisante par la route de Meursac - Absence d'activités et/ou installations susceptibles de générer des conflits d'usage, de voisinage et/ou des présomptions de pollutions et nuisances sur le cadre de vie - Les 2 site pourront être desservis par l'assainissement collectif via une extension depuis le lotissement qui jouxte le plus grand terrain mais attention pour le terrain de 5000m² le raccordement devrait traverser les parcelles entre les deux sites. En revanche, les projets ne nécessiteront pas de renforcement du réseau de défense extérieure contre l'incendie, sauf avis contraire du service compétent	**Enjeux moyens**

➔ **Le principal enjeu suscité par l'aménagement de ces 2 emprises est lié à la présence d'un exutoire pluvial à protéger de tout effet direct ou indirect par l'urbanisation résidentielle**

Secteurs « Route de Meursac » - Analyse des incidences probables

Objet et surface initiale : projet d'habitat sur 2 périmètres d'études initiaux de 1 hectare (A) et 0,5 hectare (B)

Thématiques	Nature des effets sur l'environnement	Incidences probables	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences probables	Après mesures
Enjeux d'ordre physique - Topographie (0) - Hydrographie (1) - Hydrogéologie (0)	- Absence d'effet direct d'emprise du site sur les ressources géologiques, sur les aquifères - Nécessité de supprimer tout effet d'emprise sur un fossé d'écoulement pluvial et sur une bande de quelques mètres autour de ce dernier, au Nord des 2 sites - Effet fonctionnel généré par l'accroissement des flux d'écoulement des eaux pluviales due à l'imperméabilisation de 2 sites d'emprise limitée (environ 50 % de 1 et 0,5 hectares), avec une présomption d'incidence sur les fonds inférieurs ➔ **Il convient que chacun des projets assure la préservation de l'exutoire du fossé pluvial en frange Nord du site et que les eaux de ruissellement soient traitées en amont de ce dernier**	**Présomption d'incidence moyenne**	- **E** : imposer une gestion des eaux pluviales à l'échelle de chaque terrain d'assiette des futures constructions - **E** : selon le respect de la réglementation en vigueur, prévoir d'éventuels ouvrages de gestion pluviale, et intégrer à minima une noue herbeuse le long des voies de desserte afin de résorber les eaux en amont du milieu récepteur - **E** : les eaux pluviales de surverse seront rejetées dans le fossé localisé sur la limite Nord des 2 sites, qu'il conviendra de préserver intégralement - **R** : prévoir l'entretien régulier des dispositifs à créer/existants et assurer une veille sur leur bon fonctionnement	**Incidence peu significative**
Enjeux écologiques - Milieux patrimoniaux (0) - Milieux ordinaires (0) - Enjeux écologiques (0)	- Effet d'emprise sur 2 sites semi-artificiels ne révélant pas de sensibilité patrimoniale majeure - Absence d'effet direct d'emprise sur les milieux naturels patrimoniaux (ZNIEFF, Natura 2000), absence d'effet de rupture de continuités écologiques et sur la trame verte et bleue ➔ **Les projets pourront utilement compenser leur effet sur l'artificialisation des sols par des mesures de compensation visant à la création de nouveaux espaces propices à la biodiversité**	**Présomption d'incidence faible**	- **C** : prendre appui sur les objectifs de mise en valeur du cadre de vie et des paysages, ainsi que sur les dispositifs pluviaux éventuellement à créer (noue paysagères le long des voies de desserte) pour développer des espaces favorables à la biodiversité au sein des 2 sites en compensation de leur artificialisation, via les Orientations d'Aménagement et de Programmation	**Incidence peu significative**
Enjeux paysagers - Valeurs paysagères (2) - Patrimoine historique, culturel, urbain (0)	- Effet d'emprise faible sur les paysages de par le contexte des sites de projet, n'éveillant pas de présomption d'incidence majeure - Absence d'effet direct sur la perception de l'église Saint-Georges, monument historique - Les 2 projets devront toutefois contribuer à la lisibilité d'un espace urbain affaibli par une faible densité générale ➔ **Les 2 projets devront présenter une certaine qualité architectural et le parti-pris d'une forte densité urbaine par souci de gestion économe des sols**	**Présomption d'incidence faible**	- **R** : réaliser des opérations d'habitat de qualité, reposant notamment sur des implantations bâties denses autour des voies de desserte, en vue d'économiser l'espace et de favoriser la densification d'un quartier d'habitat initialement peu cohérent - **E** : prévenir toute incidence relative au patrimoine archéologique au stade d'exécution du projet, en l'absence d'enjeu appréhendé par l'étude	**Incidence faible et acceptable**

Thématiques	Nature des effets sur l'environnement	Incidences probables	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences probables	Après mesures
Ressources et énergies - Assainissement (0) - Eaux pluviales (1) - Énergies (1)	- Effet fonctionnel relatif à l'accroissement de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre dans l'atmosphère - Effet fonctionnel relatif à l'accroissement des écoulements pluviaux et de la demande en assainissement des eaux usées (estimée à environ 37 équivalent/habitants)	**Présomption d'incidence faible**	- **R** : conditionner l'ouverture à l'urbanisation du site à son raccordement à l'assainissement collectif du bourg, dont les capacités résiduelles sont compatibles avec les objectifs d'accueil de population du projet de PLU - **R** : supprimer tout écoulement pluvial vers les fonds inférieurs au site de projet par des mesures de gestion pluviale adaptées à la réglementation en vigueur - **R** : encourager l'aménagement d'un habitat compact, bien isolé et économe en énergie au sein des futures opérations en vue d'optimiser la demande énergétique	**Incidence peu significative**
Gestion des risques, pollutions et nuisances - Risques (1) - Pollutions et nuisances (1)	- Absence de présomption d'incidence au regard des risques dans la mesure où les 2 site ne sont affectés par aucun risque technologique - Présomption de risque d'inondation par ruissellement si le fossé et ses abords ne sont pas préservés - Le PLU doit anticiper l'effet d'artificialisation du site susceptible de générer des écoulements pluviaux et donc un risque lié au ruissellement et aux coulées de boues vers les fonds inférieurs - Absence d'activités existantes ou projetées pouvant créer des présomptions de pollutions et nuisances sur l'environnement	**Présomption d'incidence moyenne**	- **R** : maîtriser les écoulements pluviaux en direction des fonds inférieurs, excepté d'éventuelles surverses de noues vers le fossé existant au Nord des 2 sites - **E** : protéger strictement le fossé pluvial et ses abords et garantir la possibilité d'effectuer une extension du réseau d'assainissement collectif en mobilisant une bande de 4 mètres minimum sur la frange nord des deux sites	**Incidence peu significative**
Enjeux socio-économiques - Agriculture (1) - Autres activités (1) - Vie sociale (1)	- Effet d'emprise mineur sur une surfaces déclarée agricole occupant 0,5 hectare sur le secteur B - Effet induit (positif), lié à l'accroissement de la demande en commerces services de proximité et équipements, facteur de vitalité du territoire - Effet induit (positif), lié à l'accueil de nouvelles populations, facteur de dynamisme démographique	**Incidence faible et acceptable**	*L'incidence prévisible du projet sur une emprise agricole de 0,5 hectare demeure et ne peut être réduite sans remettre en cause l'intégralité du projet.* *Toutefois, l'emprise agricole en question est un résiduel dans le tissu urbain du bourg et sa disparition ne menace ni les établissements agricoles, ni l'exploitation de surfaces agricoles de la commune.*	**Incidence faible et acceptable**
Synthèse de l'évaluation des incidences probables	**L'ouverture à l'urbanisation de ces 2 secteurs 1AU, partageant des enjeux communs, est envisageable dans la mesure où des mesures d'évitement et de réduction seront adoptées au regard des incidences prévisibles sur certains paramètres environnementaux :** - Préserver un fossé en qualité d'exutoire des eaux en frange Nord des 2 sites et résorber autant que possible les eaux pluviales en amont de ce dernier par la création de noues herbeuses le long des voies de desserte et d'un espace naturel tampon aux abords du fossé (cf OAP de secteur et thématique, espaces à planter) - Préservation du fossé des effets de l'urbanisation pour son rôle en termes de régulation des eaux pluviales et de lutte contre le risque d'inondation par ruissellement (trame au plan de zonage) - Emplacement réservé pour garantir l'entretien du fossé, la connexion douce entre les deux futures opérations et le raccordement au réseau d'assainissement collectif. - Mise en œuvre, via les dispositions graphiques des Orientations d'Aménagement et de Programmation et du règlement, d'opérations denses et susceptibles de redonner une cohérence urbaine.			

Secteur « La Vallée » - Analyse des enjeux

Objet et surface initiale : projet d'habitat sur un périmètre d'étude initial de 1,1 hectare

Périmètre d'étude	Nature des enjeux environnementaux et urbains		Échelle d'enjeu
	**Fonctionnement naturel**	- Site exclu de tout périmètre et zonage de protection de l'environnement, constitué d'une emprise de prairie naturelle non-affectée à l'activité agricole (1 hectare) et d'un résiduel de jardin (0,2 hectare) - Les enjeux écologiques sont globalement absents du site, de par son artificialisation avancée, se limitant à la disparition d'un milieu favorable à une petite faune ordinaire (insectes et petits mammifères liés aux milieux herbeux non-humides) - Aucune présomption de sols pollués, terrain stable et propice à la construction - Le site adopte un faible dénivelé Sud - Nord qui implique un écoulement pluvial vers la voie communale constituant la limite Nord du site, laquelle dirige les eaux vers le Nord-Ouest (vers « Machefert »)	**Enjeux mineurs**
	Patrimoine paysager	- Le site constitue un espace herbeux naturel dans un contexte pavillonnaire de très faible densité, et ne présente pas de sensibilité paysagère majeure au vu de son environnement semi-urbain - Absence de covisibilité avec les monuments historiques présents sur la commune, ou ses communes voisines - Absence de sensibilité archéologique au stade de l'étude	**Enjeux mineurs**
	Fonctionnement urbain	- Site localisé en limite d'une agglomération pavillonnaire de faible densité, accessible via une voie communale au Nord - Absence d'activités susceptibles de générer des conflits d'usage, de voisinage et/ou des présomptions de pollutions et nuisances sur le cadre de vie, à l'exception de la RD 137, voie classée à grande circulation imposant l'application des articles L111-6 du Code de l'Urbanisme et L571-10 du Code de l'Environnement - Le site pourra être desservi par l'assainissement collectif, et ne nécessitera pas de renforcement du réseau de défense extérieure contre l'incendie, sauf avis contraire du service compétent	**Enjeux moyens**
	➔ L'aménagement du site ne suscite pas d'enjeu majeur, à l'exception de la RD 137 dont les nuisances sont à prendre en comte		

Secteur « La Vallée » - Analyse des incidences probables

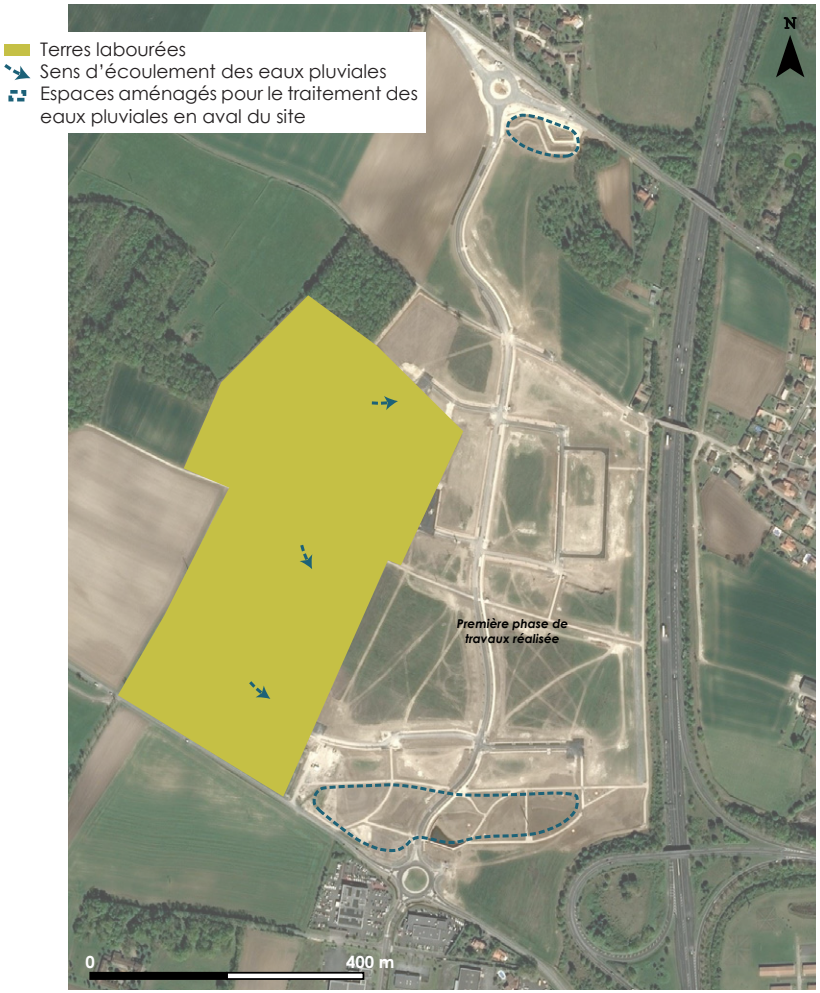
Objet et surface initiale : projet d'habitat sur un périmètre d'étude initial de 1,1 hectare

Thématiques	Nature des effets sur l'environnement	Incidences probables	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences probables	Après mesures
Enjeux d'ordre physique - Topographie (2) - Hydrographie (0) - Hydrogéologie (0)	- Absence d'effet direct d'emprise du site sur les ressources géologiques, sur les aquifères et sur les milieux aquatiques - Effet fonctionnel généré par l'accroissement des flux d'écoulement des eaux pluviales due à l'imperméabilisation d'une surface importante (environ 50 % de 1,5 hectare), avec une présomption d'incidence sur les fonds inférieurs ➔ **La gestion des eaux pluviales devra s'opérer par le biais d'équipements de rétention afin de gérer quantitativement et qualitativement les flux pour garantir l'absence d'incidence sur les fonds inférieurs**	**Présomption d'incidence moyenne**	- **E** : imposer une gestion des eaux pluviales à l'échelle de chaque terrain d'assiette des futures constructions - **E** : selon le respect de la réglementation en vigueur, prévoir ou pou plusieurs ouvrages de rétention et de filtration éventuels selon le dimensionnement des espaces communs à l'échelle de la future opération	**Incidence peu significative**
Enjeux écologiques - Milieux patrimoniaux (0) - Milieux ordinaires (0) - Enjeux écologiques (0)	- Effet d'emprise sur un site semi-artificiel ne révélant pas de sensibilité patrimoniale majeure - Absence d'effet direct d'emprise sur les milieux naturels patrimoniaux (ZNIEFF, Natura 2000), absence d'effet de rupture de continuités écologiques et sur la trame verte et bleue ➔ **Le projet pourra utilement compenser son effet sur l'artificialisation des sols par des mesures de compensation visant à la création de nouveaux espaces propices à la biodiversité**	**Présomption d'incidence faible**	- **C** : prendre appui sur les objectifs de mise en valeur du cadre de vie et des paysages, ainsi que sur les dispositifs pluviaux éventuellement à créer (noues paysagères, aires de rétention...) pour développer des espaces favorables à la biodiversité au sein du site, en compensation de son artificialisation, via les Orientations d'Aménagement et de Programmation	**Incidence peu significative**
Enjeux paysagers - Valeurs paysagères (1) - Patrimoine historique, culturel, urbain (0)	- Effet d'emprise faible sur les paysages de par le contexte du projet, n'éveillant pas de présomption d'incidence majeure - Une partie du site est grevée par les limites d'inconstructibilité imposées par l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme aux abords de la RD 137 - Absence d'effet direct sur la perception d'un monument historique aux environs du site ➔ **Le projet ne génère pas de présomptions d'incidences majeures au plan du paysage, mais requiert toutefois un effort particulier en matière d'intégration paysagère**	**Présomption d'incidence faible**	- **R** : exiger une certaine qualité architecturale de la future opération à travers le règlement du PLU et ses Orientations d'Aménagement et de Programmation (implantations bâties, aspect extérieur des constructions...) - **E** : traduire et imposer les limites d'inconstructibilité aux abords de la RD 137 en vue de prévenir les incidences paysagères de la future opération - **E** : prévenir toute incidence relative au patrimoine archéologique au stade d'exécution du projet, en l'absence d'enjeu appréhendé par l'étude	**Incidence faible et acceptable**

Thématiques	Nature des effets sur l'environnement	Incidences probables	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences probables	Après mesures
Ressources et énergies - Assainissement (0) - Eaux pluviales (2) - Énergies (1)	- Effet fonctionnel relatif à l'accroissement de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre dans l'atmosphère - Effet fonctionnel relatif à l'accroissement des écoulements pluviaux et de la demande en assainissement des eaux usées (estimée à environ 26 équivalent/habitants)	**Présomption d'incidence faible**	- **R** : conditionner l'ouverture à l'urbanisation du site à son raccordement à l'assainissement collectif du bourg, dont les capacités résiduelles sont compatibles avec les objectifs d'accueil de population du projet de PLU - **R** : supprimer tout écoulement pluvial vers les fonds inférieurs au site de projet par des mesures de gestion pluviale adaptées à la réglementation en vigueur - **R** : encourager l'aménagement d'un habitat compact, bien isolé et économe en énergie au sein des futures opérations en vue d'optimiser la demande énergétique	**Incidence peu significative**
Gestion des risques, pollutions et nuisances - Risques (0) - Pollutions et nuisances (0)	- Absence de présomption d'incidence au regard des risques dans la mesure où le site n'est affecté par aucun risque naturel ou technologique - Absence d'activités existantes ou projetées pouvant créer des présomptions de pollutions et nuisances sur l'environnement	**Présomption d'incidence faible**	- **R** : parallèlement au PLU, s'imposeront des prescriptions acoustiques en référence à l'article L571-10 du Code de l'Environnement aux abord de la RD 137, afin de garantir l'absence de nuisances sur le futur ensemble résidentiel.	**Incidence peu significative**
Enjeux socio-économiques - Agriculture (1) - Autres activités (1) - Vie sociale (1)	- Absence d'effet d'emprise sur des surfaces déclarées agricoles, le site n'étant plus affecté à l'activité agricole - Effet induit (positif), lié à l'accueil de nouvelles populations, facteur de dynamisme démographique	**Incidence nulle**	*Absence de mesures d'évitement, de réduction et/ou de compensation d'incidences prévisibles*	**Incidence nulle**
Synthèse de l'évaluation des incidences probables	**L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur 1AU est envisageable au regard de la faible importance des prévisions d'incidences environnementales qu'il suppose. Il sera essentiellement adopté des mesures de gestion pluviales et il sera tenu compte des contraintes liées à la RD 137 (cf OAP de secteur et thématiques + espace à planter)** **Le projet devrait permettre d'optimiser l'espace, en mobilisant des terrains enclavés au coeur de la zone urbanisée qui ne jouent aucun rôle du point de vue envieonnemental, notamment de la régulation des eaux pluviales et difficilement mobilisables individuellement (notamment au regard de la desserte).**			

Secteur « Parc Centre Atlantique » - Analyse des enjeux

Objet et surface initiale : projet économique sur un périmètre d'étude initial de 18,6 hectares

Périmètre d'étude	Nature des enjeux environnementaux et urbains		Échelle d'enjeu
	**Fonctionnement naturel**	- Site exclu de tout périmètre et zonage de protection de l'environnement, constitué de terres labourées à hauteur de 18 ha. - Les enjeux écologiques du site en lui même sont globalement absents - Aucune présomption de sols pollués, terrain stable et propice à la construction - Le site jouxte des terrains en cours d'urbanisation disposant d'ouvrages pluviaux propices à la réception des eaux pluviales. - A sa périphérie, à noter néanmoins la présence de bosquets et de bois	**Enjeux mineurs**
	Patrimoine paysager	- Le site est dégagé sur le plan paysager. Il présente un dénivelé offrant de belles perspectives lointaines sur l'agglomération de Saintes. - Zone B de présomptions archéologiques	**Enjeux moyens**
	Fonctionnement urbain	- Terrains localisées dans le prolongement de la partie de la zone d'activités déjà aménagée. Raccordements réseaux prêts - Le site pourra être desservi par l'assainissement collectif,	**Enjeux mineurs**
	➔ L'aménagement du site se confronte à un enjeu paysager et de gestion des eaux relatif à son positionnement sur le coteau		

Secteur « Parc Centre Atlantique » - Analyse des incidences probables

Objet et surface initiale : projet économique sur un périmètre d'étude initial de 18,6 hectares

Thématiques	Nature des effets sur l'environnement	Incidences probables	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences probables	Après mesures
Enjeux d'ordre physique - Topographie (3) - Hydrographie (1) - Hydrogéologie (1)	- Des opérations de déblai et de remblai nécessaires à la création de nouvelles infrastructures routières généreront un effet structurel sur le relief, toutefois modéré par la gestion des produits sur site ; In fine, aucun effet majeur supplémentaire n'est attendu sur le relief au regard de la première phase du projet antérieurement exécutée - Probabilité d'effet sur la qualité des eaux de surface attendue au regard de l'imperméabilisation des sols et des flux de ruissellement en découlant ; ces flux d'eaux pluviales peuvent être affectés par des pollutions, susceptibles de se répercuter sur les milieux récepteurs locaux - Risque de pollution des sols (émissions d'hydrocarbures, métaux lourds…) susceptibles de porter atteinte au « bon état » des eaux de la Charente au sens du SDAGE Adour-Garonne, exigeant des aménagements adaptés - L'imperméabilisation des terrains est susceptible de générer une augmentation des débits des eaux de ruissellement, créant ainsi une forte probabilité d'effet sur les débits d'eaux de surface ; Il est donc nécessaire de créer les équipements aptes à la régulation des débits générés par la suppression du pouvoir d'infiltration des sols - Aucun effet fonctionnel n'est attendu sur les eaux souterraines de par l'absence d'interrelations formelles entre le site de projet et une ou plusieurs nappes phréatiques de surface (niveau Santonien) ; il a été démontré que les aménagements prévus, ne prévoyant pas d'affouillements majeurs, n'allaient pas affecter les nappes souterraines utilisées pour l'alimentation en eau potable ou visées par les objectifs de « bon état » en application du SDAGE Adour-Garonne ➔ **La probabilité d'incidence notable sur les eaux de surface exige l'application des mesures d'évitement, de réduction et de compensation qui pour rappel, sont prévues par l'application du SDAGE Adour-Garonne et de la loi du 3 janvier 1992 ainsi que ses décrets d'application ; ces mesures ont été partiellement mises en œuvre dans la première phase du projet**	**Présomption d'incidence forte**	- **E :** l'emprise du secteur 1AUxo sera définie au strict périmètre de la procédure initiale de Zone d'Aménagement Concerté ZAC afin d'éviter l'apparition d'incidences non-anticipées initialement sur les eaux de ruissellement et les bassins versants - **E :** en application des différentes réglementations (loi du 3 janvier 1992…), des ouvrages de collecte, de décantation et de régulation des eaux pluviales ont été créés sur le site de projet (réseau de noues enherbées auquel s'ajoutent deux ouvrages de rétention pluviale) lors de la première phase de travaux, afin d'éviter les effets qualitatifs et quantitatifs du projet sur les eaux de surface ; ces mesures seront à prolonger dans le secteur 1AUxo (création de noues enherbées parallèles aux voies de desserte, connectés aux ouvrages de rétention existants) afin de garantir la maîtrise des incidences du projet - **E :** des exigences s'imposeront à l'encontre des futurs acquéreurs de lots, en termes de gestion et de confinement des eaux pluviales sur chaque terrain d'assiette individuel, et d'équipement des dits terrains par des dispositifs de prévention de toute pollution des eaux (débourbeurs-séparateurs à hydrocarbures, cloisons siphoïdes avec dégrilleur)	**Incidence peu significative**

Thématiques	Nature des effets sur l'environnement	Incidences probables	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences probables	Après mesures
Enjeux écologiques - Milieux patrimoniaux (0) - Milieux ordinaires (1) - Enjeux écologiques (0)	- Absence d'effet majeur sur des habitats d'intérêt écologique avéré, compte-tenu de l'état initial du site (terrains agricoles cultivés) - Incidence qualifiée de mineure sur des espèces faunistiques d'intérêt patrimonial (Lézard des murailles, Alouette des champs, Bergeronnette printanière), au nombre et aux populations très limités au sein du site de projet ; l'étude d'impact du projet a considéré que ces espèces étaient suffisamment mobiles pour migrer vers des milieux de substitution immédiatement présents dans le voisinage du site de projet, les habitants en question étant compatibles avec leurs exigences écologiques - Sensibilités floristiques ponctuelles dans le voisinage immédiat du site (Nerprun purgatif, Grémil pourpre), ne faisant l'objet d'aucune menace de disparition au regard des objectifs du projet - Aucun effet n'est attendu sur les continuités écologiques dans la mesure où les milieux identifiés au sein du site de projet ne constituent pas des réservoirs ou des corridors biologiques jouant un rôle dans la trame verte et bleue locale ; les boisements situés en périphérie du site, constituant des îlots de biodiversité ordinaire dont la valeur d'habitat demeure ponctuelle pour la plupart des vertébrés supérieurs, ne sont pas menacés par le projet ➔ **L'incidence notable du projet est considérée comme peu significative au regard de la biodiversité et des continuités écologiques ; le projet pourra utilement compenser son effet sur l'artificialisation des sols par des mesures de compensation visant à la création de nouveaux espaces propices à la biodiversité**	**Présomption d'incidence faible**	- **C** : le projet global s'inscrit dans la recherche d'une plus-value pour la biodiversité, dans une logique de compatibilité avec les orientations du SCOT, en intégrant des aménagements favorables à la reconstitution de milieux semi-naturels propices à la biodiversité « ordinaire » ; il s'agit notamment d'équipements prévus à des fins de gestion des eaux pluviales (noues enherbées, bassins de rétention), de plantations prévues afin d'assurer l'intégration paysagère du projet (alignements arborés en bordure de voies, réseau de haies-écrans aux abords de l'autoroute A 10 et au droit d'une ligne de crête traversant le projet…) - **R** : les prévisions d'incidences générées à l'échelle du secteur 1AUxo seront réduites par la création d'un bosquet à l'Ouest du site, à l'intérieur du secteur 1AUxo, et la création d'écrans bocagers sur le pourtour du site (mesures inscrites au sein du règlement par l'intermédiaire de l'article R151-43, 2° du Code de l'Urbanisme) - **E** : toute implantation d'espèces invasives sera formellement proscrite au sein du site, tant à son stade de pré-aménagement que durant la phase d'aménagement des lots individuels, grâce à l'intermédiaire du Cahier des Charges de Cession des Terrains - **R** : il sera prévu la réduction drastique de l'accroissement de la pollution lumineuse attendue en phase de fonctionnement du site, par la réduction de la plage horaire d'utilisation de l'éclairage public et par l'adoption de dispositifs de détection	**Incidence peu significative**

Thématiques	Nature des effets sur l'environnement	Incidences probables	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences probables	Après mesures
Enjeux paysagers - Valeurs paysagères (1) - Patrimoine historique, culturel, urbain (0)	- L'effet structurel généré par le projet sur les paysages est considéré comme particulièrement important au regard de son ampleur initial (56,75 hectares), de la surface du secteur 1AUxo à aménager (18,6 hectares) et de la localisation du projet aux portes de l'agglomération de Saintes ; un second effet porte sur l'appréhension de la nouvelle zone d'activités économiques depuis l'autoroute A 10 - Aucun effet n'est attendu sur le patrimoine architectural dans la mesure où le site ne comporte aucune sensibilité particulière ; toutefois, un corps de ferme ancien de style saintongeais a été supprimé au Sud du site afin de permettre l'aménagement du site et n'a pas fait l'objet de mesures particulières d'évitement, de réduction et de compensation - Au plan archéologique, une étude a été réalisée préalablement à la phase de pré-aménagement du site actuellement en cours ; les sensibilités archéologiques du site ont été appréhendées par les services compétents (DRAC Nouvelle Aquitaine), n'ayant pas émis d'avis contraire à la poursuite du projet ➔ **Le projet ne génère pas de présomptions d'incidences majeures au plan du paysage, mais requiert toutefois un effort particulier en matière d'intégration paysagère**	**Présomption d'incidence forte**	- **R** : assurer la parfaite intégration de la future zone d'activités économiques aux paysages par une composition particulière du projet, devant s'appuyer sur la topographie sensible du site, son environnement et notamment ses lisières végétales proches, ainsi que sur sa qualité d'entrée d'agglomération ; à cet effet, différentes mesures ont été d'ores et déjà appliquées dans le cadre de la viabilisation du site dans le cadre d'une première phase de travaux (implantation des voies au regard du relief, végétalisation des abords de voie, écrans végétaux structurants le long du bandeau autoroutier et sur une ligne de crête traversant le site d'Ouest en Est, équipements naturels de gestion pluviale…), qui seront à poursuivre pour l'aménagement du secteur 1AUxo - **R** : création d'un bosquet et d'écrans bocagers en périphérie du site afin d'assurer son intégration au regard des grands paysages (côté Ouest), via les OAP et l'article R151-43, 2° du Code de l'Urbanisme - **R** : gestion de l'interface autoroutière par la mise en œuvre de dérogations à l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme (ancien article L111-1-4) prévoyant notamment la préservation d'une bande inconstructible de 50 mètres entre le projet et le domaine autoroutier, un écran végétal naturel dans une bande de 15 mètres incluse dans la bande inconstructible, ainsi qu'une limitation des hauteurs bâties à 12 mètres dans les 100 mètres séparant le site de projet du domaine autoroutier (mesure exécutée lors de la première phase de travaux) - **R** : la gestion de l'entrée d'agglomération depuis Rochefort impose l'absence de constructions dans la bordure immédiate de la RD 137, devant être aménagée sous la forme d'équipements paysagers, notamment en matière de gestion pluviale (mesure exécutée lors de la première phase de travaux)	**Incidence faible et acceptable**

Thématiques	Nature des effets sur l'environnement	Incidences probables	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences probables	Après mesures
Ressources et énergies - Ressources (1) - Énergies (2) - Déchets (2) - Climat (2)	- Un effet structurel de la mise en œuvre du projet est attendu sur les sols (artificialisation de 18,6 hectares), constituant localement une importante ressource agricole (terres de Champagne d'un potentiel agronomique qualifié de bon) - Un effet fonctionnel d'émission de gaz à effet de serre est attendu, ces émissions étant générées par les travaux d'aménagement et par le fonctionnement du site (circulation automobile…) ; toutefois, cet effet peut être atténué par des mesures visant à promouvoir les déplacements non-motorisés dans la zone et son environnement urbain - Un accroissement de la demande en assainissement des eaux usées est attendu, et estimé à 300 équivalent-habitants (soit 100 équivalent-habitants relatifs à la demande des usagers permanents et 200 équivalent-habitants relatifs à la demande des visiteurs) - Un effet relatif à l'accroissement de la demande générale en traitement des déchets est attendu au regard de la nature du projet - Un effet d'accroissement de la demande énergétique est attendu, tant de la part des futures entreprises que des usagers de la zone (visiteurs, employés… - La perte de sols d'un intérêt agricole au profit d'une nouvelle zone d'activités économiques, ne pouvant être évitée, réduite ou compensée, doit être mesurée au regard des retombées positives du projet sur l'emploi, induisant un bilan globalement positif des incidences prévisibles du projet ➔ **Les incidences attendues sur le plan des ressources naturelles et des rejets de gaz à effet de serre ne sont pas de nature à compromettre la réalisation du projet, mais devront toutefois être réduites tant que possible**	**Présomption d'incidence modérée**	- **R** : des aménagements favorables au déploiement des mobilités « douces » et décarbonées sont prévus afin de réduire leur contribution aux émissions de gaz à effet de serre (pistes mixtes, bornes de recharges électriques, transport en commun…) - **E** : il est prévu que le projet soit raccordé au réseau d'assainissement collectif de Saintes, en capacité de prendre en charge la demande en traitement des eaux usées ; la ville de Saintes est engagée dans un programme de travaux visant à améliorer les carences constatées sur son réseau d'assainissement collectif, dont les incidences générées sur l'environnement ne seront pas significativement aggravées par le projet - **R** : il conviendra de réaliser une prévention active en matière de production de déchets en réduisant ceux-ci « à la source » ; chaque déchet sera collecté et traité avec priorité au recyclage, conformément aux cadres légaux et réglementaires en vigueur ; le réseau de déchetteries existant sera en capacité de prendre en charge cette demande de traitement des déchets - **E** : la Réglementation Thermique s'imposera à toute nouvelle construction en vue de diminuer sa demande énergétique ; le maître d'ouvrage du projet s'engage à accompagner les futurs pétitionnaires dans le déploiement des énergies renouvelables (démarche TEPOS) - **E** : le réseau électrique en place permettra la réinjection d'électricité produite par les entreprises s'engageant dans la production d'énergies renouvelables au sein de ce réseau existant	**Incidence peu significative**

Thématiques	Nature des effets sur l'environnement	Incidences probables	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences probables	Après mesures
Gestion des risques, pollutions et nuisances - Risques (0) - Pollutions et nuisances (0)	- Le site de projet n'est exposé à aucun risque naturel et/ou technologique majeur, à l'exception du risque relatif au transport de matières dangereuses, ne créant pas d'incompatibilité avec la mise en œuvre du projet - Sont attendus des effets fonctionnels, temporaires ou permanents, relatifs aux risques de pollution et de nuisances sur l'atmosphère, les sols, les milieux aquatiques et l'environnement sonore, notamment en phase « travaux » - Dans le cadre de l'étude d'impact, ces effets ont donné lieu à des mesures particulières imposées par le maître d'ouvrage aux différents maîtres d'œuvre lors de la première phase d'aménagement du site ; ces incidences sont jugées peu significatives concernant la phase « exécution », au regard des dispositions adoptées en matière de gestion pluviale ou encore d'assainissement ➔ **Les probabilités d'incidences notables du projet au regard des émissions de pollutions et de nuisances, bien que faibles, doivent être prises en compte**	**Présomption d'incidence faible**	- **R** : une dérogation aux principes de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme, annexée au présent PLU, a été réalisée parallèlement à la création de la zone d'activités, dont les mesures de réduction sont de nature à éviter toute incidence prévisible au regard du transport de matières dangereuses - **E** : différentes mesures seront prises pour éviter toute présomption de pollution des milieux aquatiques par des rejets pluviaux non-traités, par des rejets d'eaux usées - **E** : les futures entreprises usagères du site pourront être assujetties aux dispositions réglementaires relatives aux ICPE, de façon indépendante du PLU	**Incidence peu significative**
Enjeux socio-économiques - Agriculture (2) - Autres activités (2) - Cadre de vie (2) - Transports et déplacements (1)	- Effet structurel du projet s'étant traduit par la disparition de 40,2 hectares de surfaces agricoles, et devant entraîner l'artificialisation de 18,6 hectares supplémentaires impactant notamment une exploitation agricole - Des effets induits seront attendus sur le développement des activités économiques locales, créant des retombées positives en faveur du dynamisme du territoire (développement des emplois de la sphère productive, effet d'entraînement sur l'économie toute entière de l'agglomération…) - Un accroissement des flux routiers est attendu au niveau des principales voies de desserte du site, à savoir la RD 137 et la RD 237 ; toutefois en anticipation de cette présomption d'incidence, les deux infrastructures ont fait l'objet d'aménagements actuellement réalisés (création de giratoires) ➔ **Le projet doit s'accompagner d'une démarche de compensation au regard de ses incidences avérées sur les activités agricoles**	**Présomption d'incidence forte**	- **C** : incidence constatée sur la régression d'importantes surfaces agricoles et les dommages causés sur l'exploitant poursuivant actuellement une activité sur le site sera compensée autant que possible avec le concours des acteurs compétents - **C** : la disparition de certains équipements agricoles (forages, bassin de stockage d'eau…) sera compensée ➔ *In fine, l'incidence du projet sur les activités agricoles doit être mesurée au regard des incidences positives du projet sur l'économie locale, dont le bilan final est considéré comme positif* - **R** : l'aménagement de la RD 137 et de la RD 237 a été réalisé pour assurer à terme la bonne prise en compte de l'accroissement des besoins en matière de déplacements au sein de la zone d'activités	**Incidence nulle**
Synthèse de l'évaluation des incidences probables	**L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur 1AUxo doit être envisagée dans le strict respect des mesures d'évitement, de réduction et de compensation identifiées par l'étude d'impact du projet initial de ZAC Centre Atlantique, lesquelles sont en grande partie relayées par le PLU dans le cadre des OAP et du règlement graphique et écrit**			

7.4.3 Exposé des études techniques réalisées sur les secteurs de projet

L'analyse écologique du site de projet du Parc Centre Atlantique

Méthodologie des inventaires

L'étude d'impact du dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté relative au Parc Centre Atlantique comprend un chapitre dans lequel sont exposés les inventaires et analyses de terrain permettant d'apprécier les enjeux écologiques suscités par le projet.

Cette étude a inclus certains milieux périphériques susceptibles de revêtir un intérêt écologique. Les inventaires ont été effectués sur le site du projet et ses alentours durant le mois d'avril 2012. Des compléments à ces études ont été réalisés en mai et juillet 2012 afin d'apprécier l'évolution de la faune et de la flore sur l'ensemble de la période printanière.

Définition des habitats

Dans son état initial avant les premiers aménagements, le site du projet est quasiment exclusivement occupé par des espaces agricoles cultivés (code CORINE Biotopes 82.11). Il s'agit de cultures céréalières et autres cultures semées sur de grandes surfaces non-interrompues dans les paysages. Cet habitat, non menacé, est commun en région et dispose d'une valeur patrimoniale régionale faible. Les cultures dominent également intégralement le secteur 1AUxo, lequel ne présente donc pas à ce stade de sensibilité écologique.

Habitats caractérisant le site de projet initial et ses environs

Catégorie	Intitulé de l'habitat	Code*	Intérêt patrimonial
Habitats relevés dans l'emprise du site	Grandes cultures de céréales et autres	82.11	Faible
	Villages	85.1, 86.2	Faible
Habitats relevés aux environs immédiats du site	Prairies de fauche	38.21	Faible
	Chênaies atlantiques mixtes	41.21	Faible
	Villes	86.1	Faible

Source : Étude d'Impact de la ZAC Centre Atlantique, 2013

En période de migration, les grandes cultures peuvent notamment accueillir des rassemblements d'oiseaux (halte migratoire et site d'alimentation). Par ailleurs, sur l'ensemble de l'année, elles offrent des sites d'alimentation et des terrains de chasse pour des espèces vivant à proximité (oiseaux, chiroptères...). Toutefois, ce type d'habitat sera globalement considéré comme un milieu de transition (ou espace-tampon) ne suscitant pas d'intérêt écologique majeur au plan fonctionnel.

Dans son état initial, le site accueillait également une ferme et son jardin d'agrément, qui ont été détruits pour les besoins du projet. L'étude d'impact du projet n'a pas identifié d'enjeux écologiques majeurs au regard de la nature très artificialisée de ces habitants, bien que favorables à certaines espèces qualifiable d'anthropophiles (oiseaux communs, petite faune ordinaire…).

Compte-tenu de leur composition floristique, les boisements voisins peuvent être rattachés à la chênaie atlantique mixte à Jacinthes des bois (code CORINE Biotopes 41.21). Cet habitat, non menacé, est commun en région et dispose d'une valeur patrimoniale régionale faible. Le projet ne menace en aucune façon directement ces boisements, qui seront maintenus dans leur état actuel.

Enjeux floristiques et floristiques

Concernant la flore, 118 espèces ont été recensées au sein du site de projet et sur ses abords. La grande majorité d'entre-elles sont déclarées communes à très communes en Charente-Maritime (93 espèces). Sur le site même, sont rencontrées le Chiendent dactyle, la Carotte sauvage, le Liseron des champs, le Trèfle rampant, le Muscari à toupet, ou encore le Séneçon vulgaire. Ces espèces sont communes aux espaces cultivés. Elles se développent préférentiellement sur les marges de végétation spontanées des cultures. Quelques repousses de luzerne, colza, et autres cultures peuvent également apparaître.

Les boisements voisins constituent les principaux espaces autorisant un développement floristique spontané. A l'intérieur de ceux-ci, ont été répertoriés la Fougère aigle, le Chêne pédonculé, la Laîche des bois, le Cornouiller sanguin, l'Aubépine à un style, l'Euphorbe des bois, la Jacinthe des bois, ou encore le Fragon. Ces espèces sont très communes aux chênaies-charmaies neutrophiles. Des espèces plus ubiquistes sur le site se développant dans les lisières, dans les bois et les cultures sont aussi présentes, comme le Gaillet gratteron.

Deux espèces seulement, recensées en lisière du « Bois des Coudrières », présentent un statut particulier. Il s'agit du Grémil bleu pourpre, assez peu commun localement, et du Nerprun purgatif. Ce dernier se montre rare au niveau régional. Il s'agit d'espèces de demi-ombre, peuplant généralement les lisières, les landes et boisements. Elles ne

sont donc pas directement présentes sur le site du projet, qui ne leur offre pas d'habitat favorable. En définitive, le site de projet ne présente pas de sensibilité floristique avérée. Les principales sensibilités dans ce domaine sont identifiées en périphérie du site. Celles-ci demeurent très limitées au regard du faible nombre et de la ponctualité des espèces présentant un intérêt patrimonial.

Concernant la faune, le caractère agricole intensif du site limite globalement toute sensibilité écologique. Par ailleurs, la fréquentation humaine aux alentours du site constitue également un important facteur de dérangement contribuant à limiter l'utilisation du site par la faune. Toutefois, la présence de petits secteurs arborés au alentours du site ainsi que l'ourlet végétal en bordure de l'autoroute permettent d'augmenter de manière relative la biodiversité animale du secteur d'étude. Ces habitats constituent en effet des zones de refuge pour la faune.

Plusieurs espèces ont pu être observées lors des prospections de terrain. Les mammifères supérieurs présents sur le site et ses abords, notamment au niveau des boisements, sont majoritairement des espèces communes dans la région (Chevreuil européen, Lapin de Garenne, Taupe d'Europe Lièvre d'Europe…). Différents petits mammifères rongeurs (mulots, musaraignes) fréquentent ponctuellement les champs de céréales.

Concernant les chiroptères, les interfaces entre boisements et cultures peuvent présenter un intérêt. En effet, les lisières forestières sont très attractives pour les chauves-souris en période de chasse. Seule la Pipistrelle de Kuhl a été contactée lors des inventaires. Il s'agit d'une espèce plutôt anthropophile appréciant les fissures des bâtiments, les boisements et les bocages. Globalement, on considère que l'intérêt du site est faible au regard des chiroptères.

Quelques individus de lézard des murailles ont été aperçus sur le site et ses abords. Bien que figurant en annexe de la directive « Habitats », cette espèce s'avère considérée commune dans la région. Aucune sensibilité écologique n'est donc avérée au regard de l'herpétofaune.

Concernant les insectes, les espèces recensées demeurent très communes, au regard des habitats caractérisant le site. Concernant les rhopalocères, on notera le recensement du Fadet commun, du Point-de-Hongrie, du Cuivré commun, de la Piéride de la rave ou encore du Vulcain. Aux abords du site, l'Azuré du Serpolet a toutefois été contacté au niveau des marges de végétation de l'autoroute A 10.

Celles-ci sont en effet favorables à cette espèce, de par la reconstitution naturelle de milieux herbeux secs sur les talus calcaires de l'infrastructure. Cette espèce, suscitant un important enjeu patrimonial, est cependant très localisée et dépendante de ces milieux particuliers. Le site du projet en lui-même ne constitue pas un milieu favorable à la fréquentation de cette espèce, à l'exception de cas ponctuels de comportements erratiques pouvant être observés dans les environs immédiats du talus autoroutier.

Concernant les diptères, le Bibion horticole a été recensée, s'agissant également d'une espèce commune. Aucun odonate n'a été contacté, de par l'absence d'habitats favorables dans le secteur.

Concernant l'avifaune, une journée d'écoute a été consacrée à l'étude des sensibilités relatives à ce groupement d'espèces. Deux espèces migratrices ont été relevées, ainsi que 27 espèces nichant en périphérie du site. Dans le site même, deux espèces nicheuses ont été relevées. Il s'agit de l'Alouette des champs et de la Bergeronnette printanière, qui ont pour habitude de nicher en plein champ.

Selon l'étude d'impact du projet, il s'agit des deux seules espèces qui se sont révélées directement susceptibles d'être impactées par le projet. Cette étude a toutefois souligné le caractère modéré de l'enjeu écologique. En effet, les habitats favorables à ces espèces pourront être facilement substitués à d'autres habitats du même type aux environs immédiats du site

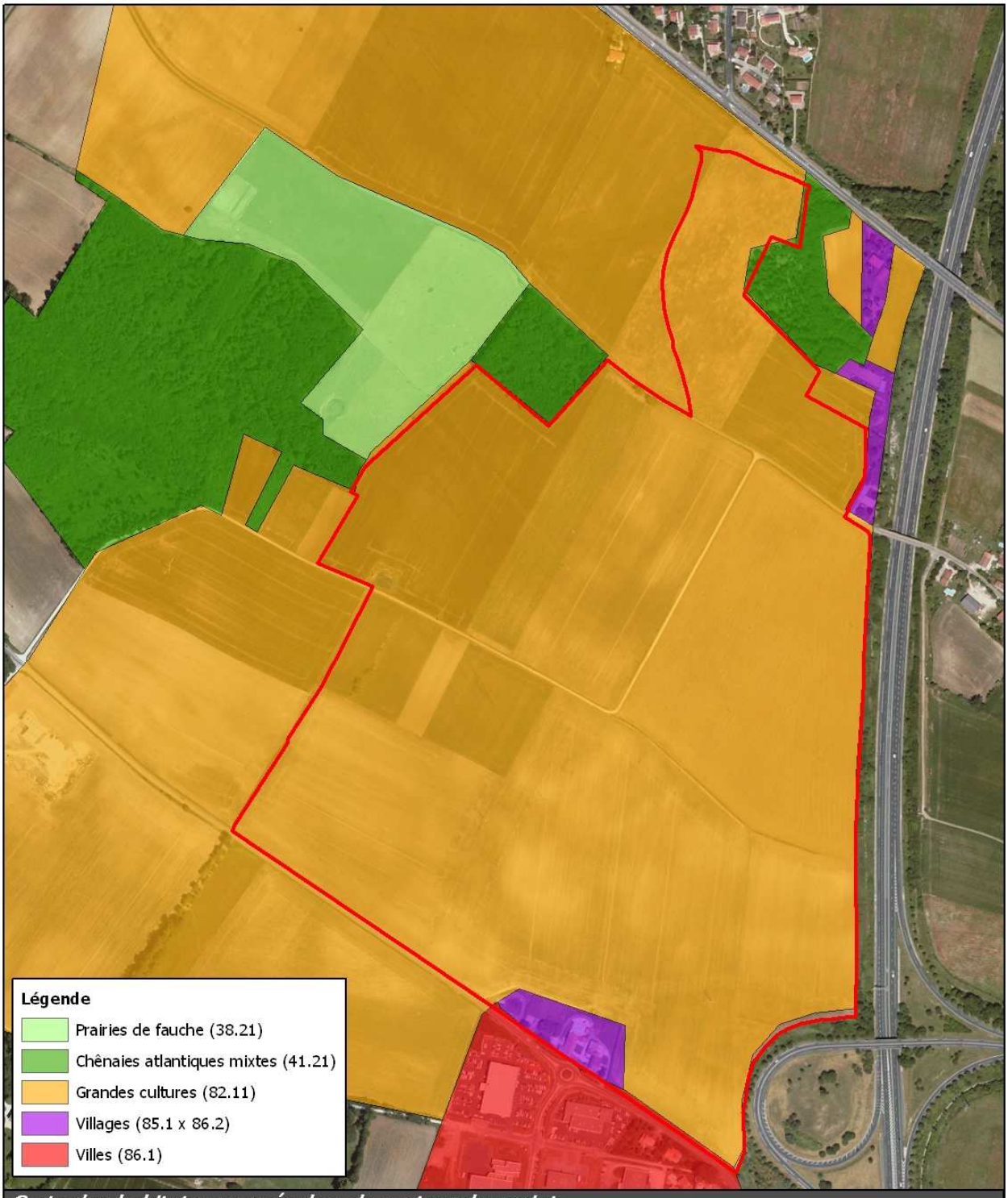
Synthèse des mesures à adopter par le PLU

Les enjeux écologiques mis en lumière sur le site initial du projet sont faibles. Néanmoins, l'extension de la zone d'activités récemment aménagée, envisagée par le secteur 1AUxo, nécessite de la part du PLU des mesures compensatoires en faveur de la biodiversité. Ces mesures se concrétiseront par :

- Des prescriptions en matière de création d'un réseau de haies sur le pourtour du site et de création d'un bosquet par l'intermédiaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation et du règlement, via l'article R151-43, 2° du Code de l'Urbanisme ;

- Des prescriptions en matière de gestion écologique des eaux pluviales via les OAP, s'agissant de créer un réseau de noues enherbées favorables à l'introduction de la biodiversité dans la future zone d'activités, complété par des plantations.

On rappellera que les enjeux mis en lumière par le diagnostic environnemental du site de projet n'ont fait apparaître aucun lien fonctionnel entre le site et la vallée de la Charente, couverte par 2 sites Natura 2000. Le projet ne menace donc pas la pérennité des habitats et des espèces liés à ces sites.

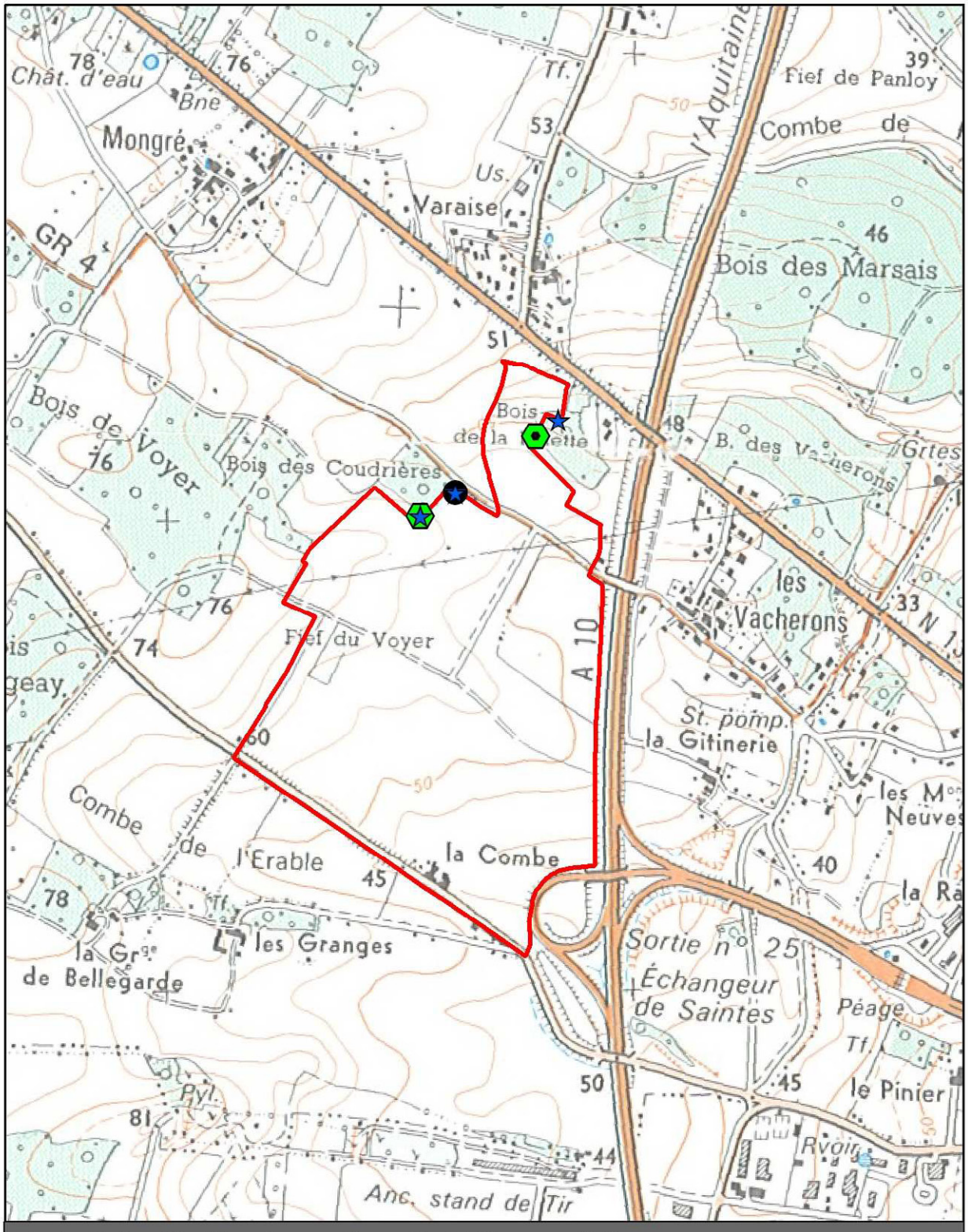


Carte des habitats recensés dans le secteur du projet

Légende :
Projet de Z.A.C.

Echelle : 1:6 500
Source : S.A.R.L. Eau-Mega Conseil en Environnement
Fond cartographique : I.G.N. BD ORTHO

Eau-Méga
Conseil en Environnement



Carte de localisation des espèces d'intérêt rencontrées

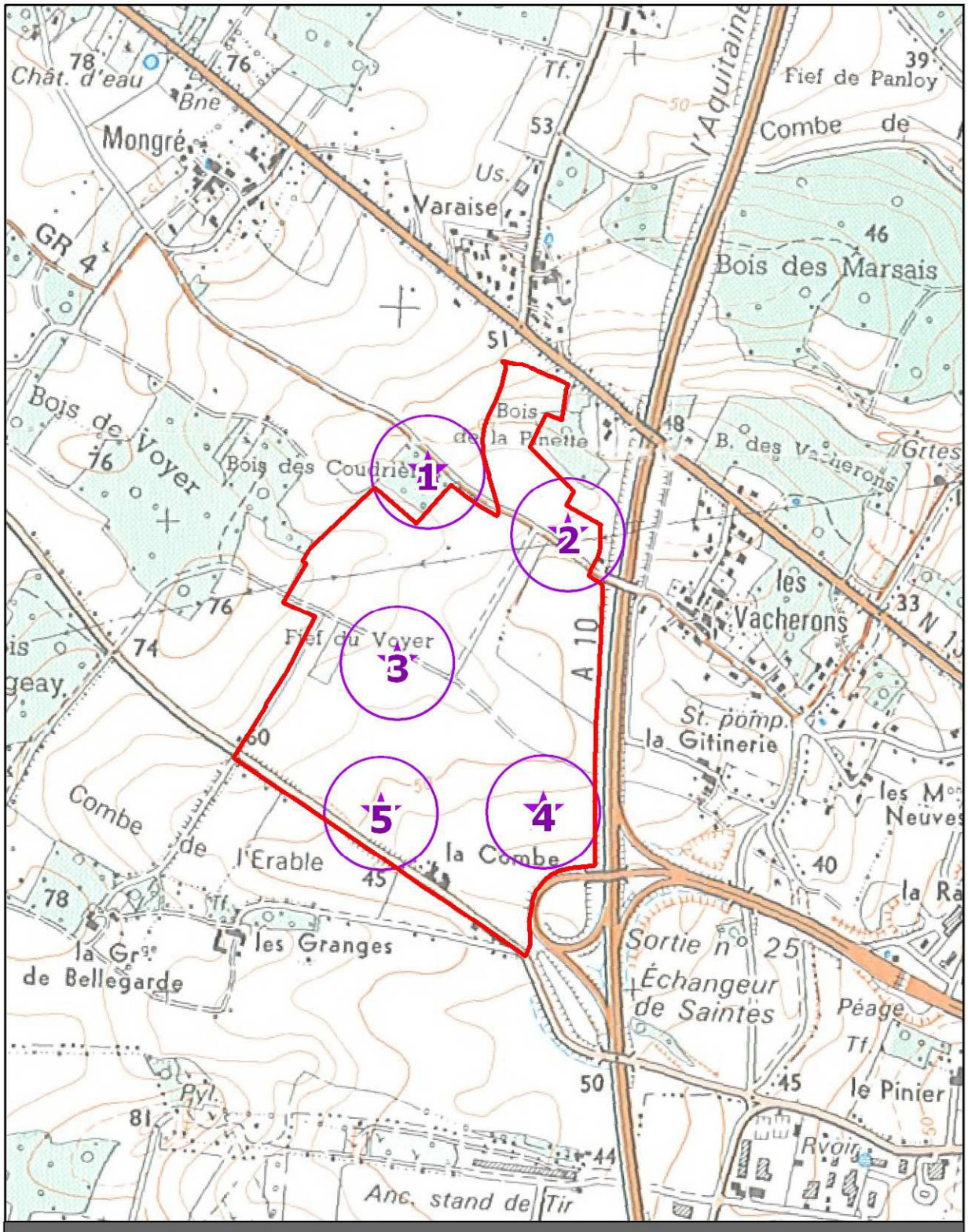
Légende:
- Projet ZAC Centre Atlantique
- Grémil bleu-pourpre
- Lézard des murailles
- Nerprun purgatif



0 62,5 125 250 Mètres

Fond : BD Ortho

Eau-Méga
Conseil en Environnement



Localisation des points d'écoute avifaunistiques

Légende: Projet ZAC Centre Atlantique

Points d'Ecoute

0 62,5 125 250 Mètres

Fond : BD Ortho

Eau-Méga
Conseil en Environnement

Les études réalisées en matière de gestion pluviale

Étude de gestion des eaux pluviales sur le bourg et « La Vallée »

Préalablement à la mise en œuvre du précédent PLU de la commune, une étude de gestion des eaux pluviales a été réalisée en mai 2012 sur les secteurs du bourg de Saint-Georges-des-Coteaux et de l'agglomération de « La Vallée ». Celle-ci a permis de dégager plusieurs constats et enjeux, faisant l'objet de mesures particulières au plan réglementaire par le présent PLU.

L'état des lieux réalisé dans le cadre de cette étude a permis d'identifier le fonctionnement des bassins versants, préalablement caractérisés, puis de quantifier les eaux de ruissellement émises par les parties artificialisées. Les données chiffrées de cette étude ne sont plus à jour au regard de l'évolution de l'urbanisation depuis les 6 dernières années. Il demeure néanmoins que les problématiques demeurent, de même que les solutions techniques identifiées par l'étude, nécessitant d'être traduites dans le nouveau PLU.

D'un point de vue topographique, l'analyse des courbes de niveau met en évidence des talwegs naturels drainant chacun des secteurs étudiés. Le bourg est ainsi drainé par un fossé qui le traverse selon un axe Est - Ouest. Le secteur aggloméré de « La Vallée » est quant-à lui drainé par un ensemble de fossés rejoignant un exutoire central aboutissant à un espace agricole cultivé en aval (à l'Ouest de « Machefert »).

Au regard des contextes géologique et hydrogéologique, l'analyse de l'état initial de l'environnement a permis de mettre en évidence la présence de sols en majorité calcaires, mais recouvert par des horizons superficiels argileux, d'épaisseur variable, susceptibles de freiner l'infiltration des eaux et ainsi de générer, de façon localisée, des engorgements saisonniers.

L'étude a confirmé que le territoire n'était concerné par aucun zonage environnemental à enjeu patrimonial. Les sites Natura 2000 situés à l'Est de la commune ne sont pas directement localisés sur le cheminement des eaux pluviales du bourg et de « La Vallée ». Il demeure que le SDAGE Adour Garonne impose le respect d'objectifs de reconquête ou de préservation du bon état des eaux de la Charente, obligeant le PLU à adopter des mesures visant à améliorer la qualité des eaux de ruissellement pluvial.

Sur chaque secteur étudié, des sous-bassins versants ont été caractérisés en termes de superficie, de coefficient de ruissellement et de pente. Ces caractéristiques ont permis de calculer des débits pour des occurrences de 6 mois à 100 ans (méthode de Caquot). A partir de ces résultats, il a été déterminé des débits visant à estimer l'état du dimensionnement et la capacité des exutoires pluviaux existants (fossés).

Il en est ressorti que ces exutoires étaient sous- dimensionnés, faisant apparaître la nécessité de renforcer la capacité d'infiltration des sols à l'intérieur des parties actuellement urbanisées. Parallèlement, il est apparu nécessaire de préserver la vocation naturelle de certains espaces intra-urbains, au regard de leur rôle en matière de résorption des écoulements pluviaux.

Enfin, les estimations d'apport de pollution ont démontré la nécessité d'améliorer la qualité de rejets pluviaux, souvent non-conformes aux règles et normes en vigueur. Ainsi, de futurs ouvrages pluviaux doivent permettre d'assurer un traitement épuratoire des eaux avant leur rejet dans l'environnement naturel.

Sur la base de ces résultats, la création de bassins de rétention a été étudiée sur certains points stratégiques afin de réduire les débits de ruissellement et de dépolluer les eaux par décantation et infiltration naturelles à travers les horizons du sol. Parallèlement, la sauvegarde de terrains non-artificialisés en amont de ces exutoires à créer doit permettre de réduire la charge hydraulique à traiter. Un recalibrage des exutoires existants et des passages sous voirie a également été préconisé.

Un bassin de rétention a été aménagé dans le bourg, consécutivement à cette étude au niveau du cimetière. Son dimensionnement répond à la nécessité de traiter les eaux s'écoulant depuis le thalweg amont. A la lumière de cette étude et au regard de cet aménagement, les mesures suivantes, de réduction et de compensation de ces incidences doivent être inscrites au PLU :

- Protection stricte du thalweg traversant le bourg en zone N et son secteur Nl, s'agissant de préserver un espace naturel uniquement à destination d'équipements légers et non-imperméabilisants destinés à l'accueil du public ;

- Création d'un « emplacement réservé » (article L151-41 du Code de l'Urbanisme) le long du fossé drainant le thalweg du bourg afin de pérenniser son existence et permettre son entretien par la collectivité ;

- Protection d'espaces d'écrêtement et d'écoulement des eaux pluviales à l'intérieur de l'agglomération de « La Vallée » par le biais du règlement superposant à la zone U une trame au titre de l'article R151-49 du Code de l'Urbanisme ;

- Gestion, parallèlement au PLU, des exutoires pluviaux existants et surveillance des passages sous voiries.

Ces prescriptions sont complétées par différentes dispositions réglementaires du PLU. Ainsi, des ouvrages de rétention et d'infiltration devront être mis en place pour gérer les eaux pluviales de toitures et de voiries à l'échelle de chaque opération nouvelle

d'habitat, et pour toute nouvelle construction individuelle. L'infiltration de ces eaux sera privilégiée sur la base d'études d'infiltration, que les services compétents en matière d'application du droit des sols pourront exiger. Les ouvrages à créer devront être dimensionnés conformément à la norme européenne NF EN 752-2 et aux exigences du service compétence en charge de la police l'eau.

Le rejet au réseau communal sera toutefois possible à condition que celui-ci soit basé sur une valeur de débit de 3 litres/seconde/hectare, laquelle sera reportée dans le règlement selon l'article R151-49 du Code de l'Urbanisme. Pour toute nouvelle opération, quelle que soit sa surface, un pré-traitement minimum par décantation des écoulements pluviaux issus de tout nouvel espace commun pourra être exigé avant infiltration ou rejet des eaux dans un exutoire existant en aval.

Concernant les constructions à destination d'activités économique, ainsi que l'aménagement de leurs espaces attenants (voiries, aires de stationnement et/ou de stockage...), la mise en place de débourbeurs-séparateurs à hydrocarbures pourra être exigée, préalablement avant l'infiltration ou le rejet au réseau des eaux pluviales dans un exutoire aval. Les ouvrages correspondant devront être vidangés régulièrement.

Enfin, l'étude de gestion des eaux pluviales a préconisé la protection, par le PLU, des haies au sein des espace agricoles de la commune et en périphérie des zones urbanisées, plus particulièrement lorsque la pente est favorable à des écoulements pluviaux susceptibles d'impacter les zones aval. Le PLU a intégré cette préconisation par la protection de la plupart des haies de la commune au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Étude de gestion des eaux pluviales sur le Parc Centre Atlantique

L'étude du projet de Zone d'Aménagement Concerté relative au Parc Centre Atlantique a donné lieu à la réalisation d'un « dossier loi sur l'eau », document d'incidence relative à un aménagement soumis à autorisation au titre des articles L214 et L414 du Code de l'Environnement. Ce document, réalisé en 2013, a fait l'objet d'une modification en 2015, lequel a été avalisé par un arrêté préfectoral en date du 3 août 2015,complété par l'arrêté préfectoral du 5 août 2016.

Cette étude a notamment permis d'établir les incidences générées par le projet sur l'artificialisation des sols, et donc sur des écoulements pluviaux, lesquelles ont été résorbées par la création d'équipements de gestion pluviale.

Pour rappel, la norme NF EN 752 s'applique au dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales, laquelle est complétée par les exigences du service compétent en matière de police de l'eau (DDTM Charente-Maritime). Ainsi, les ouvrages créés en vue d'assurer la gestion des eaux de la nouvelle zone d'activités doivent permettre la prise en charge d'une pluie de retour de 30 ans. L'étude rappelle qu'au regard de l'article 640 du Code Civil, « les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'Homme y ait contribué ».

Ainsi, les ouvrages dimensionnés par l'étude n'ont pas pour objet de supprimer la servitude du fonds inférieur, mais simplement de ne pas l'aggraver. En effet, l'incidence du projet sur les débits de pointe jusqu'à un événement de retour retenu est compensée par les ouvrages de gestion hydraulique préconisés.

Au-delà de cette période de retour, l'incidence du projet sur les ruissellements superficiels sera atténuée jusqu'à devenir non-significative car l'incidence de l'imperméabilisation des sols sur les ruissellements est d'autant plus faible que la période de retour de l'événement pluvieux considéré est exceptionnelle. En effet, dans le cas d'une pluie d'orage très intense, les sols naturels (sans intervention de la « main de l'Homme ») sont rapidement saturés et réagissent comme une surface imperméable.

- *Gestion des eaux pluviales sur les lots privatifs*

L'étude a précisé que sur les parcelles privatives, les acquéreurs sont tenus de mettre en place une gestion de leurs eaux à la parcelle par rétention et/ou infiltration avant rejet vers le réseau public. Les eaux de ruissellement des parkings doivent impérativement être traitées au moyen d'un débourbeur séparateur à hydrocarbures de classe I avant rejet ou infiltration.

Les eaux de ruissellement sur les espaces publics devront être collectées par des réseaux canalisés et des noues végétalisées et étanchées par un compactage d'argile issue des terrassements sur le site. **Cette prescription s'imposera notamment à l'aménagement du secteur 1AUxo, via les dispositions prévues par les OAP.**

Le « dossier loi sur l'eau » a indiqué que les réseaux de collecte créés au sein du projet dirigeraient les eaux vers des ouvrages de rétention/infiltration mis en place dans les points bas de chacun des deux sous-bassins-versants Nord et Sud du projet. **Les ouvrages correspondants ont été aménagés dans le cadre de la première phase de travaux du site et sont opérationnels.**

Des ouvrages spécifiques ont été réalisés par le Conseil Départemental de la Charente-Maritime pour la prise en charge des eaux des giratoires et des routes départementales au Nord et au Sud du projet (RD 237, RD 137). Ces aménagements ont été dimensionnés selon un document d'incidence spécifique conduit indépendamment au « dossier loi sur l'eau » de la ZAC Centre Atlantique. Les ouvrages en question sont

actuellement opérationnels.

Sur les parcelles privatives, les futurs acquéreurs sont tenus de mettre en place des ouvrages de gestion des eaux de ruissellement. Il pourra s'agir, au choix, d'ouvrages de rétention avec rejet régulé à 3 litres/seconde/hectare (norme inscrite au règlement du secteur 1AUxo) vers le réseau public, d'ouvrage d'infiltration, ou d'ouvrages mixtes. Ces ouvrages doivent être accessibles et entretenus régulièrement. Les eaux de ruissellement des voiries et stationnements devront impérativement être traitées avant rejet au réseau public ou avant infiltration.

Le tableau inséré ci-après présente des ratios de dimensionnement d'ouvrages basés sur un débit de vidange de 3 litres/seconde/hectare et/ou d'une perméabilité des sols de 125 millimètres/heure (moyenne sur l'ensemble de la zone) et une pluie de retour de 30 ans.

Ratios de dimensionnement d'ouvrages à réaliser

Type d'ouvrage	Surface imperméabilisée	Code*
Ouvrage de rétention étanche	1 700 mètres²	Débit de vidange : 0,5 litre/seconde Volume utile (30 ans) : 80 mètres³
Ouvrage d'infiltration	1 000 mètres²	Surface d'ouvrage : 35 mètres² Volume utile (30 ans) : 30 mètres³
Ouvrage mixte rétention/ infiltration	1 700 mètres²	Surface d'ouvrage : 50 mètres² Débit de vidange : 0,5 litre/seconde Volume utile (30 ans) : 55 mètres³

Source : dossier d'incidence au titre de la loi sur l'eau, 2015

Dans le cas des ouvrages de rétention, pour les surfaces parcellaires réduites (inférieures à 1 700 mètres²) des ouvrages devront être mis en place pour assurer une gestion mutualisée à l'échelle d'un îlot. Préalablement à la réalisation des ouvrages d'infiltration, les acquéreurs devront réaliser une étude de perméabilité au droit des futurs ouvrages afin d'en adapter le dimensionnement.

Une note hydraulique devra être communiquée à la Communauté d'Agglomération de Saintes, en charge de l'application du droit des sols, et à la DDTM de la Charente-Maritime (service de la police de l'eau) afin de démontrer la conformité des ouvrages avec les prescriptions du « dossier loi sur l'eau » et des arrêtés préfectoraux qui en découle. Le maître d'ouvrage doit assurer un contrôle de la bonne conformité des ouvrages à réaliser sur les parcelles privatives.

Les acquéreurs sont encouragés à mettre en place des techniques de construction à haute performance environnementale visant à résorber les eaux pluviales à l'échelle du bâtiment même, telles que les toitures végétales. Selon la configuration des projets individuels, les futurs acquéreurs orienteront le choix du mode de gestion de leurs eaux de ruissellement. Ainsi, en cas d'installation comportant par exemple une grande surface de parking, la réalisation d'ouvrage de rétention étanche permet de limiter la capacité des ouvrages de traitement nécessaires, ceux-ci pouvant alors être implantés en aval de l'ouvrage de rétention. À contrario, dans le cas d'une entreprise comportant essentiellement des toitures, il sera préférable de s'orienter vers l'implantation d'ouvrages d'infiltration.

L'ensemble de ces prescriptions est repris dans le Cahier des Charges de Cessions des Terrains (CCCT) annexé à chaque acte de vente et s'imposant à chaque entreprise dans le cadre de son implantation. La conformité aux prescriptions édictées dans le CCCT sera vérifiée dans le cadre de l'instruction des permis de construire par la Communauté d'Agglomération de Saintes.

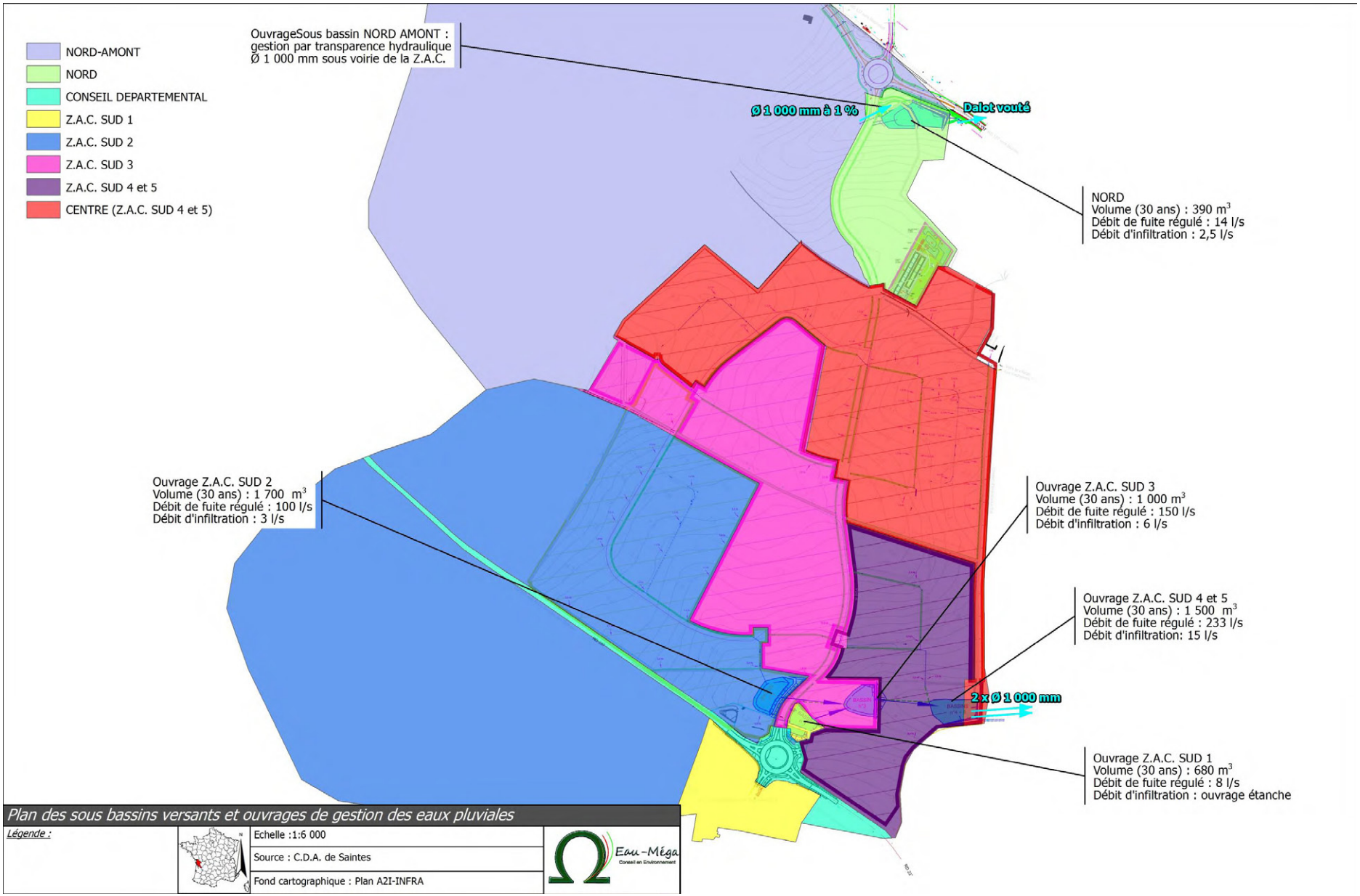
- *Gestion des eaux pluviales sur les parties communes*

Pour précision, sont à ce jour existants les ouvrages de rétention pluviale dimensionnés à l'échelle des 56,75 hectares du projet initial (incluant les terrains du secteur 1AUxo) ainsi qu'un réseau partiel de noues herbeuses et ouvrages souterrains, qu'il conviendra de prolonger dans la partie de la zone à étendre (secteur 1AUxo).

Le tableau et la carte figurant dans les pages suivantes, extraits du « dossier loi sur l'eau », présentent le fonctionnement et le dimensionnement des ouvrages de gestion hydraulique qui ont été dimensionnés pour une pluie de retour de 30 ans, sur la base d'un débit spécifique de 3 litres/seconde/hectare et à partir des perméabilités mesurées *in situ*. Selon la méthode dite des pluies, le volume utile des ouvrages créés a été défini selon une « pluie critique » dans le contexte du bassin versant considéré.

Les avaloirs alimentant les portions canalisées du réseau de collecte sont des ouvrages avec voile siphoïde et disposant d'un fond de décantation d'un volume minimum de 100 litres en fond d'ouvrage.

Des cloisons siphoïdes, équipées de vanne de sectionnement, sont mise en place en sortie de l'ensemble des ouvrages de rétention ainsi que tous les 200 mètres sur l'ensemble du réseau de noues alimentant les ouvrages de rétention/infiltration (de préférence au droit des interruptions des noues). Elles présentent un volume de décantation de 1 mètre³ en fond d'ouvrage et permettent une intervention rapide en cas d'accident, en autorisant un confinement des polluants éventuellement déversés sur la chaussée jusqu'à l'intervention des secours. Ces ouvrages permettent également une rétention des pollutions flottantes (hydrocarbures libres notamment) véhiculées par les eaux pluviales.


NORD-AMONT
NORD
CONSEIL DEPARTEMENTAL
Z.A.C. SUD 1
Z.A.C. SUD 2
Z.A.C. SUD 3
Z.A.C. SUD 4 et 5
CENTRE (Z.A.C. SUD 4 et 5)
OuvrageSous bassin NORD AMONT : gestion par transparence hydraulique Ø 1 000 mm sous voirie de la Z.A.C.
Ø 1 000 mm à 1 %
Dalot vouté
NORD
Volume (30 ans) : 390 m3
Débit de fuite régulé : 14 l/s
Débit d'infiltration : 2,5 l/s
Ouvrage Z.A.C. SUD 2
Volume (30 ans) : 1 700 m3
Débit de fuite régulé : 100 l/s
Débit d'infiltration : 3 l/s
Ouvrage Z.A.C. SUD 3
Volume (30 ans) : 1 000 m3
Débit de fuite régulé : 150 l/s
Débit d'infiltration : 6 l/s
Ouvrage Z.A.C. SUD 4 et 5
Volume (30 ans) : 1 500 m3
Débit de fuite régulé : 233 l/s
Débit d'infiltration: 15 l/s
2 x Ø 1 000 mm
Ouvrage Z.A.C. SUD 1
Volume (30 ans) : 680 m3
Débit de fuite régulé : 8 l/s
Débit d'infiltration : ouvrage étanche
Plan des sous bassins versants et ouvrages de gestion des eaux pluviales
Légende :
Echelle :1:6 000
Source : C.D.A. de Saintes
Fond cartographique : Plan AZI-INFRA
Eau-Méga
Conseil en Environnement

Sous-bassins-versants	*Impluviums collectés par les ouvrages*	*Caractéristiques des ouvrages de gestion des eaux pluviales*
Z.A.C. NORD	Voiries et accotements : 10 360 m² (C = 0,70) Station d'épuration : 25 245 m² (C = 0,15) Espaces verts : 12 365 m² (C = 0,15) ***TOTAL : 47 970 m² (C = 0,27)*** ***Surface active : 12 983,50 m²***	Type d'ouvrage : **bassin de rétention/infiltration** Dimensions de l'ouvrage (radier) : **300 m²** Perméabilité des sols : **30 mm/h (sondage F14)** Débit d'infiltration : **2,5 l/s** Débit de vidange régulé : **14 l/s** Volume utile (30 ans) : **390 m³** (temps de vidange : ~ 7,7 h) Vidange : **régulateur de débit vortex et infiltration** Traitement des pollutions diffuses : **cloison siphoïde avec dégrillage en sortie de structure de rétention et sur les noues de collecte en amont** Traitement des pollutions accidentelles : **vanne de sectionnement intégrée aux cloisons siphoïdes** Surverse : **Ø 600 mm intégré à la cloison siphoïde vers l'exutoire (dalot voûté sous la RD 137)**
NORD AMONT AGRICOLE	***533 930 m² (C = 0,10)***	Type d'ouvrage : **canalisation permettant le franchissement des voiries du projet de Z.A.C. (transparence hydraulique)** Dimensions de l'ouvrage : **Ø 1 000 mm** Pente : **1 %** Débit capable : **2,8 m³/s**
Z.A.C. SUD 1 **(reprise zone existante)**	***Z.A. : 27 360 m² (C = 0,60)*** ***Surface active : 16 416,00 m²***	Type d'ouvrage : **Bassin de rétention étanche** Dimensions de l'ouvrage (radier) : **400 m²** Débit de vidange régulé : **8 l/s (régulateur vortex) vers bassin Z.A.C. SUD 3** Volume utile (30 ans) : **680 m³** (temps de vidange : ~ 24 h) Vidange : **régulateur de débit vortex** Traitement des pollutions diffuses : **cloison siphoïde avec dégrillage statique en sortie de structure de rétention** Traitement des pollutions accidentelles : **vanne de sectionnement intégrée à la cloison siphoïde** Surverse : **seuil de débordement et noue en direction du bassin Z.A.C. SUD 3**
Z.A.C. SUD 2	Voiries : 10 210 m² (C = 0,90) Bassin d'orage : 11 405 m² (C = 0,50) Espaces verts : 5 315 m² (C = 0,15) Amont agricole : 386 190 m² (C = 0,10) ***TOTAL : 413 120 m² (C = 0,13)*** ***Surface active : 54 307,75 m²*** **Lots (avec gestion interne) : 91 455 m²**	Type d'ouvrage : **bassin de rétention / infiltration** Dimensions de l'ouvrage (radier) : **1 400 m²** Perméabilité des sols retenue : **8 mm/h (sondages F1, F5)** Débit d'infiltration : **3 l/s** Débit de vidange régulé : **100 l/s (régulateur vortex) vers bassin Z.A.C. SUD 3** -débit reçu depuis la régulation des lots : 26 l/s - débit de dimensionnement : 74 l/s Volume utile (30 ans) : **1 700 m³** (temps de vidange : ~ 6,1 h) Vidange : **régulateur de débit vortex et infiltration** Traitement des pollutions diffuses : **cloison siphoïde avec dégrillage en sortie de bassin et sur les noues de collecte en amont** Traitement des pollutions accidentelles : **vanne de sectionnement intégrée aux cloisons siphoïdes** Surverse : **seuil de débordement et noue en direction du bassin Z.A.C. SUD 3**
Z.A.C. SUD 3	Voiries : 12 555 m² (C = 0,90) Bassin : 6 450 m² (C = 0,50) Espaces verts : 9 505 m² (C = 0,15) Amont agricole : 7 760 m² (C = 0,10) ***TOTAL : 36 270 m² (C = 0,46)*** ***Surface active : 16 726,25 m²*** **Lots (avec gestion interne) : 99 275 m²** **Débit reçu des ouvrages du Conseil Départemental : 6 l/s (BV : 2 ha)**	Type d'ouvrage : **bassin de rétention / infiltration** Dimensions de l'ouvrage (radier) : **1 500 m²** Perméabilité des sols retenue : **15 mm/h (sondages F4, F5)** Débit d'infiltration : **6 l/s** Débit de vidange régulé : **150 l/s (régulateur vortex) vers bassin Z.A.C. SUD 4 et 5** -débit reçu depuis la régulation des lots : 30 l/s - débit reçu de l'ouvrage du C.D. 17 : 6 l/s - débit reçu des ouvrages Z.A.C. SUD 1 et 2 : 108 l/s - débit de dimensionnement : 6 l/s Volume utile (30 ans) : **1 000 m³** (temps de vidange : ~ 23,1 h) Vidange : **régulateur de débit vortex et infiltration** Traitement des pollutions diffuses : **cloison siphoïde avec dégrillage en sortie de bassin et sur les noues de collecte en amont** Traitement des pollutions accidentelles : **vanne de sectionnement intégrée aux cloisons siphoïdes** Surverse : **seuil de débordement et noue en direction du bassin Z.A.C. SUD 4 et 5**
Z.A.C. SUD 4 et 5	Voiries : 25 230 m² (C = 0,90) Chemins : 9 920 m² (C = 0,70) Bassin : 18 490 m² (C = 0,50) Espaces verts : 14 325 m² (C = 0,15) ***TOTAL : 67 965 m² (C = 0,60)*** ***Surface active : 41 044,75 m²*** **Lots (avec gestion interne) : 193 560 m²**	Type d'ouvrage : **bassin de rétention / infiltration** Dimensions de l'ouvrage (radier) : **2 500 m²** Perméabilité des sols retenue : **23 mm/h (sondages F4, F6)** Débit d'infiltration : **15 l/s** Débit de vidange régulé : **233 l/s (régulateur vortex) vers conduites de Ø 1 000 mm sous l'A10** -débit reçu depuis la régulation des lots : 58 l/s -débit reçu de l'ouvrage Z.A.C. SUD 3 : 150 l/s - débit de dimensionnement : 25 l/s Volume utile (30 ans) : **1 500 m³** (temps de vidange : ~ 10,4 h) Vidange : **régulateur de débit vortex et infiltration** Traitement des pollutions diffuses : **cloison siphoïde avec dégrillage en sortie de bassin et sur les noues de collecte en amont** Traitement des pollutions accidentelles : **vanne de sectionnement intégrée aux cloisons siphoïdes** Surverse : **seuil de débordement en direction des conduites de Ø 1 000 mm sous l'A10**

Si la principale fonction des noues est traditionnellement d'évacuer les eaux de ruissellement, elles présentent également l'intérêt de réduire la charge de pollution chronique. Les noues enherbées présentent un rôle significatif pour le traitement de la pollution chronique. Il faut néanmoins un linéaire suffisant d'environ 80 mètres pour temporiser le ruissellement et éviter un relargage en période de forts débits.

Dans le cadre du projet, le linéaire de noues qui a été défini pour la collecte des eaux pluviales est très nettement supérieur à 80 mètres. Il est à noter également que plus la végétation herbacée sera haute (10 à 15 centimètres au minimum), plus le filtre sera efficace. Il faut néanmoins trouver un compromis entre entretien, aspect paysager et assainissement. Les rendements épuratoires couramment rencontrés dans la littérature sur les flux annuels sont proches des valeurs suivantes.

Polluants	Abattement (%)
MES	50 à 60 %
Plomb	65 à 75 %
Zinc	60 à 70 %
Hydrocarbures	50 à 70 %
DBO5, DCO	40 à 60 %

Source : dossier d'incidence au titre de la loi sur l'eau, 2015

Il est constaté une rétention du plomb dans les cinq premiers centimètres de sol en fond de noue. L'efficacité concernant la DCO et les MES est très bonne pour les faibles pluies, mais tend vers un relargage en cas de forte pluie. Enfin ,pour les hydrocarbures, il existe une dégradation bactérienne et une photo-oxydation induisant une élimination de l'ordre de 75 à 100 %.

Concernant les ouvrages de rétention en aval du réseau, ces derniers présenteront une faible lame d'eau au regard de leur volume utile (de l'ordre de 1 mètre), permettant une décantation optimale. De plus, la conduite assurant leur vidange par régulation est placée à 0,1 mètre au-dessus du niveau des radiers, permettant le maintien d'un volume mort dans les ouvrages vidangé par infiltration.

Pour les faibles pluies (1 à 2 mois), l'intégralité des eaux de ruissellement est gérée par infiltration sans rejet vers le milieu superficiel aval. Au-delà, les temps de vidange des ouvrages sont proches d'une heure au minimum et dépassent de 2 heures dans la plupart des cas. Enfin, la végétalisation des ouvrages, maintenue à une hauteur de l'ordre de 0,15 à 0,20 mètre, permettra un traitement très efficace par filtration des eaux issues des petites pluies induisant une faible lame d'eau stockée.

Le type de système de gestion des eaux pluviales préconisé est bien adapté pour le traitement des matières en suspension car il permet une décantation très efficace des eaux. Ce type d'ouvrages permet en effet une décantation des polluants dont l'efficacité est directement liée au volume de l'ouvrage par rapport à la surface imperméabilisée.

Volume de stockage (mètre³/hectare)	% intercepté de la masse annuelle	% intercepté en cas d'événement critique	Situation du projet
20	36 à 56 %	5 à 10 %	370 mètres³/ hectare
50	57 à 77 %	13 à 29 %	
100	74 à 92 %	26 à 74 %	
200	88 à 100 %	68 à 100 %	

Source : dossier d'incidence au titre de la loi sur l'eau, 2015

Dans le cas présent, le volume trentennal de rétention global prévu dans le cadre de la gestion des eaux pluviales est de 5 270 mètres³ sur domaine public pour une surface imperméabilisée (ou surface active collectée) de 14,1 hectares, soit un rapport d'au moins 370 mètres³/ha. Selon les données du tableau précédent, ces valeurs suffisent à attendre des objectifs de traitement qualitatif très élevés au sein des ouvrages.

De nombreuses études ont montré que la fraction dissoute de la pollution charriée par les eaux pluviales est relativement réduite les polluants étant majoritairement liés aux matières en suspension, selon le tableau suivant.

Analyse des paramètres de pollution

DCO	DBO5	NTK	Hydrocarbures	Plomb
83 à 90 %	77 à 95 %	67 à 82 %	86 à 87 %	95 %

Source : dossier d'incidence au titre de la loi sur l'eau, 2015

Sur la base des estimations maximalistes de rejets de polluants effectuées précédemment et des données ci-dessus, il est possible d'estimer les masses rejetées théoriques chroniques, ainsi que les concentrations moyennes (sur la base d'une hauteur annuelle de précipitation de 910 millimètres) attendues après traitement.

En définitive, les concentrations en polluants estimées dans les eaux pluviales en sortie du projet correspondent à un très bon état écologique et répondent aux exigences d'atteinte du bon état de la masse d'eau. Les rejets induits par le projet ne seront par conséquent pas de nature à détériorer la qualité des eaux à l'aval du projet.

Prévision des paramètres de qualité des eaux en post-traitement (source : DLE, 2015)

Paramètres	Fourchette du rejet annuel	
Impluvium considéré		
Surface collectée	*976 975 m²*	
Coefficient de ruissellement (avec gestion sur lots)	*0,18*	
Flux de pollution chronique théoriques estimés sans mesures de gestion des E.P.		
M.E.S.	16 003 à 32 006 kg/an	
D.C.O.	16 003 à 24 004 kg/an	
D.B.O.$_5$	6 401 à 8 001 kg/an	
Flux de pollution chronique théoriques estimés avec mesures de gestion des E.P.		
Abattement considéré dans les noues de collecte	*70 %*	
Abattement considéré par l'étalement	*80 %*	
M.E.S.	960 à 1 920 kg/an	
D.C.O.	1 860 à 2 790 kg/an	
D.B.O.$_5$	587 à 733 kg/an	
Concentration chronique estimée en sortie de projet et qualité par rapport à la D.C.E.[(1)]		
M.E.S.	9 mg/l	Très bon état écologique
D.C.O.	15 mg/l	Très bon état écologique
D.B.O.$_5$	4 mg/l	Bon état écologique

(1) D.C.E. pour Directive Cadre sur l'Eau

Estimation des rejets de polluants après traitement des eaux pluviales

Le traitement des eaux de ruissellement du projet sera également réalisé en partie de façon naturelle par le sol. En effet, lors de l'infiltration, des mécanismes épuratoires se produisent dans le sol. S'il n'est pas saturé, la filtration permet de retenir, dans la couche superficielle du sol, les matières en suspension et les polluants associés.

Des phénomènes d'adsorption et d'échanges d'ions permettent de retenir les métaux lourds et une partie des hydrocarbures. Les premières épaisseurs du sol sont le lieu d'une intense activité biologique (pédofaune, champignons, bactéries...) qui entraîne la dégradation de la matière organique et de certains hydrocarbures. Rappelons également que l'épuration par infiltration dans le sol est un excellent moyen pour abattre la densité de la population bactérienne.

De ce fait, la pollution chronique a peu d'effet sur la qualité des eaux circulant en sub-surface dans le sol, et a fortiori sur les eaux de la nappe profonde protégées par les horizons peu perméables du sous-sol, car les éléments solides en suspension dans l'eau auxquels sont fixés la plupart des métaux lourds et des hydrocarbures sont facilement retenus dans les couches superficielles du sol.

Il est peu réaliste d'estimer précisément l'impact en terme de flux de l'infiltration des eaux pluviales sur le milieu souterrain tant en termes de flux chronique qu'en termes d'effet choc. En effet, aucune donnée bibliographique ou étude reconnue n'est disponible sur ce point. Il n'en reste pas moins que le sol naturel est le siège de nombreux phénomènes complexes permettant d'assurer un traitement efficace des eaux. Ce traitement est encore accru ici par la mise en place d'un lit de sable de 0,50 mètre en fond de noue. Sur une tranche de 20 centimètres à la surface du sol, on assiste en général effectivement à la biodégradation par minéralisation des matières oxydables, avec nitrification de l'ammoniac donc, à une épuration physique et microbiologique par filtration sur ce lit sableux.

Les phénomènes contribuant à cette épuration sont divers, complexes et soumis à d'importantes variations (en fonction de la température extérieure, de l'ensoleillement, de l'intensité de la pluie, de la granulométrie des sols, de leur pH…). Il est avéré, selon les hydrogéologues agréés, que le sol et les filtres à sables permettent de garantir un niveau d'épuration suffisant des eaux en sortie de station d'épuration. Or, il s'agit là d'eaux chargées, dont les flux de polluants sont quasi constants et dont les apports sont quasi permanents.

Les filtres à sable permettent en outre d'abattre la pollution bactérienne de 2 à 3 log (facteur 100 à 1000). Cependant, les tailles des bactéries sont nettement inférieures aux diamètres des matières en suspension charriées par les eaux pluviales et sur lesquelles la majorité des polluants est adsorbée. On peut donc considérer que dans le cas d'eaux pluviales, beaucoup moins chargées, l'efficacité sera au moins équivalente.

Enfin, il est opportun de considérer l'usage de la masse d'eau souterraine concernée par le projet, à savoir les « calcaires et calcaires marneux du Santonien - Campanien du bassin versant de Charente - Gironde » (FRFG094) et le risque que présenterait le rejet. La nature des matériaux en place (socle marno-calcaire) permet d'assurer une filtration relativement efficace des eaux. **Au regard des caractéristiques actuelles de la nappe, l'incidence de l'infiltration des eaux pluviales du projet sera considérée comme non-significative.**

Pour rappel, cette conclusion est confirmée par l'avis hydrogéologique publié en juillet 2013. Ce dernier précise que la qualité des aménagements proposés dans l'étude préalable pour la gestion des eaux pluviales, les bonnes capacités d'infiltration des calcaires du Santonien et les systèmes de sécurité prévus pour confiner une éventuelle pollution accidentelle sur le site, permettent d'affirmer l'absence d'incidence prévisible du projet sur la ressource en eau et notamment le captage d'eau potable de « Coulonge ».

7.5 INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

Indicateurs retenus	Mode d'évaluation	Etat initial/Objectif	Période
Évaluation des objectifs du PADD sur le plan démographique et urbain			
Mesure de la consommation des sols par l'urbanisation	- Analyse croisées des données de la base nationale SITADEL et du registre des permis de construire de la municipalité, comparaison avec les objectifs initiaux du PLU - Analyse de l'évolution de la densité moyenne des constructions selon les données SITADEL, comparaison avec les objectifs du PLU	- Mobilisation d'une enveloppe d'extension urbaine de 7,3 hectares à destination résidentielle, correspondent à l'ouverture de secteurs 1AU de la zone « à urbaniser » - Nombre moyen d'autorisations de construire délivrées chaque année pour de l'habitat, calcul des surfaces mobilisées au regard du taux de densité souhaité par le PADD pour les nouvelles opérations d'ensemble en zone 1AU (20 logements/hectare)	Annuelle
Mesure de l'évolution du parc de logements	- Étude croisée des chiffres de l'INSEE et SITADEL visant à déterminer l'évolution du parc de logements sur la commune	- Projection de 240 nouvelles résidences principales (en 2015 la commune comptabilisait 1145 résidences principales selon l'INSEE) - Stabilisation du parc de logements vacants à moins de 5 % du parc total de la commune (4,5 % du parc total en 2015 soit 55 selon l'INSEE) - Atteinte d'une part de logements loués (20,8 % en 2015) à 25 % du parc de logements d'ici 2030 et production d'un minimum de 35 nouveaux logements sociaux d'ici 10 ans (en 2018, la commune comptabilisait 28 logements HLM) - Diversification de l'offre en logements (30 appartements en 2015 selon l'INSEE)	Annuelle
Mesure de l'évolution de la population depuis le diagnostic du PLU et du dynamisme économique	- Analyse des recensements de la population à partir des données de l'INSEE, analyse du vieillissement de la population	- Projection d'une croissance démographique de l'ordre de 24 nouveaux ménages par an pour l'atteinte d'un plafond démographique de 3 160 habitants d'ici 2030 - Diminution à moins de 30 % de la part des seniors (65 ou plus) dans la population d'ici 2028 (33 % en 2015 selon l'INSEE	10 ans
Efficacité du PLU au regard de la protection de la trame verte et bleue			
Qualité des milieux naturels, des surfaces forestières, des zones humides et des systèmes bocagers	- Évolution de l'occupation des sols comparée à l'état initial dressé par le PLU, à l'aide des photographies aériennes de l'IGN - Analyse de l'évolution des surfaces en boisements protégées par le PLU, suivi des demandes d'autorisation de coupe, abattage et/ou arrachage - Suivi des mesures de réduction et de compensation imposées, via les OAP et le règlement du PLU, aux secteurs 1AU et 1AUxo du PLU	- Se reporter à la carte d'occupation des sols et des habitats semi-naturels figurant au sein de l'analyse de l'état initial de l'environnement, réaliser une nouvelle cartographie afin de comparer les surfaces de chaque occupation - Effectivité des plantations réalisées dans les nouvelles opérations d'aménagement au titre des OAP et de l'article R151-43 du Code de l'Urbanisme, effectivité du bon fonctionnement des ouvrages pluviaux (noues, bassins de rétention pluviale)	10 ans
Qualité des eaux / traitements des eaux pluviales	- Analyse des bilans des STEP - Analyse de l'avancée des travaux sur le réseau	- - Se reporter aux bilans de l'ARS et du syndicat des eaux 17	Annuelle
Efficacité du PLU dans la protection du patrimoine paysager et architectural			
Suivi de l'évolution des éléments et sites inventoriés par le règlement au titre du Code de l'Urbanisme	- Analyse photographique des éléments inventoriés par le PLU en vue de vérifier la bonne application du règlement - Évolution des espaces boisés classés selon l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme	- Exigence de conservation des éléments de patrimoine inventoriés sauf dans le cas de demandes de modification/démolition acceptées par la municipalité (se reporter à l'inventaire du patrimoine) - Interdiction stricte de tout défrichement des EBC (article L113-2)	6 ans
Suivi des autorisations d'occuper le sol et leur respect des règles d'aspect extérieur	- Bilan des autorisations délivrées et critique des règles prescrites par le PLU à l'encontre des permis de construire et d'aménager	- *Absence de quantification de l'état souhaité*	6 ans

7.6 ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES PLANS/PROGRAMMES

Le Code de l'Urbanisme oblige le PLU à porter un intérêt aux plans ou programmes existant à des échelles territoriales de niveau géographique supérieur à la commune. Ces plans et programmes déterminent des orientations et des objectifs en matière de protection et de mise en valeur de l'environnement que le PLU ne doit pas ignorer.

Localement, on rappellera que **Saint-Georges-des-Coteaux s'inscrit dans le territoire du Syndicat Mixte du Pays de Saintonge Romane, disposant d'un Schéma de Cohérence Territoriale en vigueur. La commune est également couverte par le Programme Local de l'Habitat de l'agglomération saintaise.**

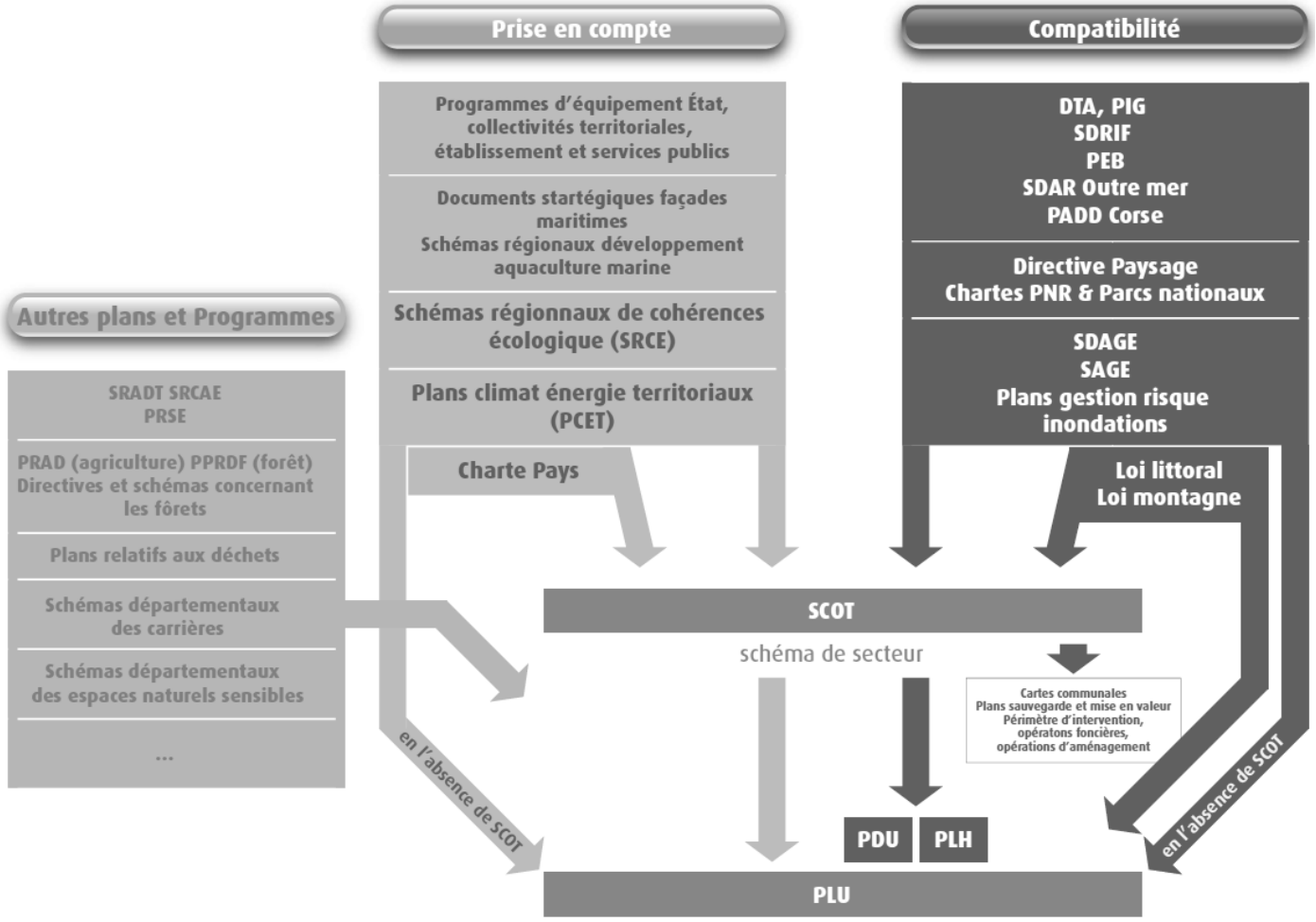
A un niveau supérieur, on citera l'existence du Schéma Régional Air - Climat - Energie de Poitou-Charentes, du Schéma Régional de Cohérence Écologique en Poitou-Charentes, ainsi que du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour-Garonne. Ces documents doivent être particulièrement étudiés par le PLU, compte-tenu de leur objet et de leurs dispositions formulées à son encontre.

On signalera que le territoire est concerné par un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux en cours d'élaboration, s'agissant du SAGE de la Charente.

Il convient également de mentionner l'existence d'un Schéma Départemental des Carrières en Charente-Maritime. Ce document, qui n'aborde pas directement la question de la réglementation du droit des sols, ne comprend aucune disposition de nature à contraindre les propres dispositions du PLU.

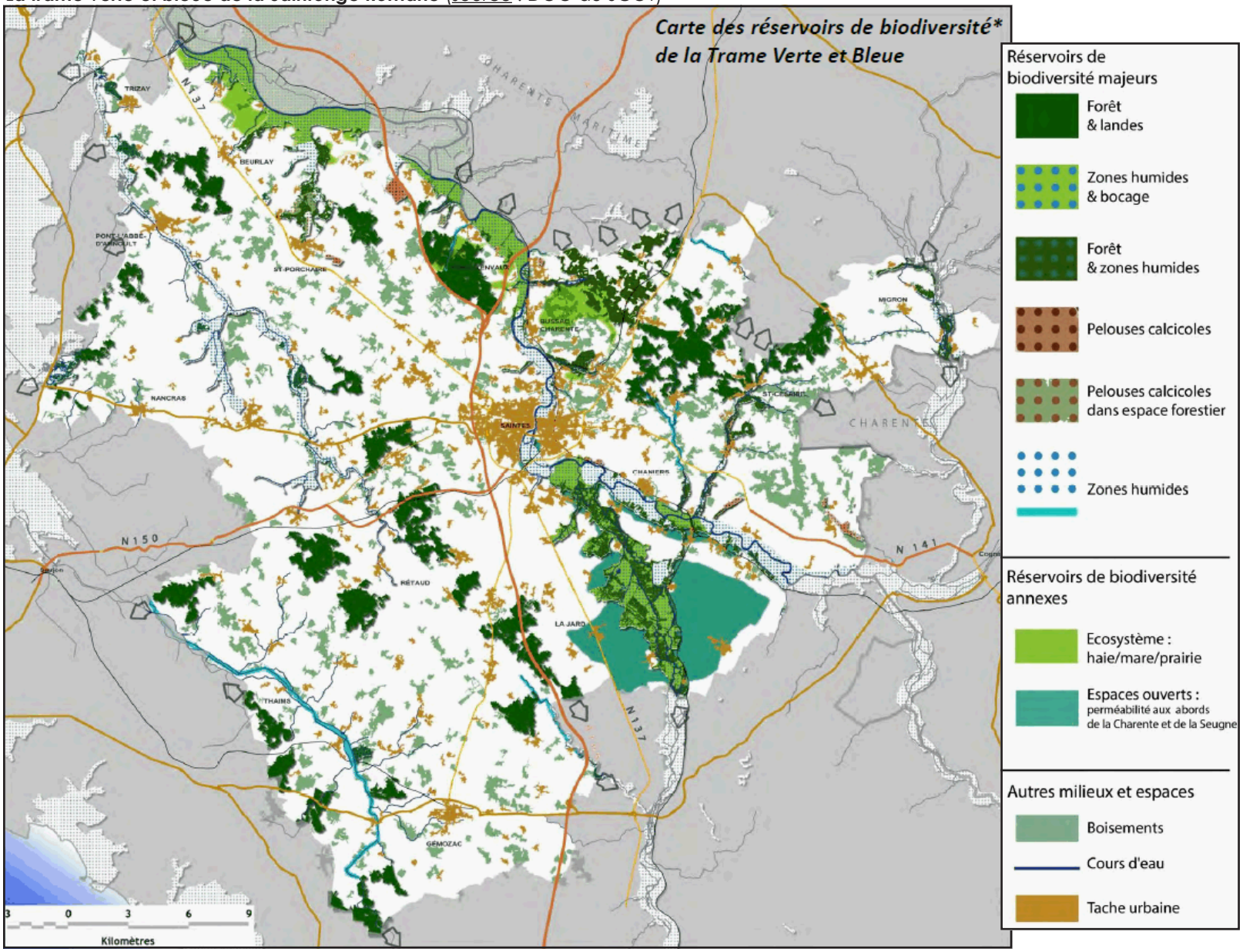
On rappellera également l'existence de divers schémas relatifs à la gestion des déchets aux niveaux départementaux et régionaux, n'imposant pas de prescriptions au PLU. Enfin, on précisera que le PLU n'est soumis à aucun Plan de Déplacements Urbains.

Schéma exposant l'articulation du PLU avec les plans et programmes (source : MEDD)



Plans et programmes	Orientations et objectifs s'imposant au PLU	Traduction au sein du PLU
Schéma de Cohérence Territoriale	***Document en vigueur*** - SCOT du Pays de Saintonge Romane approuvé successivement par 2 délibérations en date du 11 juillet 2016 et du 18 mai 2017, imposant une obligation de compatibilité au PLU ***Dispositions s'imposant au PLU*** Le Document d'Orientation et d'Objectifs s'organise en 4 axes : « la trame agri-éco-paysagère pour soutenir une politique patrimoniale et un art de vivre », « une organisation multipolaire des activités humaines pour mieux vivre ensemble » des orientations économiques et résidentielles cohérentes pour mieux vivre et travailler » et enfin, « une gestion environnementale tournée vers l'avenir ». - **Eléments sur l'axe n° 1 du DOO** Le DOO se donne en particulier deux objectifs, s'agissant de « protéger les réservoirs de biodiversité définis par le SCOT au regard de leur sensibilité, de leur fonctionnalité et de leur valeur patrimoniale » et de « garantir la mise en réseau des réservoirs de biodiversité par des corridors écologiques prioritaires et de nature ordinaire pour assurer les échanges nécessaires au fonctionnement des réservoirs de biodiversité et aux cycles de vie des espèces ». En traduction de mise en compatibilité, **« dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme, les communes s'appuient sur l'existant pour traduire la trame écologique du SCOT et intègrent dans leur réflexion les corridors les plus faciles à reconstituer ».** En outre, « Les collectivités, dans le cadre de leurs démarches d'urbanisme et d'aménagement, préciseront la délimitation des réservoirs de biodiversité majeurs définis par le SCOT afin de leur attribuer une protection réglementaire élevée et adaptée aux types de milieux à préserver ».	Le PLU s'inscrit dans la mise en œuvre des objectifs du SCOT du Pays de Saintonge Romane, à travers la protection des continuités écologique telles que cartographiées sur la commune : - La trame écologique du SCOT est traduite dans les cartographies du rapport de présentation et du PADD, ce dernier définissant notamment comme continuités écologiques les grands espaces boisés parcourant la commune, à protéger de toute atteinte par l'urbanisation résidentielle. - Les dispositions réglementaires traduisant ces orientations sont axées sur la définition d'une zone « naturelle et forestière » sur l'ensemble des espaces constituant ces continuités écologiques. - Les « espaces boisés classés » participent à la protection des boisements disséminés sur le plateau agricole. Le PLU a fait le choix d'un classement exhaustif des boisements en EBC sur l'ensemble de la commune, considérant les menaces pesant sur ces derniers au regard de l'urbanisation résidentielle et de l'agriculture intensive. - Le PLU ne crée aucune zone, ni aucun secteur destiné à l'urbanisation nouvelle dans ou à proximité des éléments majeurs de la trame verte et bleue locale. Les secteurs de la zone 1AU ne sont pas en interaction réelle avec ces éléments de trame verte et bleue. Il a été avéré l'absence de lien entre le secteur 1AUxo avec les sites Natura 2000 localisés sur la commune voisine de Saintes. Ce projet n'impacte pas la trame verte et bleue de façon particulière. Dans les secteurs de projet visés par la zone 1AU, des mesures compensatoires ont été mises en œuvre via les OAP afin de garantir le développement de la biodiversité au regard de l'effet des projets sur l'artificialisation des sols. - Plus généralement, le PLU a justifié sa ferme intention de lutter contre l'urbanisation linéaire et le mitage urbain, susceptibles de fragmenter la trame verte et bleue locale. Le développement de l'urbanisation n'est pas encouragé au contact des boisements et autour des voies de communication. - Le PLU, en compatibilité avec le SCOT, concourt à la protection des zones humides via ses dispositions empruntées au projet de SAGE Charente.

La trame verte et bleue de la Saintonge Romane (source : DOO du SCOT)



Plans et programmes	Orientations et objectifs s'imposant au PLU	Traduction au sein du PLU
Schéma de Cohérence Territoriale	Afin de lutter contre l'excès de consommation d'espace par l'urbanisation, « la consommation d'espace à vocation résidentielle est limitée à 310 hectares d'ici 2025, soit en moyenne 30 hectares/an (contre 920 hectares soit environ 92 hectares/an de 1999 à 2013) ». En outre, « la consommation d'espace à vocation d'activité sera maîtrisée pour éviter tout gaspillage dans le cadre d'un dimensionnement approprié aux objectifs du PADD ». Afin de préserver l'espace productif de nature agricole, il apparaît nécessaire pour le DOO « de circonscrire les développements urbains résidentiels des bourgs au sein de périmètres qui en précisent les limites ». Par ailleurs, « ces périmètres définissent des enveloppes urbaines résidentielles, à savoir l'habitat, les voiries et réseaux, les espaces publics et espaces verts, ainsi que les équipements et services utiles au fonctionnement quotidien de la commune ». **Le DOO considère que ces enveloppes sont à décliner à deux niveaux, dits « d'intensification » et de « développement ».** Selon cette répartition, les communes devront inscrire **« au moins 30 % des nouvelles constructions au sein de l'enveloppe d'intensification urbaine ».** Concernant l'enveloppe de développement urbain, celle-ci doit « être accolée aux centres urbains et aux bourgs ». Il est précisé que **« sauf cas particulier devant être justifié (contrainte forte sur le bourg, village structurant pour la commune…), les villages et hameaux ne sont pas concernés par l'enveloppe de développement urbain ».** Toutefois, le DOO admet que « l'extension des constructions et une densification y restent possibles, ainsi que la conquête et la reconversion des friches urbaines et/ou d'activités ». Ces éléments s'imposeront particulièrement aux choix du PLU de la commune.	Sur ces différents aspects développés ci-contre, les traductions apportées par le PLU et ses différentes pièces sont les suivantes : - Le PADD plafonne la consommation d'espace par l'extension de l'urbanisation résidentielle à 7,3 hectares sur la commune, s'agissant de lutter contre l'artificialisation des sols et d'atteindre un objectif de division par plus de 2 du rythme de progression des surfaces consommées par l'habitat à l'horizon des 10 prochaines années. - Le PLU axe le développement résidentiel sur le bourg de Saint-Georges-des-Coteaux, principalement à travers des projets identifiés en secteur 1AU de la zone 1AU, à raison d'un plafond de 7,3 hectares, et circonscrit le développement des parties urbanisées de la commune identifiées en zone U dans leur limites existantes, afin de ne pas encourager leur étalement urbain. - Sur les 7,3 hectares totaux ouverts au développement résidentiel, 2,5 hectares s'inscrivent dans une logique d'intensification et de comblement d'enclaves au sein de l'enveloppe urbaine du bourg et du lieu-dit « La Vallée ». le PLU ne prévoit d'artificialisation que 3,3 hectares de surfaces agricoles à destination de l'habitat résidentiel. - Le PLU est compatible avec les orientations du SCOT, en définissant un ratio de plus de 50 % de logements neufs à réaliser dans une logique d'intensification urbaine, par le réinvestissement du foncier vacant dans les emprises urbaines. - Les orientations de développement économique du PLU porteront sur la poursuite d'un projet ambitieux, s'agissant de l'aménagement du « Parc Centre Atlantique » débuté en 2016 sur une première emprise de 40,2 hectares, complétée par un secteur 1AUxo de 18,6 hectares. Ces surfaces s'inscrivent en pleine compatibilité avec les prévisions de consommation d'espace du SCOT en matière de développement économique.

Plans et programmes	Orientations et objectifs s'imposant au PLU	Traduction au sein du PLU
Schéma de Cohérence Territoriale	***Eléments sur l'axe n° 2 du DOO*** Selon cet axe relatif à l'organisation et la structuration du développement du territoire, « l'organisation du territoire autour de pôles concourt aux conditions d'un développement et d'une structuration territoriale favorable à l'atteinte des objectifs d'attractivité et d'aménagement qualitatif de l'espace ». **Le SCOT identifie ainsi la commune de Saint-Georges-des-Coteaux comme appartenant au pôle structurant du cœur d'agglomération de Saintes.** Ce même axe détermine les prescriptions du DOO en matière d'offre commerciale sur le territoire. Ainsi, « le SCOT se fixe comme objectif de répondre aux besoins des habitants pour un service essentiel à la population dans le cadre d'une accessibilité qui limite les déplacements contraints et préserve la vitalité des centres ». ***Eléments sur l'axe n° 3 du DOO*** Le DOO du SCOT présente un important volet économique, s'agissant pour le document de contribuer, par ses objectifs, au rééquilibrage des offres économiques et résidentielles sur le territoire de la Saintonge Romane. Ainsi, La stratégie économique du Pays de Saintonge Romane s'affirme par des objectifs chiffrés ambitieux. Le DOO poursuit ainsi l'objectif de « création de 4 500 emplois en 10 ans » et vise une perspective « de 6 à 7 000 emplois à horizon 2030 ». Cet objectif de création d'emplois s'appuiera à la fois « sur la mobilisation d'espaces urbains (foncier et immobilier inscrit au sein de l'enveloppe urbaine) et sur le développement de parcs d'activités ». Sur un autre aspect du DOO, on notera que, au regard du monde agricole, « dès lors que les zones à urbaniser affectent des exploitations agricoles, les documents d'urbanisme s'attachent à définir les conséquences sur la viabilité de l'exploitation agricole et à prescrire des mesures susceptibles d'en limiter l'impact ». En particulier, « les zones ouvertes à l'urbanisation sont dimensionnées en fonction des besoins inhérents à la stratégie du SCOT et permettent une densité appropriée ».	Sur les éléments de l'axe n° 2 développés ci-contre, les traductions apportées par le PLU et ses différentes pièces sont les suivantes : - Le PADD s'appuie sur la notion de « pôle structurant » retenue pour caractériser la commune afin de décliner et justifier ses prévisions démographiques ainsi que ses objectifs de croissance urbaine et résidentielle. - Le PADD axe le développement résidentiel sur le bourg, lequel doit être harmonieux avec l'offre commerciale, de services et d'équipements de ce dernier. Le PADD exprime des objectifs qualitatifs en matière d'offre de logement équilibrée et diversifiée dans une vision de mixité sociale et générationnelle. Il exprime également son intention de dynamiser l'offre commerciale en renforçant ou tissant des liens fonctionnels (voies de desserte, liaisons douces) entre les futurs secteurs de projet d'habitat résidentiel et le cœur de bourg, via les OAP. Sur les éléments de l'axe n° 3 développés ci-contre, les traductions apportées par le PLU et ses différentes pièces sont les suivantes : - Le rééquilibrage des offres économiques et résidentielles s'exprimera à travers le PADD par son intention de diviser par plus de 2 le rythme d'artificialisation des sols par l'urbanisation résidentielle. Ainsi, le dimensionnement des zones destinées à l'urbanisation répond à une logique de modération des pressions sur les activités et sur les terres agricoles. - Le PADD soutient la création de nouveaux emplois sur le territoire, par la volonté de pérenniser et développer la nouvelle zone d'activités dite « Parc Centre Atlantique », et de pérenniser les zones d'activités existantes sur le territoire communal (« Les Coteaux », « La Bobinerie », entreprise commerciale au lieu-dit « Moulin de la Truie », secteur commercial du bourg). Le PLU s'engage à pérenniser les activités agricoles et de protéger celles-ci de l'urbanisation résidentielle diffuse.

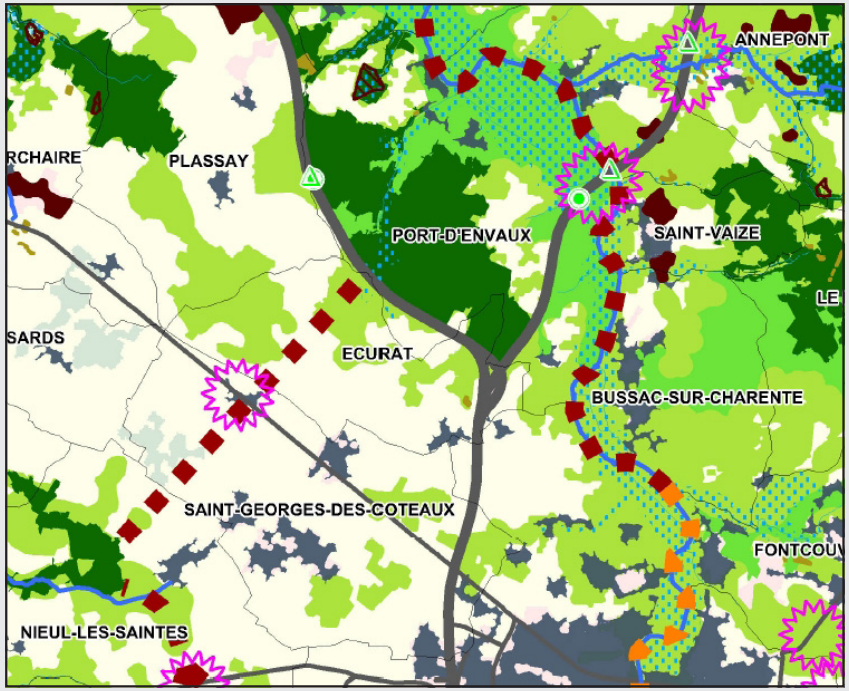
Plans et programmes	Orientations et objectifs s'imposant au PLU	Traduction au sein du PLU
Schéma de Cohérence Territoriale	Concernant les objectifs de développement résidentiel du SCOT, ceux-ci doivent contribuer à « une vie sociale équilibrée et harmonieuse ». Ainsi, « en s'inscrivant dans l'objectif d'une affirmation de la vocation économique du territoire, le SCOT du Pays de Saintonge Romane envisage l'adaptation de son offre résidentielle aux besoins actuels et futurs de sa population ». Il est envisagé un objectif de population « d'environ 100 000 habitants en 2025 pour une perspective de 104 000 habitants à l'horizon 2030 » et un objectif de construction « de 6 000 logements d'ici 2025 et un peu plus de 9 200 logements à l'horizon 2030 ». Ces objectifs sont établis sur les prévisions de desserrement des ménages (-0,2 personnes par logement d'ici 10 à 15 ans), les besoins de résorption de la vacance et le renouvellement du parc de logements (disparition de logements anciens ou changements de destination de logements). Pour réaliser ces objectifs de production de logements, l'organisation du développement de l'offre résidentielle doit s'appuyer sur le potentiel de densification urbaine et la compacité des futures opérations d'habitat. **Le SCOT définit les objectifs de production de logements attendus sur Saint-Georges-des-Coteaux,** et s'imposant au PLU. Néanmoins, il est précisé que ces objectifs « sont des indicateurs et n'ont pas vocation à être appliqués à l'unité près ». Par ailleurs, le DOO précise que « pour atteindre l'objectif de maitrise foncière dans le cadre du développement résidentiel retenu, il est prescrit des densités moyennes minimales pour les ouvertures à l'urbanisation qui concernent l'enveloppe de développement urbain à l'échelle des communes, ce qui équivaut à la densité résultante des différentes opérations d'aménagement résidentiel. Il s'agit de densités nettes, c'est à dire qui n'intègrent pas les infrastructures et équipements liés à l'opération ».	Sur ces différents aspects développés ci-contre, les traductions apportées par le PLU et ses différentes pièces sont les suivantes : - Le PADD se donne pour objectif, à travers ses objectifs de croissance démographique et de réinvestissement urbain, de densifier le bourg de Saint-Georges-des-Coteaux et d'encourager la concentration et la polarisation du commerce de proximité en son sein afin de contribuer à sa cohésion. Ainsi, il est défendu une croissance de +55 habitants par an sur la commune, en compatibilité avec les chiffres énoncés par le SCOT. - Il est fait état d'une volonté de produire 24 logements par an dont 11 logements en extension des parties actuellement urbanisées de la commune. Ainsi définis, ces objectifs permettent au PLU d'envisager une maîtrise de l'artificialisation des sols, limitée à 7,3 hectares. Il n'a pas été tenu compte de la vacance, celle-ci se situant à un niveau inférieur à 5 % et ne présentant donc pas de réel potentiel de réinvestissement urbain. - Ces projections s'appuient sur une prévision de desserrement des ménages à -0,2 personne par ménage à 10 ans, pour un niveau de 2,3 personnes/ménage sur la commune. Cet objectif est en accord avec la dynamique de vieillissement de la population, bien que le PLU se donne pour objectif de la stabiliser. - La densité minimale formulée par le SCOT sur Saint-Georges-des-Coteaux, à l'attention des nouvelles opérations d'habitat, est reprise par le PLU dans un souci de cohérence. Il s'agit d'un objectif de 20 logements/hectare, décliné à travers les OAP définissant un nombre minimum de logements à construire sur ses secteurs de projet.

Plans et programmes	Orientations et objectifs s'imposant au PLU	Traduction au sein du PLU
Schéma de Cohérence Territoriale	***Eléments sur l'axe n° 4 du DOO*** Cet axe détermine les prescriptions du SCOT en matière de protection et de mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie. A travers cet axe, l'objectif du DOO est de « protéger la ressource en eau durablement, pour en faciliter le partage et contribuer au bon état écologique des masses d'eau ». Les documents d'urbanisme doivent ainsi « préserver les captages d'eau potable » et maîtriser en amont les pollutions urbaines et diffuses » notamment à travers « la qualité de l'assainissement et la gestion des intrants et des ruissellements ». Par ailleurs, « les collectivités dans le cadre de leurs démarches d'urbanisme et d'aménagement, s'assurent que les capacités d'assainissement et leur évolution sont cohérentes avec les capacités d'urbanisation pour garantir un niveau de traitement des rejets adapté à la sensibilité des milieux récepteurs ». Par ailleurs, autant que nécessaire, les documents d'urbanisme « prévoient les espaces nécessaires aux ouvrages de traitement des eaux usées et stockage, gestion des eaux pluviales », et « assurent la cohérence entre les objectifs de densité bâtie et la disponibilité, faisabilité des dispositifs d'assainissement ». Enfin, en matière de prévention et de gestion des risques, pollutions et nuisances, le DOO indique que « les collectivités, dans le cadre de leurs démarches d'urbanisme et d'aménagement, prennent en compte l'ensemble des informations connues sur les phénomènes d'inondation » et sur les « mouvements de terrain ». Plus généralement, les collectivités doivent prendre en compte l'existence de l'ensemble des risques majeurs présents sur leur territoire, et faire de leurs documents d'urbanisme des outils de prévention à cet égard. Enfin, les documents d'urbanisme accompagneront le développement des énergies renouvelables en favorisant leur croissance dans le bouquet énergétique, et doivent concourir à lutter contre les émissions de gaz à effet de serre.	Sur ces différents aspects développés ci-contre, les traductions apportées par le PLU et ses différentes pièces sont les suivantes : - Le PLU se donne pour priorité de développer l'habitat résidentiel dans le bourg, s'agissant d'un espace actuellement desservi par un réseau d'assainissement collectif. Les capacités de la station d'épuration répondent aux besoins exprimés par le PADD et peuvent être étendues si besoin avec le concours de son gestionnaire compétent (Syndicat des Eaux de Charente-Maritime). - Le PLU prévoira, dans le calcul des opportunités de densification urbaine dans les villages et parties urbanisées non-desservies par le réseau d'assainissement collectif de la commune, une densité compatible avec les impératifs de bon fonctionnement des systèmes d'assainissement des eaux. - Le règlement du PLU, en accord avec le PADD, détermine les conditions d'une vision équilibrée entre construction et préservation d'espaces non-imperméabilisés au bénéfice de la résorption des impacts de l'urbanisation sur le ruissellement. Il est ainsi défini des coefficients de surfaces non-imperméabilisées au sein des terrains d'assiette dans les secteurs des zones U et 1AU. - En termes de prévention des risques, le PLU détermine un diagnostic précis à l'appui duquel il fixe la priorité de lutter contre le risque d'inondation, lequel est cartographié par le règlement. Ce dernier décline les prescriptions s'imposant aux constructions existantes et nouvelles dans les secteurs concernés, à l'appui d'un « porter-à-connaissance » de l'État, à l'origine de la production des données cartographiques d'aléa.

Plans et programmes	Orientations et objectifs s'imposant au PLU	Traduction au sein du PLU
Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux	***Document en vigueur*** - SDAGE Adour-Garonne approuvé sur 2016-2021, imposant une obligation de compatibilité au PLU ***Dispositions s'imposant au PLU*** - Les documents d'urbanisme veillent, en cas de croissance attendue de population, à ne pas accentuer les flux de pollution ni les prélèvements en eau susceptibles d'avoir un impact sur l'état qualitatif et quantitatif des masses d'eau et sur les fonctionnalités des milieux aquatiques. - Les documents d'urbanisme doivent aborder les enjeux de préservation de la biodiversité, de préservation et de reconquête des zones humides, d'accès à la ressource et de qualité des eaux et de prévention des risques. Des mesures compensatoires seront envisagées pour améliorer le fonctionnement des écosystèmes aquatiques à l'échelle du bassin versant. - L'atteinte ou la non-dégradation du bon état écologique des masses d'eau nécessite de préserver les différents espaces de fonctionnalité des milieux aquatiques. Les documents d'urbanisme doivent, à cet effet, protéger les zones nécessaires à la gestion des crues ainsi que les zones humides et leurs bassins d'alimentation. Les inventaires de zones humides disponibles, notamment au sein des SAGE ou du SRCE Poitou-Charentes, doivent être pris en compte par les documents d'urbanisme. - Les documents d'urbanisme doivent également encourager la mise en place d'équipements collectifs proposant une gestion économe de la ressource, les économies d'eau, ainsi que la récupération des eaux pluviales. Les documents d'urbanisme doivent également inciter à la mise en œuvre de techniques alternatives pour la gestion des eaux pluviales afin de favoriser la recharge des nappes phréatiques.	Le PLU s'inscrit dans la mise en œuvre des objectifs du SDAGE Adour-Garonne, à travers la protection et la bonne gestion de la ressource en eau, des milieux aquatiques et des espaces contribuant au bon accomplissement du cycle naturel de l'eau : - Définition réglementaire d'une trame verte et bleue locale préservant les bas-reliefs de la commune ainsi que ses boisements, via un classement exhaustif des espaces concernés en zone dite « naturelle et forestière » (N). Le PLU assure ainsi la protection des éléments naturels contribuant à la régulation des eaux sur les bassins versants de la Charente et de l'Arnoult. - Pré-inventaire des zones humides selon une carte de la DREAL Nouvelle Aquitaine et traduction de cet inventaire au sein du règlement du PLU par la zone « naturelle et forestière », protégeant la plupart des bas-reliefs et dépressions de la commune. - Prescriptions fortes du règlement du PLU en faveur d'une gestion des eaux pluviales sur les terrains d'assiette des projets, obligeant les aménageurs à favoriser les dispositifs d'infiltration naturelle des eaux. Études pluviales réalisées à l'échelle du bourg, du lieu-dit « La Vallée » et de la nouvelle zone d'activités dite « Parc Centre Atlantique », ayant permis d'identifier des mesures d'évitement et de réduction de présomptions d'incidences. - Mise en valeur de l'eau dans les espaces publics par le biais des Orientations d'Aménagement et de Programmation, mettant l'accent sur l'aménagement d'espaces perméables à l'eau et pré-localisant des espaces de rétention des eaux de ruissellement. - Protection des milieux aquatiques au regard des présomptions de pollution par les eaux usées, par l'obligation réglementaire d'un raccordement au réseau d'assainissement collectif ou à défaut, d'un équipement individuel, et par des prescription en matière de gestion des eaux pluviales à l'occasion des projets d'aménagement. - On rappellera que la commune n'est pas affectée par un risque d'inondation de cours d'eau, lequel n'a donc pas appelé des mesures spécifiques au plan réglementaire par le PLU. **Ces différentes traductions réglementaires permettent au PLU d'assurer sa pleine compatibilité avec le SDAGE Adour-Garonne.**

Plans et programmes	Orientations et objectifs s'imposant au PLU	Traduction au sein du PLU
Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux	***Document en vigueur*** - Projet de SAGE de la Charente adopté par la Commission Locale de l'Eau le 29 mars 2018 et approbation envisagée en 2019, obligeant la Carte Communale à se mettre en compatibilité avec le document ***Dispositions s'imposant au PLU*** - **Protéger le maillage bocager via les documents d'urbanisme (disposition B15).** Les collectivités territoriales et leurs groupements compétents sont encouragés à identifier, localiser et délimiter les secteurs bocagers à protéger. - **Identifier et protéger les zones humides via les documents d'urbanisme (disposition C25).** Les collectivités territoriales et leurs groupements compétents protègent les zones humides dans leurs documents d'urbanisme. Deux niveaux de précisions sont préconisés selon les secteurs, à savoir ceux qui sont destinés à être ouverts à l'urbanisation où la méthode réglementaire sera préconisée (arrêté du 24 juin 2008), et les autres secteurs où une méthode participative peut être mise en œuvre s'appuyant sur la fonctionnalité des zone humides ainsi que les connaissances à disposition sur la commune. - **Protéger les zones d'expansion des crues via les documents d'urbanisme (disposition D45).** Les collectivités territoriales et leurs groupements compétents sont invités à réaliser un inventaire des zones d'expansion de crues dans le cadre de l'analyse de l'état initial de l'environnement des documents d'urbanisme. Cet inventaire pourra être élaboré selon une méthode participative. Pour atteindre l'objectif de préservation, les collectivités territoriales et leurs groupements compétents sont notamment encouragés à classer ces champs de crue en zone naturelle et forestière comme le permet l'article R151-24 du Code de l'Urbanisme, ou prévoir un autre type de zonage non-constructible. Les PLU peuvent également adopter des règles de protection particulières concernant ces espaces.	Le PLU s'inscrit dans le respect des orientations du Projet d'Aménagement et de Gestion Durable du SAGE de la Charente, en voie d'adoption à court terme, à travers la protection de la ressource en eau et des milieux aquatiques. Plus précisément, le PLU apporte des réponses concrètes au regard des objectifs suivants du SAGE : - La majeure partie des haies et ripisylves a été recensée par l'intermédiaire de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, sur le règlement graphique du PLU. Les boisements du plateau sont protégés par des « espaces boisés classés » au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme. Ces mesures garantissent la compatibilité du PLU avec le projet de SAGE. - Le rapport de présentation du PLU comprend un inventaire des zones humides au 1-25 000ème selon une carte officielle de la DREAL Nouvelle Aquitaine, et traduit de cet inventaire au sein du règlement graphique par la protection des espaces concernés en secteur non-constructible. - Le risque d'inondation, inexistant sur la commune, n'a pas donné lieu à de mesures particulières au plan réglementaire par le PLU. Néanmoins, ce dernier a veillé à intégrer certaines mesures concernant la gestion du ruissellement pluvial. **Ces différentes traductions réglementaires permettent au PLU d'assurer sa pleine compatibilité avec le projet de SAGE de la Charente, dont la mise en œuvre effective est prévue pour 2019.**

Plans et programmes	Orientations et objectifs s'imposant au PLU	Traduction au sein du PLU
Schéma Régional Climat - Air - Energie de la région Poitou-Charentes	***Document en vigueur*** - SRCAE de la Région Poitou-Charentes approuvé en juin 2013, imposant une obligation de compatibilité au PLU, à terme remplacé par le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) conformément à la loi du 7 août 2015 ***Dispositions s'imposant au PLU*** - Le PLU doit favoriser les mixités fonctionnelles et sociales par ses objectifs en matière de développement urbain et d'habitat. - Le PLU doit conforter et densifier l'enveloppe urbaine pour favoriser une ville plus compacte et économe en énergie, en déplacements et en ressources naturelles. Le PLU doit inciter à la mobilisation des friches urbaines et du parc de logements vacants avant d'envisager l'extension des zones urbanisées. - Le PLU doit structurer le développement de l'urbanisation autour de projets favorisant les mobilités douces et les transports collectifs, afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre et le gaspillage des énergies fossiles dans l'usage individuel de l'automobile. - Le PLU doit inciter au développement des énergies renouvelables par le biais de ses dispositions réglementaires, et à l'occasion des nouveaux projets d'aménagement.	La mixité sociale et générationnelle figure comme l'un des objectifs du PLU. Par ailleurs, le PLU fait usage de ses dispositions réglementaires en faveur d'une lutte contre le changement climatique découlant du gaspillage énergétique et des émissions croissantes de gaz à effet de serre : - Le règlement du PLU favorise la mixité fonctionnelle dans les zones « urbaines » et « à urbaniser » en prévoyant la possibilité d'une cohabitation des fonctions (habitat, équipements, commerce, services, artisanat...) dès lors que celle-ci n'éveille pas de conflit d'usage et d'incompatibilité environnementale. Cette mixité fonctionnelle exclut donc par exemple les activités agricoles nouvelles. - Le PLU définit des principes de densification urbaine avec l'objectif de 20 logements/hectare pour les futures opérations d'habitat. Cet objectif est incité par les différentes composantes du PLU, en matière d'implantations bâties (mitoyenneté des constructions, rapprochement vis-à-vis des voies et emprises publiques en secteur Ua, et prescriptions particulières des Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives aux secteurs de projet identifiés en zone 1AU) et de développement des énergies renouvelables (absence de dispositions réglementaires susceptibles de freiner le déploiement des équipements de production d'énergie renouvelable dans le PLU). - Le projet défendu par le PLU maîtrise l'étalement urbain au profit de la densification de l'enveloppe urbaine. **Plus de 50 % des futures constructions d'habitation découleront du réinvestissement urbain au sein de l'enveloppe existante des espaces agglomérés de la commune,** se déclinant à travers le réinvestissement du foncier vacant résiduel dans les parties actuellement urbanisées. - Les principaux sites de développement urbain font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation insistant sur la connexion des nouveaux quartiers avec leur environnement proche, notamment via la création de liaisons douces.

Plans et programmes	Orientations et objectifs s'imposant au PLU	Traduction au sein du PLU
Schéma Régional de Cohérence Écologique	***Document en vigueur*** - SRCE de la Région Poitou-Charentes approuvé en décembre 2015, imposant au PLU une obligation de prise en compte à terme remplacé par le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) conformément à la loi du 7 août 2015 ***Dispositions s'imposant au PLU*** - Le règlement du PLU doit protéger les réservoirs biologiques et les corridors écologiques cartographiés par le SRCE Poitou-Charentes. ***Extrait cartographique du SRCE sur la commune et ses environs***  	La cartographie du SRCE Poitou-Charentes a été intégrée au PLU dans le rapport de présentation, et a inspiré l'élaboration du PADD dont les orientations graphiques font état des continuités écologiques qui doivent recevoir une protection de la part du PLU. Le règlement du PLU opère le classement en zone « naturelle et forestière » de l'ensemble des espaces naturels suscitant un intérêt écologique sur la commune. Il tient notamment compte des continuités écologiques formées par les espaces boisés. La cartographie du SRCE Poitou-Charentes fait apparaître différentes problématiques relatives à la remise en état et à la préservation des continuités écologiques, que le PLU a intégré comme suit : - Le PLU protège les boisements du plateau par des « espaces boisés classés » ainsi que des zones « naturelles et forestières ». Ces dispositions ont ainsi pour but de protéger les habitats-relais qui permettent à la faune et à la flore de se déplacer dans la matrice agricole. - Le PLU lutte fermement contre l'étalement urbain le long des infrastructures de transport, notamment le long de la RD 137, en particulier vers le « Moulin de la Truie » où un corridor écologique est repéré par le SRCE Poitou-Charentes. - Le PLU lutte contre l'étalement urbain en circonscrivant le développement résidentiel au contact du bourg, dans des secteurs situés géographiquement hors de toute continuité écologique. Quant au Parc Centre Atlantique, cet espace économique se voit intégré dans l'environnement par des mesures de réduction et de compensation intégrées aux OAP et au règlement. **Le PLU assure donc une traduction satisfaisante des principes du SRCE Poitou-Charentes et vise ainsi à la protection durable des espaces contribuant aux continuités écologiques sur l'ensemble de la commune.**

8. RÉSUMÉ NON-TECHNIQUE

8.1.1 Introduction

Le Plan Local d'Urbanisme est un document défini par le Code de l'Urbanisme, réglementant le droit des sols à partir d'un projet de territoire. Il est constitué d'un rapport de présentation expliquant et justifiant ce projet, d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable constituant le cœur de ce projet, ainsi que de plusieurs pièces réglementaires. Les principales sont le règlement graphique et sa partie écrite, dont le contenu est déterminé par le Code de l'Urbanisme.

Le chapitre introductif du présent rapport de présentation dispose d'une valeur pédagogique suffisante pour éclairer le lecteur sur les aboutissants de chacun de ces pièces. Le lecteur est donc invité à s'y référer directement.

8.1.2 Analyse de l'état initial de l'environnement

Le milieu physique

La commune de Saint-Georges-des-Coteaux se situe sur un plateau calcaire en bordure de la Charente, recouvert par des sols argileux de différentes natures en fonction des sites. Une pierre de taille était à l'époque extraite, d'où la présence de carrières soutteraines.

Le territoire est caractérisé par un relief ondulé avec d'importantes variations dues à la présence de la vallée de la Charente. L'altitude oscille entre 13 et 76 mètres, permettant un point de vue sur la ville de Saintes. La partie la plus haute de la commune constitue une ligne de crête selon l'axe Nord-Sud, divisant la commune selon deux bassins versants.

Même si aucun cours d'eau ne traverse Saint-Georges-des-Coteaux, deux tiers de la commune appartiennent au bassin versant de la Charente, fleuve de 365 km, et un tiers appartient au bassin versant de l'Arnoult, fleuve de 40 km. Ces deux fleuves sont soumis à la « Directive Cadre sur l'Eau » et au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne, qui fixe des objectifs de « bon état » des masses d'eau et de préservation des zones humides. Le Plan Local d'Urbanisme ne doit pas s'opposer à l'atteinte de ces objectifs, en portant notamment un intérêt envers les problématiques d'assainissement des eaux usées et pluviales, et de maîtrise de l'artificialisation des bassins versants. De plus, le bassin versant de la Charente est également soumis au Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) dudit fleuve, actuellement en élaboration. Le PLU doit donc tenir compte de la Charente lors de son élaboration.

Par ailleurs, la localisation géographique de la commune entraîne la présence d'un aquifère en sous-sol, sollicité pour l'alimentation en eau potable et l'agriculture, et parfois déficitaire en eau. Dû à cette pression, le territoire communal est classé en Zone sensible à l'eutrophisation, en Zone de répartition des eaux et en Zone vulnérable. Le PLU ne devra donc pas aggraver ces pressions importantes affectant l'aquifère. Saint-Georges-des-Coteaux est aussi concernée par le périmètre de protection rapprochée du captage dit « Coulonge ».

Le milieu naturel et sa gestion par l'Homme

L'occupation du sol sur la commune est essentiellement de nature agricole, en particulier orienté vers les grandes cultures céréalières. Ces espaces sont ponctués de masses forestières diffuses sur tout le territoire communal, qui représente un taux de boisement de 12,5%. Saint-Georges-des-Coteaux n'est concerné par aucun zonage d'inventaire et/ou de protection du milieu naturel, selon les données géographiques de la DREAL Nouvelle Aquitaine. Ainsi, la commune ne recèle pas de milieux naturels d'intérêt écologique majeur au niveau local ou régional. Toutefois, la qualité des masses boisées ainsi que les dépressions humides sur le territoire ne doivent pas être négligées.

Les massifs boisées de Saint-Georges-des-Coteaux (source : cadastre, IGN, Uh)

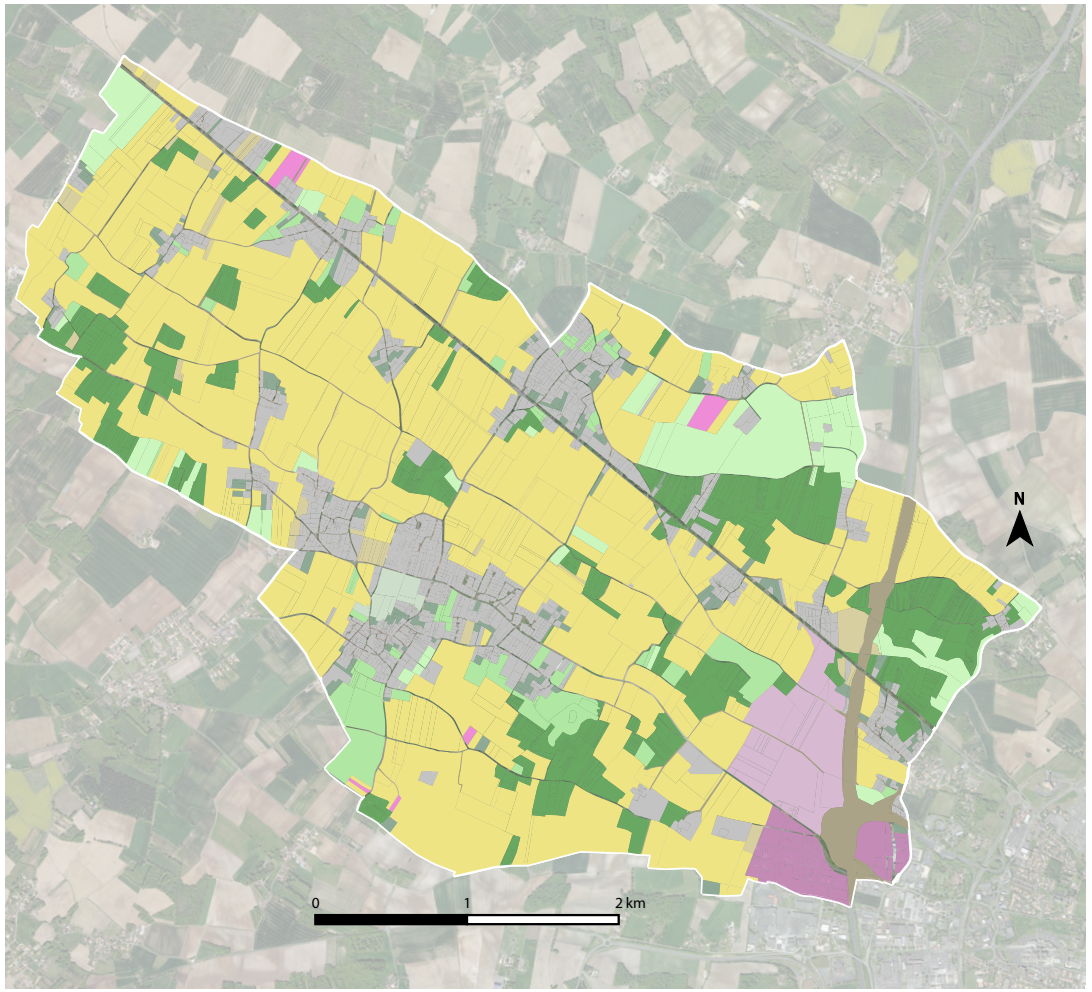


Ainsi, la dentelle de boisements observable sur le territoire est susceptible de présenter un réel intérêt surtout en termes de fonctionnement écologique. Dès lors, une attention particulière au sein du Plan Local d'Urbanisme, notamment dans le cadre du règlement s'avère indispensable. Les « Espace Boisés Classés », relevant de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme, peuvent constituer une réponse réglementaire adaptée à la protection des boisements. Outre les habitats forestiers purs, on soulignera l'intérêt écologique des lisières forestières, qu'il conviendra de protéger.

Certains boisements, en particulier ceux de grande taille, constituent des noyaux de biodiversité pour le territoire communal. L'absence de ruptures fortes entre certaines masses boisées du territoire leur confère un « effet de massif », justifiant leur caractère de réservoir biologique potentiel. Cependant, la plupart restent éclatés et sont impactées par les lourdes infrastructures routières (A10 et RD137), constituant des obstacles aux continuités écologiques et leurs offrant donc peu de perspective d'évolution. Le PLU doit répondre à un enjeu de préservation des connexions biologiques potentielles au sein de la trame verte et bleue locale, structurée par la mosaïque de boisements communaux, mais également par des éléments-relais tels que les haies, arbres isolés, ainsi que les prairies.

Types d'occupation du sol identifiés sur la commune	Surface (ha)	%	Habitats correspondants selon CORINE Biotopes (niv. 3)	
Occupations à dominante naturelle et faiblement artificialisées				
Forêts caducifoliées diverses et formations pré-forestières			41.2 41.5 41.7 44.3	Chênaies-charmaies Chênaies acidiphiles Chênaie pubescente Aulnaie-frênaie alluviale
Milieux ouverts à dominante naturelle (surfaces en herbe permanentes, autres surfaces...)			38.1 38.2	Pâtures mésophiles Prairies de fauche
Occupations semi-artificielles à très artificialisées				
Cultures indifférenciées			82.1	Champs d'un seul tenant intensément cultivés, cultures avec marges de végétation
Prairies temporaires			81.1 81.2	Prairies sèches améliorées Prairies humides améliorées
Vignoble, autres plantations			83.2	Vergers à arbustes divers, dont vignobles
Friches post-culturales, terrains agricoles non-cultivés			87.1 87.2	Terrains en friche Terrains rudéraux
Occupations intégralement artificialisées				
Surfaces urbanisées mixtes				
Espaces publics et équipements non-bâtis (loisirs...)			86.1 86.2 85.2 85.3 87.2 86.4	Villes Villages Petits parcs et squares Jardins Terrains rudéraux Sites industriels anciens
Zones d'activités économiques				
Future zone d'activités dite « Centre Atlantique »				
Surfaces semi-artificielles libres attenantes à des constructions				
Infrastructures et leurs abords				

Occupation du sol de Saint-Georges-des-Coteaux (source : cadastre, IGN, Uh)



La commune se situe à proximité d'ensembles naturels remarquables, faisant l'objet de certaines dispositions d'inventaire et de protection réglementaire.

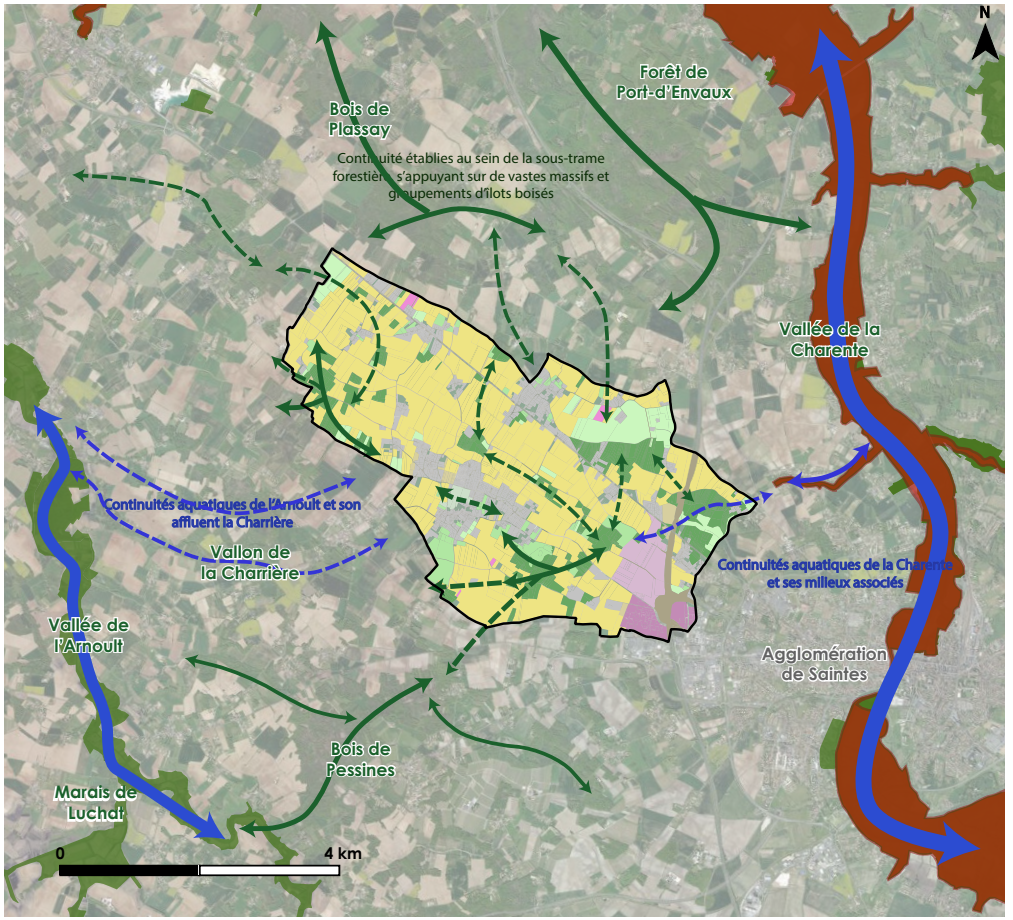
La vallée de la Charente est protégée par les deux sites Natura 2000 dits « Moyenne vallée de la Charente et Seugnes et Coran » (directive « Habitats) et « Vallée de la Charente moyenne et Seugnes » (directive « Oiseaux »). Il se trouve que la commune est également à proximité de Zones Naturelles d'Inventaire Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de types 1 et 2.

Liste des zonages d'inventaire et de protection du patrimoine naturel (source : DREAL Nouvelle Aquitaine)

Zonage	Libellé	Distance*	Valeur d'enjeu
Outils de gestion contractuelle			
Directive « Habitats »	Moyenne vallée de la Charente, Seugnes et Coran	1,5 km	Enjeu localisé à l'Est de la commune compte-tenu des interactions entre le territoire et la vallée de la Charente
Directive « Oiseaux »	Vallée de la Charente moyenne et Seugnes	1,5 km	
Inventaires patrimoniaux			
ZNIEFF type 1	L'Arnoult	4 km	Enjeu peu significatif au regard de la distance importante entre la zone et la commune
ZNIEFF type 1	La prée prairie de Courbiac	1,5 km	Au même titre que les sites Natura 2000, enjeu localisé à l'Est de la commune compte-tenu des interactions entre le territoire et la vallée de la Charente
ZNIEFF type 2	Vallée de la Charente moyenne et Seugne	1,5 km	
ZICO	Vallées de la Charente et de la Seugne	1,5 km	

Etant à proximité de sites d'intérêt écologiques, Saint-Georges-des-Coteaux pourrait s'inscrire dans un contexte particulièrement favorable aux déplacements des espèces. Toutefois, les interactions entre le territoire de la commune et ces réservoirs biologiques régionaux ne sont pas avérées et directes dû aux contraintes engendrées par les infrastructures routières. Néanmoins, le réseau forestier concourt à la possibilités d'échanges faunistiques entre ces différents complexes. Le PLU retiendra la nécessité de protéger ces corridors potentiels en préservant strictement les emprises boisées de la commune, principaux supports de la trame verte et bleue locale.

Les continuités écologiques au regard des zonages d'inventaire et de protection du patrimoine naturel (source : INPN)

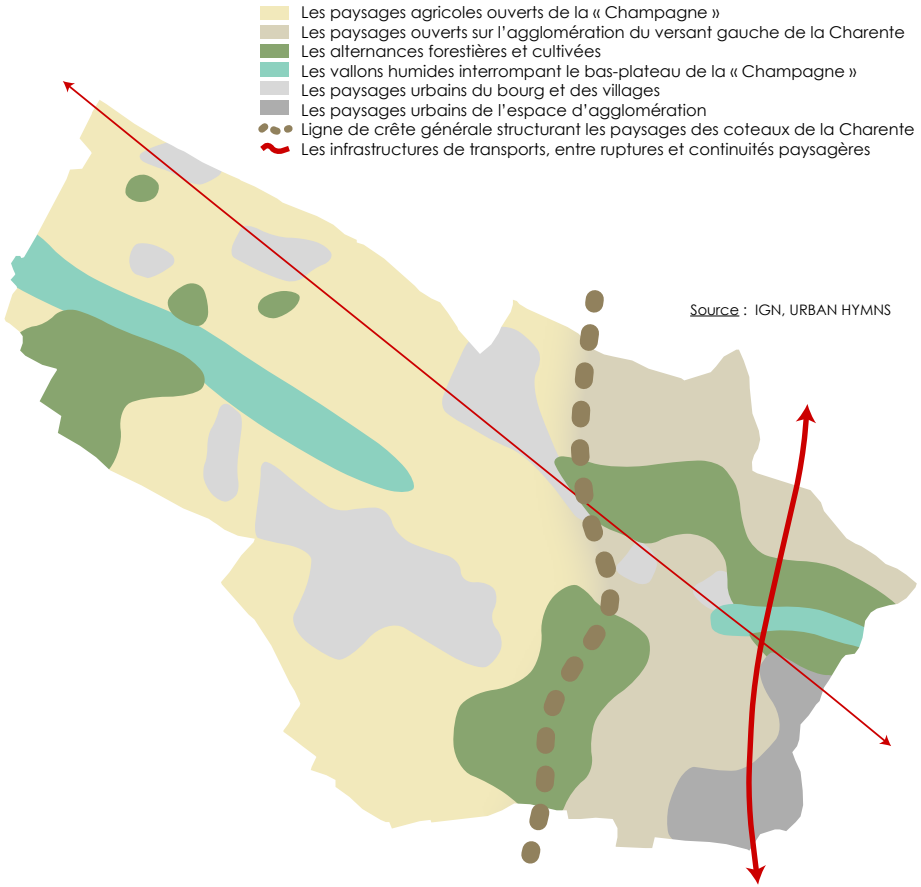


Zones protégées par le réseau européen Natura 2000
Zones concernées par des ZNIEFF de type 1 et 2
Principales continuités terrestres
Continuités de niveau secondaire
Axes à caractère discontinus, à renforcer et à protéger particulièrement par le PLU

Les grands paysages

La commune de Saint-Georges-des-Coteaux est identifiée comme appartenant à l'entité paysagère de « La Campagne de Pont-l'Abbé-Gémozac » par l'Atlas Régional des Paysages de Poitou-Charentes. Cette entité appartient aux paysages des plaines vallonnées et boisées. Elle présente des paysages ondulés, fondés sur des alternances de grandes cultures céréalières et de boisements, pénétrées par de rares cours d'eau tel que l'Arnoult. Ce paysage est appelé localement paysage de la « champagne ». Les enjeux paysager du site sont d'autant plus accentués étant donné le relief de la commune et les nombreux points de vue sur les hameaux. Il est donc crutial pour le PLU d'intégrer le nouveau bâti au paysage pour ne pas dénoter l'ambiance du territoire.

Les grandes ambiances paysagères de Saint-Georges-des-Coteaux (source : Uh)



Le patrimoine architectural, culturel et archéologique

Le territoire de Saint-Georges-des-Coteaux compte trois monuments historiques : l'église Saint-Georges, le château de Romefort, la chapelle et le porche du château de Romefort, constituant un ensemble classé.

En termes de patrimoine non protégé, le territoire communal se caractérise par la présence d'un patrimoine bâti s'accompagnant d'un « petit » patrimoine de forte dimension historique et identitaire, qu'il convient de prendre en compte et d'intégrer dans le cadre du développement urbain.

La commune est également traversée par un itinéraire de Grande Randonnée (GR4), offrant différents points de vue sur le bourg. Le PLU veillera particulièrement à la protection des perspectives paysagères appréhendées depuis cet itinéraire.

Les risques, nuisances et pollutions

Le territoire de Saint-Georges-des-Coteaux est exposé à plusieurs types de risques naturels et technologiques :

- La commune est concernée par un risque de transport de marchandises dangereuses, qui se localise au niveau des principales routes départementales (RD 137, RD 237) et de l'autoroute A 10. Le risque est jugé important compte-tenu du trafic important observé sur ces infrastructures. Il convient que le PLU prenne en compte ce risque potentiel en proscrivant toute urbanisation diffuse autour des routes départementales, classées ou non à grande circulation.

- Le territoire de Saint-Georges-des-Coteaux est fortement affecté par l'aléa de retrait-gonflemen des sols argileux. Ce dernier concerne notamment le bourg et le village de « La Vallée », constituant les deux principales entités résidentielles de la commune.

- L'aléa de remontée de nappes ne concerne que le bourg et confirme la présence d'une zone humide à cet endroit. On insistera donc sur la nécessité de protéger les vallées et zones humides compte-tenu de leur sensibilité vis-à-vis de l'aléa de remontées de nappes phréatiques.

- Sur la commune de Saint-Georges-des-Coteaux, plusieurs anciens sites d'exploitation de carrière sont identifiés au niveau de lieux-dits. Ces sites, anciennement exploités, sont aujourd'hui considérés comme des cavités sujettes à un risque d'effondrement, et doivent donc faire l'objet de prescriptions particulières par le règlement du PLU.

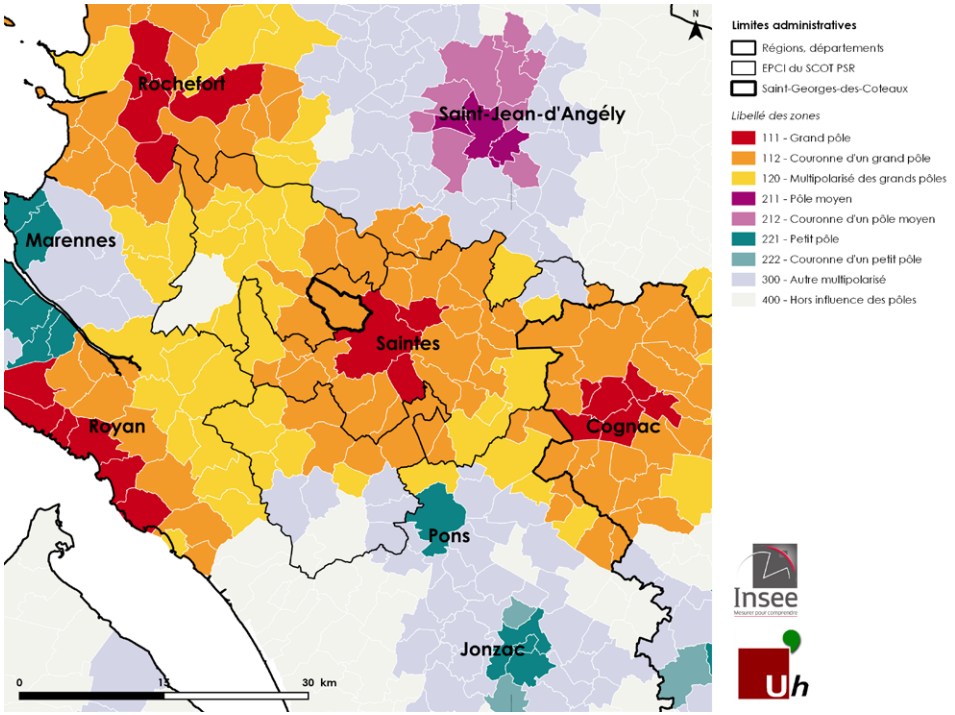
Située en milieu rurale, la commune reste peu affectée par les nuisances olfactives. Toutefois, certaines parties du territoire sont significativement affectées par le bruit, compte-tenu de l'existence de plusieurs infrastructures de transport à forte densité de trafic routier. Il s'agit de l'autoroute A 10 (Paris - Bordeaux) et de la RD 137 (Saintes - Rochefort).

8.1.3 Analyse de la population, de l'économie et du logement

Saint-Georges-des-Coteaux est une commune périurbaine appartenant au pôle urbain de Saintes, qui constitue le coeur économique de l'agglomération. Elle profite donc de sa position géographique privilégié aux portes de la commune Saintaise sur la route de Rochefort. De ce fait, la commune fait partie de la Communauté d'Agglomération de Saintes, intercommunalité créée en 2013 et regroupant 35 communes, mais également du Pays de Saintonge Romane, doté d'un SCOT.

La présente analyse de la population, de l'économie et du logement s'appuiera sur une analyse des données INSEE (recensement légal 2014) et de la DREAL Nouvelle Aquitaine (SITADEL).

Localisation de Saint-Georges-des-Coteaux au regard des grands pôles urbains (source : INSEE, 2010)

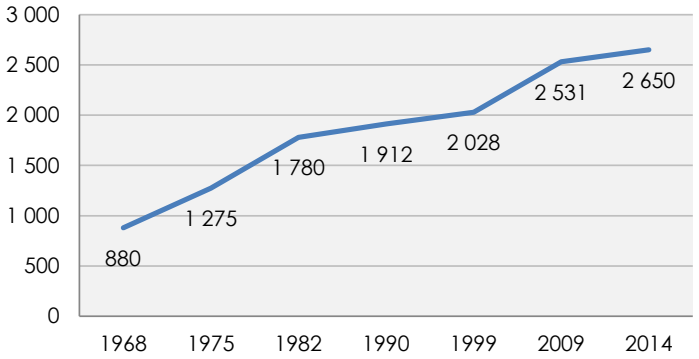


Evolution de la population

La forte évolution de la population Saint-Georgeaise est principalement due à son positionnement géographique proche de Saintes mais également de plusieurs grandes voies de desserte routière, particulièrement attractives (RD137 et A10). Le territoire communal subit donc de fortes pressions en termes de construction et de migration avec ses territoires voisins.

Saint-Georges-des-Coteaux a connu une forte croissance, passant de 880 habitants en 1968 à 2650 en 2014, permise grâce à un bon solde migratoire. Même si la croissance démographique à ralentie recemment, le territoire se montre très attractif depuis ces quinze dernières années. De jeunes familles sont attirées et s'installent sur la commune, permettant de maintenir un nombre de naissances correcte. Par ailleurs, la densité a eu une croissance similaire, puisqu'il y avait 45,8 habitants/km² en 1668 pour 137,8 habitants/km² aujourd'hui.

Evolution de la population sur Saint-Georges-des-Coteaux selon l'INSEE



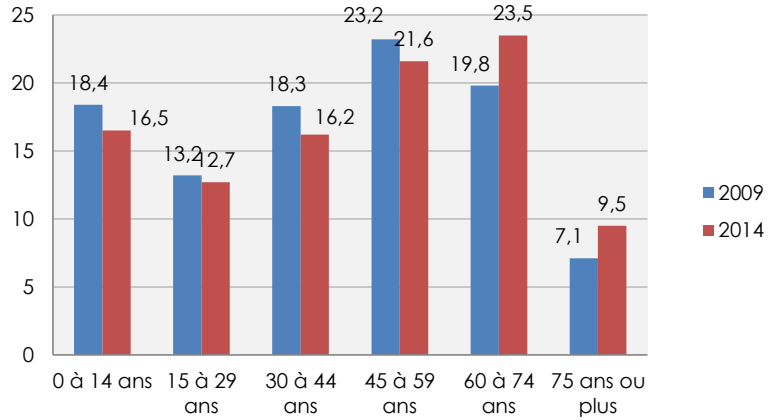
Toutefois, la commune n'échappe pas au phénomène de vieillissement de la population. Les plus de 60 ans représente 33% de la population. Par ailleurs, les classes d'âges correspondant aux enfants et aux adultes sont toutes en diminution entre 2009 et 2014.

L'indice de renouvellement générationnel (rapport entre les plus de 65 ans et les moins de 20 ans) est de 112 points sur Saint-Georges-des-Coteaux en 2014 (108 points pour l'intercommunalité et 116 points pour le département). Selon cet indice, la commune compte 11 seniors pour 10 jeunes individus. Il indique que la dynamique générationnelle est favorable aux seniors, au détriment du renouvellement.

Le PLU devra opérer un effort substantiel dans le soutien à l'accueil de jeunes ménages afin d'encourager le renouvellement générationnel. Le PLU devra donc promouvoir une vraie mixité générationnelle en incitant au développement d'une offre d'habitat

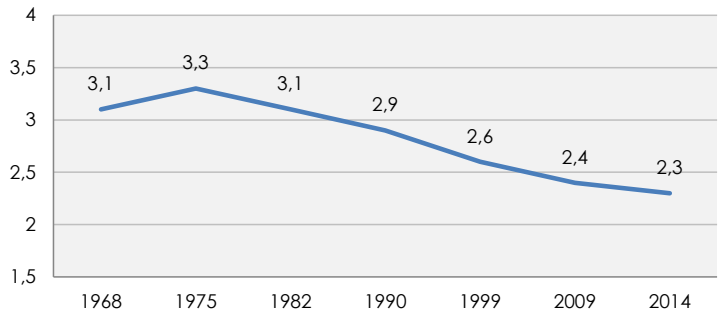
diversifiée et accessible aux jeunes ménages sur le plan financier, alors que les pressions immobilières sont fortes sur la commune. En parrallèle, au regard du phénomène de vieillissement qui sera amené à s'amplifier dans les années à venir, la commune nécessite des besoins croissants en termes de prise en charge des personnes âgée et en termes d'équipements adaptés.

La population de Saint-Georges-des-Coteaux par tranches d'âge selon l'INSEE, 2009 et 2014



Selon l'INSEE, Saint-Georges-des-Coteaux compte 1 143 ménages en 2014. Le nombre moyen d'occupants par résidence principale est de 2,3 personnes sur la commune (2.1 personnes pour l'intercommunalité et le département). Le ménage typique de la commune est donc la famille dite nucléaire. Cepedant, au vue du diminution du nombre de personnes par ménage depuis 1975, la famille nucléaire à tendance à se dissiper au profit de nouveaux modes de vie (célibat, veuvage, couples sans enfants, famille mono-parentale, etc.), qui va de paire avec le vieillissement de la population.

Evolution de la taille des ménages sur Saint-Georges-des-Coteaux selon l'INSEE



Le PLU devra tenir compte de ce paramètre essentiel dans le calcul des projections relatives à l'évolution du parc de logements. En effet, une habitation accueillera tendantiellement moins d'individus à l'avenir, impliquant donc une demande en logement plus élevée sur le territoire.

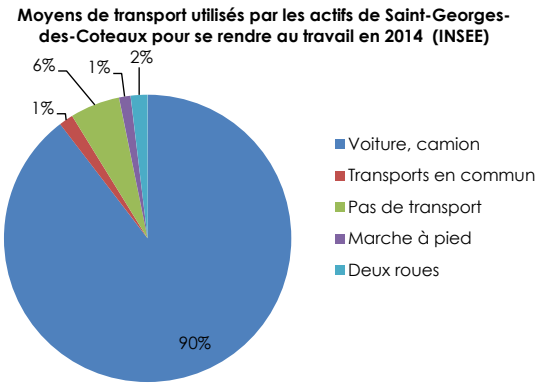
Population active, revenus et emplois

Saint-Georges-des-Coteaux se caractérise par une population très active (73,6% de la population), doté d'un taux d'emploi satisfaisant puisque 63% des actifs ont un emploi. 7,4% de la population est au chômage, un chiffre inférieur à celui de l'intercommunalité. Il convient de prendre en compte que la part des inactifs retraités pourrait à l'avenir progresser au sein de la population des 15-64 ans, consécutivement au vieillissement de la population.

	Population	Actifs	%	Emplois	%
Ensemble	**1 561**	**1 148**	**73,6**	**1 032**	**66,1**
15 à 24 ans	237	105	44,4	82	34,7
25 à 54 ans	913	855	93,7	776	85
55 à 64 ans	412	188	45,7	174	42,3

Sources : Insee, RP 2014

La commune de Saint-Georges-des-Coteaux se situe dans le bassin d'emplois de Saintes et Saint-Jean-d'Angély, réprésentant 19.5% de l'emploi départemental. Le territoire communal accueille plusieurs zones d'activités économiques, sources d'emplois. La commune compte 901 emplois, soit 3,4% de l'emploi de l'agglomération. On compte alors 8 emplois pour 10 actifs. Cepedant, il se trouve que seulement 21% des Saint-Georgeais travaillent sur leur commune de résidence. Les déplacements quotidiens entre domicile et travail engendrent une dépendance forte à l'usage de la voiture et confirment l'influence périurbaine de la commune. La voiture représente 89,6 % des transports utilisés pour se rendre au travail. De même, le taux de motorisation est particulièrement élevé sur la commune, puisque 95,7 % des ménages déclarent posséder au moins une voiture.



Profil économiques de la commune

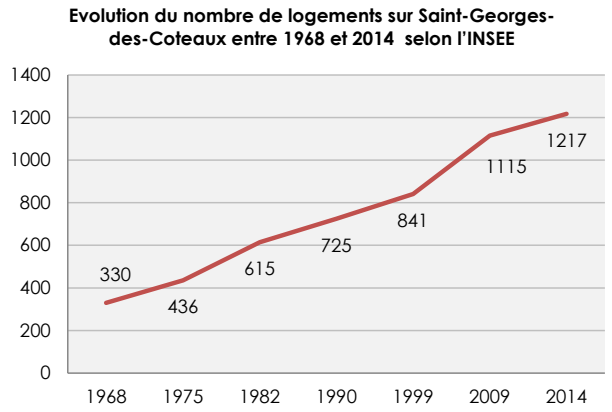
Fin 2015, Saint-Georges-des-Coteaux compte 283 établissements actifs, correspondant à 1143 postes salariés. Dans le détail, l'essentiel des établissements actifs relève du secteur tertiaire (61,8%), suivi par le secteur de la construction. Le profil des postes salariés permettent de confirmer la tendance puisqu'ils sont majoritairement issus des activités commerciales et de services (68,7%).
La commune de Saint-Georges-des-Coteaux est considérée comme partie intégrante du « Pôle Saintais » (secteur « Ouest »), lequel se voit attribuer des objectifs importants en matière de développement économique. Le SCOT identifie un potentiel de 55 hectares sur le secteur « Ouest » à l'horizon 2030. Sur la commune, ce secteur correspond aux pôles d'activités dits « Les Coteaux », « La Bobinerie » ainsi que le nouveau « Parc Centre Atlantique », en cours d'aménagement. Ils constituent des parcs d'activités d'envergure départementale. Le PLU doit continuer à soutenir le développement des zones d'activités.
Le bourg compte également quelques activités économiques, constituant une polarité de proximité : services de santé, commerces de proximité, services divers. Le PLU devra se donner pour objectif de protéger et défendre l'offre commerciale et de services de proximité présente sur le bourg de Saint-Georges-des-Coteaux.

Le territoire communal compte également 22 exploitations agricoles en 2010, en diminution depuis les recensements précedents, mais au profit de surfaces d'exploitation plus grandes. Par ailleurs, on constate une regression de la poly-culture et du poly-élevage, autrefois dominant, au bénéfice de grandes cultures. Le PLU devra mettre l'accent sur la protection et le développement des espaces et des activités agricoles, qui, sur la commune, ont été durement concurrencées par l'urbanisation résidentielle et économique durant les dernières années. A cet effet, le PLU devra lutter fermement contre l'étalement urbain au contact des villages et hameaux, et prémunir les sièges d'activité existants de tout risque de conflit d'usage et de voisinage avec le développement résidentiel.

Le parc de logements

Le nombre de logements n'a cessé d'augmenter jusqu'à aujourd'hui pour atteindre 1217 logements sur la commune. Cette évolution est consécutive à une importante demande d'accession à la propriété sur la commune (78,1% de propriétaires), ainsi qu'une forte croissance de la population. Ce parc est caractérisé par la prédominance de la maison individuelle (97,3%), avec un nombre moyen de pièces par logement de 4,8. Toutefois, la part des petits et moyens logements tend à augmenter au fil des années. Cette offre de « petits » logements, ajouté à une augmentation de nombre de logements destinés à la location, constitue un atout pour le territoire, car celle-ci permet de répondre aux besoins des petits ménages et personnes seules et ainsi favoriser une certaine mixité sociale et générationnelle au sein de la population communale.

Bien que le nombre de logements se soit amplifier ces dernières années, on observe une diminution de la surface consommée par l'habitat. Ceci va dans le sens desq objectifs du PLU : augmenter la densité de l'habitat pour satisfaire l'objectif d'une réelle réduction des surfaces consommées par l'urbanisation. Le SCOT du Pays de Saintonge Romane exécutoire en 2017 détermine un objectif de densité nette de 20 logements/hectares sur la commune. In fine, 15 % des objectifs de construction définis par le SCOT pour la commune doivent être consacrés à la réalisation de logements sociaux.



8.1.4 Analyse du fonctionnement urbain

L'organisation urbaine de la commune est marquée par l'existence de nombreuses polarités résidentielles. La plus importante d'entre elles est le bourg, historiquement constitué autour de son église et d'un réseau de voies (RD 237, RD 127, RD 236) lui conférant les qualités de carrefour. La route de Saintes (RD 237) est désormais devenue la plus importante d'entre elles. Celle-ci assure la liaison entre le bourg et le centre d'agglomération de Saintes et a engendré de nouveaux développement résidentielle plus au nord du bourg ancien. A cela s'ajoute les nombreux hameaux anciens, surtout implantés autour de la RD137.

Forme urbaine

En premier lieu, le bourg et les lieux-dits anciens sont constitués par l'habitat dense du XIXème siècle de la période pré-industrielle et d'inspiration rurale traditionnelle, notamment via les maisons Saintongeaises. Ces espaces se distinguent par une forte compacité de l'habitat. Ces habitats anciens possèdent une forte valeur patrimoniale de part leurs qualités architecturales et urbaines, potentiellement valorisables. A cela s'ajoute les autres éléments de bâtis patrimoniaux à valoriser (voir 8.1.2 « Le patrimoine architectural, culturel et archéologique ») ainsi qu'un petit patrimoine. Le PLU pourra contribuer à la valorisation de ces éléments grâce à un inventaire de patrimoine.

En second lieu, la commune est agrémentée d'espaces d'urbanisation contemporaine, en particulier du pavillonnaire, issus de la seconde moitié du XXeme siècle ainsi que d'importants espaces de développement économique.

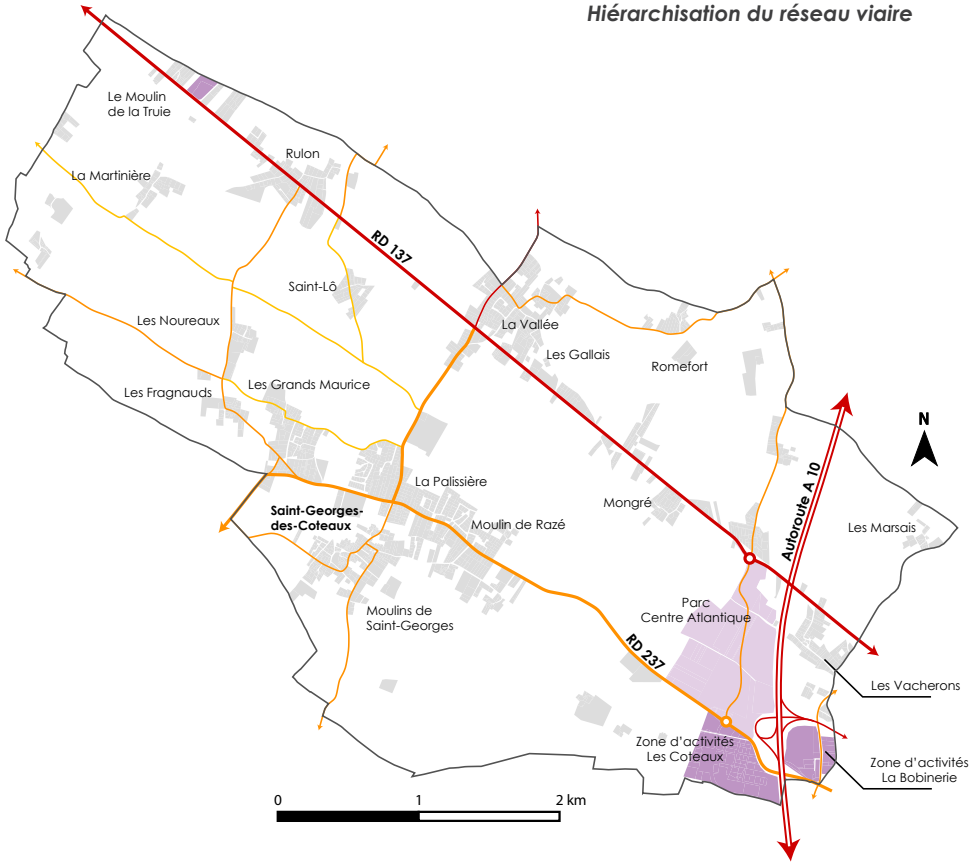
Les règles d'occupation du sols du PLU devront être adaptées à chaque forme d'urbanisation, en favorisant une cohérence architecturale et paysagère aubénéfice d'un cadre de vie de qualité.

Déplacements, mobilité et équipements

Emprises urbanisées et voies de communication (source : cadastre, IGN)

Le réseau viaire de la commune est marqué par deux infrastructures de transport majeures : la RD137 et l'A10. La route départementale 137 perment de relier Saintes à Rochefort et constitue également la principale voie de desserte de la commune. Elle accueille également l'échangeur n°35 de l'autoroute A10 reliant Paris à Bordeaux, et desservant l'agglomération de Saintes. Les deux secondes voies principales sont la RD127, permettant de relier le bourd à la RD137, ainsi que la RD237, le reliant à Saintes. Le réseau est complété par plusieurs voies départementales secondaires. Ce maillage permet entre autres une bonne accessibilité de la commune depuis l'extérieur et fournit d'importantes opportunités de développement économique.

Hiérarchisation du réseau viaire



Une étude des déplacements à permis de décéler que Saint-Georges-des-Coteaux est une commune périurbaine fortement dépendant de l'automobile. Le PLU peut cependant contribuer à mettre en valeur l'offre en transports collectifs en encourageant le développement de l'habitat au plus proche des arrêts de transports en commun. Concernant les déplacements « doux », le territoire communal dispose d'ores et déjà d'un réseau d'infrastructures pouvant répondre à ces usages. La collectivité aspire à développer ce dernier à l'avenir pour favoriser ces déplacements alternatifs à l'automobile. Il serait judicieux de l'accroître en particulier entre les espaces polarisant comme la zone d'activités économiques, le hameau de la Vallée ou le bourg fédérateur qui propose de nombreux équipements, commerces et services.

8.2 SYNTHESE DES ENJEUX

Thématiques	Nature des enjeux identifiés sur le territoire	Valeur d'enjeu
Milieu physique, risques, pollutions et nuisances	- Un territoire ne disposant d'aucun réseau hydrographique, n'étant donc pas directement concerné par les objectifs communautaire de reconquête du « bon état » des eaux de surface en référence au SDAGE Adour-Garonne - Le fleuve Charente, un cours d'eau d'importance majeur s'écoulant à environ 1,5 kilomètres de la commune, nécessitant d'être pris en compte par le PLU - Un territoire disposant d'une très faible couverture en zones humides - Des sources de nuisances : les infrastructures routières comme l'A10 et la RD 137 - Des risques ponctuels : le territoire est ponctué d'anciennes carrières, ces dernières ne font pas l'objet d'un inventaire exhaustif et de valeur réglementaire mais doivent être prises en compte dans la mesure où elles peuvent induire un risque de mouvement de terrain et d'effondrement. Ces cavités concernent notamment la frange sud ouest du bourg ancien - Il existe aussi ponctuellement des terrains exposés au risque d'inondation par ruissellement. En période de fortes précipitations, il existe deux passages d'eau importants dans le bourg et à la Vallée. Ces derniers méritent une attention particulière. - Le territoire est également concerné par le risque sécheresse de retrait et gonflement des argiles. - La commune accueille encore de nombreuses exploitations agricoles, quelques unes pratiquent l'élevage et sont classées, elle accueille aussi une coopérative agricole importante	Moyen
Milieu naturel, fonctionnement écologique	- Un territoire situé en marge des grands réservoirs biologiques régionaux (Charente, Arnoult, massifs forestiers d'envergure départementale...) - Une nécessaire prise en compte des interactions possibles entre le territoire et la vallée de la Charente, située à environ 1,5 kilomètre à l'Est : des garanties à apporter par le PLU au regard des incidences potentielles de l'urbanisation sur ce complexe écologique majeur - Une couverture forestière à ne pas négliger (12 %) constituant l'enjeu essentiel de la trame verte et bleue locale - Un maillage de haies plus ou moins dense mais particulièrement important	Moyen
Patrimoine paysager, architectural et archéologique	- Un paysage de Champagne composé d'une mosaïque complexe de champs, bois et linéaires de haies plus ou moins denses en fonction des secteurs le tout sur un territoire légèrement vallonné - De grandes fenêtres sur l'agglomération de Saintes qui constituent des repères au delà du passage des coteaux boisés vers l'Est - Une urbanisation diffuse le long de la RD 137 et un effet vitrine qui peut être convoité par des activités - Un projet de parc d'activité amorcé - Deux Monuments Historiques, l'église Saint-Georges au coeur du bourg ancien, le château de Romefort plus isolé en direction d'Ecurat. - Du patrimoine bâti traditionnel notamment avec de belles maisons de bourg charentaises dans le bourg et quelques édifices plus isolés (fermes, maisons de maîtres à l'image de Puyrousseau, Les Granges, La Grange de Bellegarde... - Du petit patrimoine en héritage et servant de repères (arbres isolées, puits, pigeonniers...) - Un chemin de grande randonnée traverse toute la commune (GR4) et d'autres boucles locales permettent de découvrir le bourg ancien. - En revanche peu de liaison inter-villages et surtout pas de liaison douce entre le bourg et les zones d'activités du coté de Saintes. - Du patrimoine archéologique avec un zonage	Fort
Gestion des ressources naturelles et des énergies	- Un réseau d'assainissement collectif qui dessert le bourg de Saint-Georges des Coteaux ainsi que le village regroupant la Vallée, le Grand Romefort et les Gallais mais un réseau qui arrivera très prochainement à saturation (capacité d'une trentaine de raccordements au minimum). Des travaux prévoyant la mise en place d'un nouveau bassin sont prévues à court terme (moins de 2 ans) et couvriront les besoins d'un projet aux abords de 250 nouvelles habitations, mais au delà, le syndicat des eaux alerte sur la nécessité d'envisager des travaux plus conséquents qui nécessiteront d'ailleurs de nouvelles emprises autour de l'actuelle STEP. - Un talweg, exutoire naturel des eaux pluviales d'une grande partie de la zone urbanisée du bourg et un chemin d'eau au coeur de la Vallée. Des écoulements à bien prendre en compte au regard du risque d'inondation par ruissellement et du risque de pollution diffuse que cela peut induire. - Un parc de logements relativement récent - Une très forte mobilité et un recours à l'automobile quasi systématique pour les actifs occupés induisant de forts déplacements routiers	Moyen

Thématiques	Nature des enjeux identifiés sur le territoire	Valeur d'enjeu
Évolution de la démographie	- Un rythme de croissance démographique assez soutenu (gain d'un peu plus de 50 habitants par an) mais un vieillissement de la population à compenser - A terme un besoin de renouvellement générationnel pour préserver les équipements scolaires... - Une réflexion sur l'adaptation du territoire aux seniors (services, logements, déplacements...) - Un territoire appartenant à l'espace d'agglomération de Saintes, un territoire dont la dynamique doit être maintenue pour soutenir le développement du territoire SCOT.	**Fort**
Évolution des activités économiques	- Un projet d'envergure : Une nouvelle zone d'activités « Parc Centre Atlantique », opération de ZAC menée par la Communauté d'Agglomération avec de forts objectifs de qualité environnementale et paysagère pour accueillir des activités du secteur productif et commerciale (2/3 - 1/3) environ. - Deux grandes zones d''activités (industrielles, artisanales et commerciales) déjà en place et quasi comblées: ZA des « Coteaux » et de « La Bobinerie », - Une petite offre commerciale et de services de proximité présente sur le bourg de Saint-Georges-des-Coteaux avec un pôle en coeur de bourg notamment (bar, pharmacie). - Quelques activités éparses, dont deux le long de la RD 137 (entrée d'agglomération) dont l'effet vitrine peut attirer de nouvelles entreprises (attention) - Quelques modes de transports alternatifs à la voiture entre les pôles communaux (zone d'activité, le bourg, la Vallée, ...) mais une proportion d'actifs très mobiles prépondérantes avec un fort taux de motorisation - Des espaces agricoles et une activité durement concurrencée par l'urbanisation ces dernières décennies (projet du parc centre atlantique de 56.75ha, développement résidentiel de plus de 20 ha depuis 2009, cf chapitre sur la consommation d'espace) mais une activité encore significative sur le territoire avec de belles exploitations (céréales et élevages) - La présence d'une grande coopérative agricole historique - Un moindre développement du tourisme sur le secteur mais une situation géographique et un patrimoine en potentiel	**Fort**
Évolution du parc de logements et de la construction	- Un territoire très attractif avec une hausse constante du nombre de résidences principales à mettre en parallèle avec un rythme de la construction soutenu ces 10 dernières années de plus de 19 permis de construire accordés pour de l'habitat témoignant d'une forte pression - Un parc très homogène en type et en taille qui ne permet pas forcément de mener un parcours résidentiel (accueil des jeunes ménages, rotation des ménages) - Un parc de logements rajeuni - La question de l'adéquation d'un parc composé essentiellement de grands logements pour des foyers de plus en plus petits (hausse des retraités...) - Une part de logements locatifs trop peu élevée, un frein à la mixité - Un taux de logements vacants peu significatif mais une hausse du nombre (d'une vingtaine de logements depuis 1999) certainement liée à la concurrence du neuf. Une vingtaine de logements vacants dans le bourg, un potentiel à réinvestir en priorité pour stabiliser le nombre de logements vacants - Une opération communale de réhabilitation en cours pour réaliser 8 logements locatifs sociaux dans le bourg : Une initiative à réitérer - Un rythme de la construction soutenu mais une densité encore faible avec moins de 12 log/ha même si les opérations de lotissements récentes présentent des lots de plus en plus petits. - Une construction encore trop diffuse sur le territoire découlant notamment du retour au POS suite à l'annulation du premier PLU - Un SCOT ambiteux pour la commune avec un objectif de construction à hauteur de 24 nouveaux logements par mais un objectif de densité de l'habitat fort de 20 log/ha et une obligation de produire 30% des logements en intensification et moins de 70% en extension. - Un PLH fixant aussi un objectif de production de l'ordre de 24 logements par an dont plus de 3 logements locatifs sociaux et un taux de densité de 20 log/ha.	**Fort**

Thématiques	Nature des enjeux identifiés sur le territoire	Valeur d'enjeu
Gestion des formes urbaines	- Une urbanisation historiquement éparpillée mais une expansion et une dilution pavillonnaire sources de difficultés (banalisation des espaces et dépréciation de l'image de la commune, coûts des extensions de réseaux...) - Une organisation du territoire à bien affirmer : Un centre bourg, un pôle secondaire «La Vallée, Le Grand Romefort », des villages et hameaux - Un patrimoine urbain et architectural (bourg ancien, maisons charentaises) que le PLU peut contribuer à mettre en valeur, protéger, et faire évoluer dans le respect de la tradition architecturale locale. - Des éléments d'intérêt patrimonial à remarquer et valoriser, telle que l'église Saint-Georges, le château de Romefort, l'ancien château de Saint-Georges, les maisons de maîtres et fermes de les Granges, les granges de Bellegarde, Puyrousseau...	**Moyen**
Déplacements, équipements et centralités	- Un territoire traversé par deux grandes infrastructures de transport (autoroute A 10 et son échangeur, RD 137), lui assurant une bonne desserte locale et exerçant un pouvoir d'attraction nécessitant une bonne maîtrise de l'urbanisation - Des villages importants traversés par la RD 137 avec quelques carrefours dangereux (Rulon, La Vallée) - Un espace de bourg fédérateur et polarisant à l'échelle de la commune, disposant de fortes aménités urbaines (espaces publics, équipements, petits commerces...). - Des espaces publics fédérateurs du bourg à conforter : mairie, écoles, plaine de loisirs et ses grands équipements... Ces équipements, concentrés en deux pôles lisibles et connectés (bourg ancien et plaine de loisirs), - Des déplacements piétons et des liaisons fonctionnelles peu développées entre le bourg et ses villages satellites, tel que « La Vallée » ou encore avec les zones d'activités - Un déploiement encore trop limité des transports collectifs sur la commune, avec l'enjeu de consolider les liens avec Saintes	**Moyen**
Hiérarchisation et organisation des entités urbaines	- Un bourg qui incarne une centralité (mixité de fonction, résidentiel, services, commerces et équipements) - Un développement du bourg de plus en plus contraint : risque de cavité, exploitations agricoles, sensibilités paysagères... Des extensions de plus en plus compliquées - Une possibilité de terminer la greffe opérée entre les Grands Maurices, Bel Air et le bourg sur les coteaux (secteur de fort développement résidentiel ces derières années du fait d'opérations de lotissement) - Une forte consommation d'espace : 23 ha pour le développement résidentiel depuis 2009 dont plus de 60% d'espaces agricoles - Un tissu pavillonnaire originellement lâche qui peut toutefois évoluer dans une logique de densification - Un potentiel de densification et de mutation représentant une centaine de logements sur l'ensemble du territoire - Des opérations ou autorisation en cours issues de l'application du POS et générant du potentiel de constructions à l'image du lotissement « des jardins de Colombe » dans le bourg (29 lots))dont la viabilisation a commencé début 2019, à intégrer au projet. - Une croissance urbaine pouvant se maintenir par l'intermédiaire des objectifs partagés du PLH et du SCOT sous réserve d'une urbanisation hiérarchisée au profit du bourg et d'une réduction forte du développement des villages (uniquement en intensification c'est à dire pour combler les dents creuses).	**Fort**

8.3.5 Les orientations défendues par le PLU

L'hypothèse de développement retenue par le plan

Le projet de PLU s'est inscrit dans les exigences légales de modération de la consommation d'espace par l'urbanisation. Ces exigences ont d'autant plus été respectées que le document s'inscrit dans les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saintonge Romane. La commune est considérée par le SCOT comme partie intégrante de l'espace d'agglomération, lui donnant le privilège d'un développement résidentiel plus soutenu comparativement à ses communes rurales voisines.

La dimension « projet » du PLU est incarnée par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Ce document, indépendant du présent rapport de présentation, s'appuie sur quatre grandes orientations que sont « préserver les traits d'un territoire rural dynamique », « maîtriser et hiérarchiser le développement résidentiel », « soutenir la dynamique économique locale » et « valoriser le cadre de vie ».

Le PADD se décline en une logique thématique permettant à la fois de respecter les exigences du législateur en matière de prise en compte de certains enjeux d'aménagement, tout en exprimant la vision de la municipalité pour l'évolution du territoire dans les dix ans à venir.

Le PADD a pour obligation d'exposer les objectifs de modération de la consommation d'espace que se donne la municipalité pour son document d'urbanisme, selon les termes du Code de l'Urbanisme. A cet effet, le projet proposé par le PLU s'est appuyé sur une hypothèse de consommation d'espace basée sur un rythme constant de la construction soit 20 habitations par an.

Pour lutter contre l'étalement, le projet mise aussi sur la reconquête d'une vingtaine de logements vacants pour parvenir au même nombre que dans les années 1990 ainsi que sur quelques changements de destination. Pour précision, ces dix dernières années, la commune a enregistré 5 changements de destination en logement.

En outre, plus de 30 % de l'effort de construction devait correspondre à du réinvestissement urbain (comblement des dents creuses).

Enfin, le projet table sur un objectif de densité de 20 logements par hectare dans les futures opérations.

Tout cela aboutit donc au travers du présent PLU à une réduction conséquente de la consommation d'espace par le développement résidentiel. Le projet mise sur moins de 10 ha dans les 10 prochaines années contre 23 ha entre 2009 et 2018.

En outre, les surfaces mobilisées pour le développement résidentiel participent à conforter le bourg en réalisant des « greffes urbaines ». L'enveloppe urbaine ne sera que peu étendue par le biais du présent projet.

Parmi les autres dispositions du PADD, on retrouvera aussi des ambitions municipales fortes, tel que l'affirmation de la polarité commerciale du bourg ancien et les équipements structurants de la commune, le développement de l'économie du territoire d'agglomération par la mobilisation supplémentaire de 18,58 hectares de foncier pour le développement de la zone d'activités des « Parc Centre Atlantique », ou encore le confortement des activités agricoles.

Le lecteur est invité à s'orienter directement vers le PADD, dont le contenu, aux éléments techniques limités, a vocation à être accessible au public au même titre que le présent chapitre dressant le résumé non-technique du rapport de présentation.

OBJECTIF	ORIENTATIONS DU PADD	ANALYSE DES PROBABILITÉS D'INCIDENCES NOTABLES	INCIDENCE -/O/+	TRADUCTION REGLEMENTAIRE
1. PRÉSERVER LES TRAITS D'UN TERRITOIRE RURAL DYNAMIQUE	1.1. Oeuvrer pour la protection du patrimoine naturel et participer à la transition écologique	Par cette orientation, le PADD exprime divers leviers de projet déterminants au regard des traductions réglementaires du PLU, dans le domaine de la protection de la biodiversité. Le PLU visera ainsi à protéger les continuités écologiques, notamment les boisements et les haies. Des traductions réglementaires très précises permettent au PLU de créer des incidences positives sur l'environnement (« espaces boisés classés », haies protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme). Le PADD exprime également l'intention d'améliorer la gestion des eaux pluviales au sein de la commune. Les mesures prises par le PLU créent ainsi des effets positifs sur l'environnement à plusieurs niveaux (protection des exutoires naturels, création d'équipements de gestion pluviales dans le bourg et notamment à l'occasion de nouvelles opérations d'habitat). Le PADD met également l'accent sur la nécessité de conforter le réseau d'assainissement collectif de la commune en tant que garant de la maîtrise de l'impact des eaux usées sur l'environnement. En matière de lutte contre le réchauffement climatique, le PADD met en valeur la vocation du PLU à encourager le développement des énergies renouvelables décarbonées tant par des techniques de production de logements favorisant le « bio-climatique », que par le déploiement des dispositifs de production énergétique à haute performance environnementale. Ces orientations ont des effets positifs sur l'environnement.	+	***Zonage*** - Classer en zone N tous les boisements, leurs lisières et les champs fermés ainsi que les vallons secs - Protéger les boisements, bosquets via les espaces boisés classé (EBC) - Inventorier toutes les haies au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour leur rôle de corridor écologique - Conforter le réseau de haies via des plantations nouvelles (espace à planter) - Contenir les limites du secteur Ub aux parties actuellement urbanisées - Modérer les extensions de l'urbanisation et les privilégier dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif (zone AU) - Créer des emplacements réservés en vue de conserver des espaces pour l'entretien du talweg du coeur de bourg et l'extension future de la STEP - Recourir à une trame pour repérer les chemins naturels de l'eau afin de ne pas les altérer. ***Règlement écrit*** - Consacrer le principe d'inconstructibilité en zone N - Interdire l'arrachage des haies inventoriées sauf situation exceptionnelle - Imposer le traitement des eaux pluviales à la parcelle - Imposer le raccordement au réseau d'assainissement collectif et à défaut un dispositif conforme à la réglementation en vigueur - Imposer un coefficient de surface éco-aménageable en secteur Ub notamment - Tolérer les projets d'habitat contemporain et bioclimatique - Imposer un traitement végétal des espaces libres et pour les plantations le recours à diverses essences locales ***Orientations d'aménagement et de programmation*** - Conditionner l'urbanisation à des opérations d'aménagement d'ensemble qui permettront d'optimiser les réseaux (desserte assainissement collectif, traitement des eaux pluviales) - Imposer des espaces verts et planter des essences locales au sien des futurs quartiers (OAP de secteur et thématique) - Aménager des espaces verts de biodiversité (OAP de secteur et thématique) - Gérer les eaux pluviales en privilégiant les dispositifs de gestion à ciel ouvert (OAP de secteur et thématique) - Imposer la mise en place de cheminements doux pour encourager l'utilisation de ces mobilités douces - réduire la place de la voiture (OAP de secteur et thématique) - Travailler sur la composition urbaine en vue d'optimiser les apports solaires... (OAP de secteur et thématique) - Accompagner les projets ayant recours aux énergies renouvelable (OAP thématique)

OBJECTIF	ORIENTATIONS DU PADD	ANALYSE DES PROBABILITÉS D'INCIDENCES NOTABLES	INCIDENCE -/O/+	TRADUCTION REGLEMENTAIRE
	1.2. Promouvoir le patrimoine paysager et architectural de la commune	La vocation du PLU est de créer les conditions du maintien des grands équilibres paysagers de la commune. L'essentiel des traductions réglementaires du PLU porte sur la mise en œuvre de cet objectif, à savoir la protection des grandes perspectives de la commune par des zones A et N, la protection stricte des espaces boisés par leur délimitation en « espaces boisés classés », ainsi que la protection des haies La protection de certains espaces semi-naturels au contact ou au sein des espaces urbanisés participe également à la mise en œuvre de cet objectif, tel que le thalweg traversant le bourg d'Est en Ouest (zone N et son secteur Ne), la lutte contre l'étalement urbain linéaire aux entrées et sorties d'espaces urbanisés par une circonscription de la zone U et ses secteurs au plus proche des constructions existantes. Le PADD énonce également la mission du PLU de garantir la poursuite de l'aménagement du « Parc Centre Atlantique » dans le respect des paysages. Sur cet aspect, les traductions du PLU seront notamment portées par les OAP. Enfin, par cette orientation, le PLU aura pour mission de protéger le patrimoine architectural identitaire de la commune, tel que le cœur de bourg ancien de Saint-Georges-des-Coteaux (dispositions du secteur Ua) et l'inventaire du patrimoine par l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Ces différentes mesures exposées ci-dessus participent à créer un effet positif du PLU sur l'environnement, et contrebalancent les incidences négatives que ce dernier génère en termes d'urbanisation résidentielle et économique (consommation d'espace, pressions sur les paysages ruraux de la commune...).	+	***Zonage*** - Inventorier tous les éléments de patrimoine au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme - Classer en secteur Ua le centre-bourg en correspondance avec le périmètre de protection des abords de l'église Saint-Georges - Instaurer des espaces à planter aux franges des secteurs AU (résidentiels et économiques) - Contenir les limites du secteur Ub aux parties actuellement urbanisées - Classer en zone A et N les écarts isolés - Classer en zone A ou N les coupures d'urbanisation notamment le long de la RD 137 et en entrée d'agglomération - Classer en secteur Nl le vallon du coeur de bourg - Recourir au secteur Ap pour préserver de tout mitage les cônes de vue identitaires (frange sud et sud est du bourg ancien, abords du château de Romefort) - Protéger les boisements, bosquets via les espaces boisés classé (EBC) - Préserver les jardins, parcs et les boqueteaux via l'inventaire au titre de l'article L151-19 et les espaces boisés à protéger - Repérer les anciens bâtiments agricoles (bâtiment d'intérêt patrimonial en l'occurrence) en zone A et N susceptibles d'être transformés en vue de les valoriser - Reconduire les limites inconstructibles le long de l'A10 et de la RD 137 au titre de la loi Barnier - Geler le développement résidentiel des secteurs diffus le long de la RD 137 en les classant en zone A ou N en fonction de leur environnement - Afficher les sentiers et chemins à conserver ***Règlement écrit*** - Interdire l'arrachage des haies inventoriées sauf situation exceptionnelle - Consacrer le principe d'inconstructibilité en zone N et Ap - Contenir la hauteur des constructions sur l'ensemble du territoire (en prenant en compte pour le projet du Parc Centre Atlantique le dossier loi Barnier) - Retranscrire les règles d'implantation en retrait de la loi Barnier et des dossiers loi Barnier sur le secteur de la Bobinerie et du parc Centre Atlantique - Encadrer l'édification des clôtures - Encadrer à minima les projets de constructions neuves et de réhabilitation (implantation à l'alignement dans le bourg ancien en secteur Ua et en cohérence avec l'existant en secteur Ub, aspect extérieur, volumétrie) - Encadrer les travaux sur les bâtiments remarquables inventoriés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ***Orientations d'aménagement et de programmation*** - Assurer la valorisation du bâti traditionnel (OAP thématique) - Imposer le traitement des franges urbaines - encadrer l'édification des clôtures (OAP de secteur et thématique) - Encadrer les plantations (OAP thématique) - Aménager des espaces verts (OAP de secteur et thématique) - Valoriser les repères paysagers (cône de vue sur l'église - OAP de secteur) - Travailler sur la composition urbaine... (OAP de secteur et thématique) dans le respect de chaque site (environnement)

OBJECTIF	ORIENTATIONS DU PADD	ANALYSE DES PROBABILITÉS D'INCIDENCES NOTABLES	INCIDENCE -/O/+	TRADUCTION REGLEMENTAIRE
2. MAÎTIRSER ET HIÉRARCHISER LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL	2.1 Poursuivre une politique de croissance démographique en soutien des dynamiques intercommunales sans pour autant perdre le caractère rural du territoire	Le PADD rappelle que la commune de Saint-Georges-des-Coteaux appartient au pôle de l'agglomération de Saintes et fait figure d'une commune attractive au plan économique et démographique. A ce titre, le PADD envisage la poursuite d'une croissance démographique élevée sur la commune durant les années à venir. Le PADD aspire ainsi à l'accueil de 50 nouveaux habitants chaque année sur la commune, via la production de 240 nouveaux logements, soit 24 logements par an. Le PADD s'inscrit ainsi en compatibilité avec les objectifs du SCOT du Pays de la Saintonge Romane et du PLH de la Communauté d'Agglomération de Saintes. Le PADD précise que l'offre de logements à produire doit s'inscrire dans une logique de mixité sociale et générationnelle, s'agissant de répondre aux objectifs du PLH de la Communauté d'Agglomération de Saintes. Ces objectifs de croissance résidentielle doivent s'inscrire dans une logique de réduction et de compensation environnementale pour que le PLU puisse apporter la preuve de sa soutenabilité environnementale. En l'occurrence, le chapitre précédent dut « Préserver les traits d'un territoire rural dynamique » précise ces mesures de réduction et de compensation, prises notamment en matière de protection de la biodiversité et des paysages.	o	***Zonage*** - Instaurer les principaux secteurs de développement (secteur AU) dans le bourg puis à la vallée - secteurs sans contrainte majeures avec raccordement à l'assainissement collectif à court terme - Mettre en place d'un périmètre de PAPAG sur le secteur le plus stratégique de développement urbain du bourg - Classer en secteur Ub des principaux villages en contenant l'enveloppe urbaine à son emprise actuelle - Maintenir les hameaux, écarts et constructions diffuses en zone A et N ***Règlement écrit*** - Conditionner l'urbanisation à des opérations d'aménagement d'ensemble qui permettront d'optimiser l'espace - Geler la constructibilité sur les terrains du secteur 1AU du Maine-Nord pendant un délai de 5 ans et conditionner l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur à un projet d'aménagement d'ensemble conforme aux attentes de la collectivité en termes de densification, de forme urbaine et de mixité - Limiter les normes susceptibles de contraindre la densification - Permettre mais encadrer les extensions et annexes pour les habitations en zone A et N ***Orientations d'aménagement et de programmation*** - Encadrer la densité pour atteindre une densité moyenne de 20 log/ha minimum (OAP de secteur) - Imposer un programme mixte avec du logement social (minimum 30%) à l'échelle du secteur du Maine Nord (OAP de secteur) - Imposer une diversification de l'offre en logements (taille et statut) en lien avec le travail sur la forme urbaine et la densité (OAP de secteur et Thématique)
	2.2 Utiliser l'espace de manière économe et modérer la consommation des espaces agro-naturels	Le PADD rappelle que la modération de consommation d'espace par l'urbanisation est un objectif fixé par le législateur et relayé dans le SCOT du Pays de la Saintonge Romane. En traduction, le PADD prévoit un rythme de production annuel de 24 logements/an, lesquels sont assujettis à une densité minimum de 20 logements/hectare lorsqu'ils sont réalisés dans le cadre de nouvelles opérations d'habitat. Cet objectif est traduit réglementairement par les OAP de secteur. Il en résulte une extension limitée à 7,4 hectares de futurs espaces urbanisés résidentiels. Pour rappel, la densité observée depuis 2008 était encore inférieure à 12 log/ha, quant à la surface consommée pour de l'habitat, elle s'élevait à plus de 18ha. Par ailleurs, le PLU est compatible avec l'objectif du SCOT d'un minimum de 30 % de logements réalisés dans l'enveloppe urbaine existante, par réinvestissement du foncier vacant. En l'occurrence, la moitié des logements à produire dans le cadre du PLU sera réalisée en densification de l'espace urbain. Pour précision, les extensions observées de la zone U découlent d'opérations en cours ! Le projet parvient donc à lutter contre l'étalement urbain dans le sens où il devrait aboutir, pour une croissance démographique stable, à une réduction de la consommation d'espace par deux.	o	

OBJECTIF	ORIENTATIONS DU PADD	ANALYSE DES PROBABILITÉS D'INCIDENCES NOTABLES	INCIDENCE -/O/+	TRADUCTION REGLEMENTAIRE
2. MAÎTRISER ET HIÉRARCHISER LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL	2.3 Hiérarchiser le développement résidentiel	Le PADD affirme que l'un des principaux enjeux du PLU repose sur une meilleure organisation et une logique de hiérarchisation du développement résidentiel, face à l'étalement urbain observé durant les dernières décennies. En traduction, le PADD détermine des principes de répartition de l'offre de logement à construire, afin d'équilibrer le développement urbain sur le territoire et en maîtriser les impacts environnementaux. Le PADD privilégie ainsi le renforcement résidentiel du bourg, notamment par de nouvelles opérations d'habitat dont le but sera de développer un habitat compact et économe en espace, connecté fonctionnellement aux équipements publics environnants du cœur de bourg. Ce dernier absorbe ainsi l'essentiel des surfaces dédiées à l'extension des parties actuellement urbanisées (soit 6,5 hectares, sur un total de 7,4 hectares). Parallèlement, le PADD se donne pour objectif de favoriser le réinvestissement du foncier vacant au sein des villages environnants du bourg. A titre exceptionnel, l'agglomération de « La Vallée » accueillera une future opération d'habitat dans une enclave importante à valeur d'extension urbaine. Excepté ce cas particulier, les différentes emprises vacantes dans les parties actuellement urbanisées demeurent modestes. Leur réinvestissement s'inscrit dans une logique de densification de tissus d'habitat particulièrement relâchés, marqués par le pavillonnaire diffus. Ainsi, le PADD, par ses objectifs, concourra à limiter l'étalement urbain et permettra de mettre fin à l'érosion des espaces agricoles et naturels sur le territoire de la commune, au bénéfice de la protection de l'environnement. La logique de hiérarchisation urbaine proposée par le PADD permet ainsi au PLU de réduire son impact sur l'environnement en termes de croissance résidentielle.	o	***Zonage*** - Instaurer les principaux secteurs de développement (secteur AU) dans le bourg puis à la vallée - secteurs sans contrainte majeures avec raccordement à l'assainissement collectif à court terme - Mettre en place d'un périmètre de PAPAG sur le secteur le plus stratégique de développement urbain du bourg - Classer en secteur Ub des principaux villages en contenant l'enveloppe urbaine à son emprise actuelle - Maintenir les hameaux, écarts et constructions diffuses en zone A et N ***Règlement écrit*** - Conditionner l'urbanisation à des opérations d'aménagement d'ensemble qui permettront d'optimiser l'espace - Geler la constructibilité sur les terrains du secteur 1AU du Maine-Nord pendant un délai de 5 ans et conditionner l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur à un projet d'aménagement d'ensemble conforme aux attentes de la collectivité en termes de densification, de forme urbaine et de mixité - Limiter les normes susceptibles de contraindre la densification - Permettre mais encadrer les extensions et annexes pour les habitations en zone A et N ***Orientations d'aménagement et de programmation*** - Encadrer la densité pour atteindre une densité moyenne de 20 log/ha minimum (OAP de secteur) - Imposer un programme mixte avec du logement social (minimum 30%) à l'échelle du secteur du Maine Nord (OAP de secteur) - Imposer une diversification de l'offre en logements (taille et statut) en lien avec le travail sur la forme urbaine et la densité (OAP de secteur et Thématique)

OBJECTIF	ORIENTATIONS DU PADD	ANALYSE DES PROBABILITÉS D'INCIDENCES NOTABLES	INCIDENCE -/O/+	TRADUCTION REGLEMENTAIRE
3 SOUTENIR LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE LOCALE	3.1 Consolider l'offre en commerces et services de proximité	Par cette orientation, le PADD aspire à renforcer le bourg en tant que principal pôle de vie sur la commune, en soutenant en particulier le développement de son offre résidentielle, parallèlement à son offre commerciale. Le PADD aspire à l'amélioration de cette offre en commerces de proximité, par des règles adaptées. En outre, il convient de mettre en lien cette offre commerciale avec les quartiers résidentiels constituant le bourg, par le déploiement des liaisons douces. Par cette mesure, le PADD entend modérer la dépendance des ménages à l'usage de l'automobile et souhaite encourager, par l'aménagement de l'espace public, le développement des mobilités non-polluantes. Cette mesure permet de réduire/compenser les incidences environnementales générées par un projet résidentiel ambitieux.	o	***Zonage*** - Créer un secteur Ua mixte correspondant à la centralité incarnépar le bourg de Saint-Georges des Coteaux - Créer un sous-secteur Ubc en zone U afin de préserver un petit ensemble commercial et de services de proximité au sein du bourg - Créer un sous-secteur Uxo pour le développement du Parc Centre Atlantique, récemment viabilisé et ouvert aux premiers projets d'implantation d'activités - Créer un sous-secteur 1AUxo destiné à la poursuite de l'opération du Parc Centre Atlantique sur une emprise de 18,6 hectares, correspondant aux 32 % de la surface initiale du projet demeurant à aménager à ce jour - Créer un secteur Ux visant à pérenniser les zones d'activités existantes (la Bobinerie, la Mission et les Coteaux) - Créer deux sous secteur Uxd et UXe pour tenir compte d'activités implantées le long de la RD 137 - Créer un sous-secteur Uxa pour tenir compte de la coopérative agricole - Classer en A tous les sites d'exploitation agricole - Maintenir en zone A les hameaux et écarts agricoles comme les Marsais (activité d'élevage) et retirer les zones U des exploitations en place. - Afficher les sentiers à préserver (GR4 traversant la zone d'activités)... ***Règlement écrit*** - Tolérer les commerces et artisans, les activités de restauration, hébergements hôteliers... dans le secteur Ua qui incarne la centralité historique de la commune et limiter les destinations dans le secteur Ub surtout voué au résidentiel. - Créer un sous-secteur Ubc au droit du petit pôle d'activités commerciales pour n'y tolérer que les activités de commerces et services - Encadrer les destinations des zones d'activité - interdire les petits commerces pour ne pas concurrencer les centres villes (bourg de Saint-Georges et ville de Saintes) - Ne pas tolérer les activités de commerces et d'artisanat dans le secteur 1AUxo qui sera davantage dédié aux activités industrielles - Tolérer en zone A tout ce qui relève de la diversification des activités agricoles - Tolérer dans les zones A et N les changements de destination à vocation d'hébergement touristique et de restauration en vue de permettre la valorisation des bâtiments repérés (bâtiments remarquables). ***Orientations d'aménagement et de programmation*** - Respecter l'orientation d'aménagement et de programmation relative au projet du parc centre atlantique (OAP de secteur)
	3.2 Assurer la pérennité des zones d'activités et poursuivre le projet du Parc Centre Atlantique	Le PADD entend soutenir le développement de la nouvelle zone d'activités dite « Parc Centre Atlantique », en continuité de la zone d'activités des « Coteaux » à l'Est du territoire. Ce projet d'envergure intercommunale, qui a bénéficié d'une première phase de travaux sur 62 % de sa surface, doit être poursuivi dans les années futures. Le projet suscite des prévisions d'incidences majeures au regard de son envergure. Néanmoins, son étude d'impact a permis d'éclairer leur nature et de prescrire, au regard de leur ampleur, les mesures adaptées en termes d'évitement, de réduction et de compensation. Sur les 56,75 hectares initiaux, 40,2 hectares ont été à ce jour aménagés. Le PLU soutiendra l'aménagement de 18,58 hectares supplémentaires. Les OAP permettront d'accompagner le projet au regard des incidences prévisibles qu'il suscite, et assureront la traduction des mesures envisagées par l'étude d'impact.	o	
	3.3 Soutenir l'activité agricole	Par ses différentes mesures contenues dans cette orientation, le PADD vise à préserver le tissu des activités agricoles de la commune, et de lutter fermement contre l'érosion des surfaces agricoles. Ainsi, le PLU limitera la consommation d'espaces agricoles pour 3,3 hectares concernant le développement résidentiel, et 18,5 hectares concernant le développement économique. En outre, le PLU garantira la protection des environs proches des exploitations agricoles afin de ne pas éveiller de nouveaux conflits d'usage entre ces dernières et l'habitat résidentiel. Les incidences du PLU sur les terres agricoles, avérées, sont néanmoins réduites et compensées par un projet équilibré entre développement urbain et protection de l'environnement.	-	
	3.4 Développer les activités liées au tourisme et aux loisirs	Le PADD rappelle que la commune s'inscrit dans une intercommunalité attractive au plan touristique, et considère que celle-ci doit tirer parti de ce dynamisme économique. De fait, le PADD soutiendra le développement de l'offre en hébergement touristique et promouvra les sentiers de randonnée. Ces mesures ne génèrent pas de prévisions d'incidences particulières sur l'environnement.	o	

OBJECTIF	OBJECTIFS DU PADD	ANALYSE DES PROBABILITÉS D'INCIDENCES NOTABLES	INCIDENCE -/O/+	TRADUCTION REGLEMENTAIRE
4. VALORISER LE CADRE DE VIE	4.1 Conforter l'offre en équipements et services sur le territoire communal	Par cette orientation, le PADD aspire à renforcer le bourg en tant que principal pôle de vie sur la commune, en soutenant en particulier le développement de son offre d'équipements en lien avec ses objectifs de développement résidentiel. Le PADD aspire ainsi à l'affirmation d'un pôle de vie qualitatif et structurant. Cette mesure s'accorde avec les objectifs du PLU en matière de développement des mobilités douces. Cette orientation ne crée pas d'incidences particulières sur l'environnement. Elle a pour but d'accompagner un projet résidentiel de qualité, dont la cohérence s'en trouve ainsi renforcée.	o	***Zonage*** - Privilégier le développement résidentiel du bourg via le choix des secteurs 1AU - Créer un secteur Ue visant à pérenniser l'offre d'équipements de la commune tel que le groupe scolaire, le cimetière et le pôle constitué par la salle polyvalente et l'espace multipôle - Créer un secteur Nl au droit des équipements de sports et de loisirs localisés au sein du vallon traversant le bourg (« plaine de sports ») - Créer un secteur 2AUe en continuité des équipements collectifs du stade et de la salle polyvalente en vue de permettre l'implantation de nouveaux équipements dans une vision à long terme - Mettre en place un emplacement réservé sur les terrains qui jouxtent la médiathèque en vue d'une acquisition future - Mettre en place des emplacements réservé pour créer de nouveaux cheminements doux (talweg connectant les quartiers de la route de Meursac aux équipements du coeur de bourg, bande le long de la RD 237 connectant le bourg aux zones d'activités communautaires) - Afficher au plan de zonage les sentiers à préserver - Afficher au plan de zonage les secteurs de présomptions fortes de risque de mouvement de terrain lié à la présence de cavités - Afficher au plan de zonage les secteurs de présomptions fortes de risque d'inondation par ruissellement au droit des passage d'eau au coeur du bourg et du village de la Vallée - Contenir le développement linéaire aux abords de la RD 137 via le classement en Ub voire en A et N des zones d'habitat diffus pour réduire l'exposition aux nuisances sonores - Maintenir en zone A les hameaux et écarts agricoles et retirer la zone U des sites d'exploitation en activité ou encore de la coopérative agricole aux Nouteaux - Maintenir en zone A ou N les secteurs non desservis par le réseau de défense incendie (secteur des Fresneaux dans le bourg et les Patarins) ***Règlement écrit*** - Lever les obstacles à la densification dans les secteurs Ua et Ub (implantation...) - Encadrer le stationnement à minima dans l'existant (en fonction des besoins des usages et activité) et imposer un minimum dans les secteurs à urbaniser pour tenir compte du fort taux de motorisation des ménages et du manque d'alternative à l'automobile. - Imposer le raccordement aux réseaux de communication numérique - Imposer des normes de recul depuis la RD 137 (15 mètres des limites de la RD 137 pour les habitations notamment) - Encadrer les accès et voies futures - Encadrer la constructibilité dans les secteurs de présomptions de risque ***Orientations d'aménagement et de programmation*** - Privilégier le piéton et le cycle à la voiture (OAP de secteur et thématique sur les déplacements et la mobilité)
	4.2 Sécuriser les déplacements et privilégier les solutions d'éco-mobilité	Le PADD expose ici de nombreuses mesures permettant de construire un projet résidentiel vertueux au plan environnemental. Ainsi, il s'agit pour le PADD de soutenir le développement des mobilités douces et non-génératrices de CO_2, dans une logique de lutte contre le réchauffement du climat. Ainsi, le PADD prévoit l'aménagement d'une liaison piétonne le long de la RD 237 entre le bourg de Saint-Georges-des-Coteaux et l'espace d'agglomération saintais, soutenue au plan réglementaire par un « emplacement réservé ». Les liaisons piétonnes doivent également être déployées dans les futures opérations d'habitat au sein du bourg, via des OAP de secteur. Enfin, la municipalité exprime son souhait d'améliorer la desserte du territoire par les transports en commun. Ces mesures sont susceptibles de réduire et compenser l'impact du développement résidentiel sur les déplacements automobiles, et donc sur l'environnement.	o	
	4.3 Poursuivre l'aménagement numérique du territoire	Le PADD affirme que l'amélioration des réseaux de desserte numérique constitue un enjeu majeur de développement économique et résidentiel pour le territoire. La municipalité est pleinement consciente de la nécessité de répondre aux besoins de desserte du territoire par les réseaux numériques, entend soutenir leur développement avec l'aide des acteurs compétents. Cette mesure, susceptible d'encourager de nouvelles formes de travail (tel que le télé-travail) moins exigeantes en déplacements carbonés, peut participer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble de la commune. L'amélioration des réseaux numériques permettra également aux entreprises de s'inscrire dans une réduction des déplacements physiques, sollicitant souvent l'usage de l'automobile.	o	
	4.4 Intégrer le facteur risque et les nuisances	Le PADD exprime ici différentes mesures visant à éviter certaines incidences du développement urbain au regard des risques pollutions et nuisances, susceptibles d'impacter la santé humaine et les biens. Le PADD énonce ainsi que le PLU protégera les populations et les biens matériels vis-à-vis du risque d'effondrement de cavités souterraines, des nuisances générées par les sites d'activité économique et notamment les exploitations agricoles, ou encore des nuisances apportées par les infrastructures de transport.	+	

8.4 DEMARCHE ET MESURES PRISES DANS LE CADRE DE L'ÉVALUATION

Thématique environnementale	Objectifs poursuivis par le plan	Quelles études réalisées pour l'évaluation des incidences ?	Quels experts sont intervenus ?	Quelles mesures E,R,C AU SEIN DU PLU?
Milieu physique, protection de la ressource en eau	Prise en compte des risques, des pollutions et des nuisances	Identification et spatialisation de l'ensemble des risques, pollutions et nuisances sur le territoire Étude des risques d'effondrement des cavités	Ressource bibliographiques des services de l'État (DDT, DREAL, BRGM), interprétation par le bureau d'études	➔ Classement de l'ensemble des espaces exposés aux risques de remontées de nappes en zone N, ➔ Protection de l'ensemble des milieux aquatiques récepteurs des eaux en zone N ➔ Emplacement réservé pour collecter les eaux dans le bourg et pour étendre la STEP pour anticiper sur les besoins à venir (au delà du présent PLU) ➔ Repérage des secteurs de cavités potentiellement sources de risque d'effondrement au titre de l'article R151-34 et retrait des zones de développement résidentiel des secteurs identifiés à risque. ➔ Préservation des passages d'eau naturels de l'urbanisation : emplacement réservé dans le bourg + trame au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme dans le talweg ainsi qu'à la Vallée assortie de prescriptions notamment d'un principe d'inconstructibilité ➔ Surface éco-aménageable dans les secteurs Ub et 1AU ➔ Toutes les futures opérations seront raccordées à l'assainissement collectif ➔ Absence d'étalement urbain linéaire le long des infrastructures de transport générant un risque ainsi que certaines pollutions/nuisances ➔ Retrait des zones résidentielles vis-à-vis des exploitations agricoles en particulier les exploitations d'élevage et de la coopérative agricole (ICPE) ➔ Promotion des déplacements doux via de nouveaux cheminements dans toutes les futures opérations et des emplacements réservés ➔ OAP thématique (gestion des eaux pluviales, défi énergétique, mobilité et déplacements)
Biodiversité, milieux naturels, continuités écologiques	Préservation du fonctionnement écologique du territoire (sites Natura 2000 et ZNIEFF à proximité)	Diagnostic du fonctionnement écologique du territoire Analyse des études existantes, principalement du Schéma Régional de Cohérence Écologique Poitou-Charentes, Etude d'impact du dossier de ZAC centre atlantique Analyse écologique sur chaque site classé en zone « à urbaniser »	Ressource bibliographiques de la DREAL et de l'INPN (DOCOB Natura 2000, inventaires ZNIEFF, SRCE Poitou-Charentes), interprétation par le bureau d'études étude du BE impact eau environnement sur la gestion des eaux pluviales dans le bourg	➔ Préservation des haies et bosquets ➔ Protection durable des surfaces boisées significatives via le recours aux EBC ➔ Maintien de surfaces de jardins dans le bourg où à la périphérie du bourg ancien ➔ Lutte contre le mitage et l'étalement urbain en contenant l'urbanisation dans son enveloppe urbaine actuelle en privilégiant la densification. : 50% des futurs logements ne généreront pas de consommation d'espace agro-naturel ➔ Les secteurs AU correspondent à des terrains stratégiques au regard du fonctionnement et de la forme du bourg et les choix opérés limitent l'étalement à 7.3ha ➔ Toutes les futures opérations seront raccordées à l'assainissement collectif ➔ Protection des franges agricoles et naturelles sensibles du bourg par des zones de protection particulières (zone « naturelle et forestière » et son secteur « naturel protégé ») OAP thématique (plantations)
Valeurs du paysage, patrimoine architectural et culturel	Préservation des équilibres paysagers de la commune (environs du bourg, vallées de la Charente et de l'Arnoult, paysage de «champagne», relief ondulé)	Diagnostic des sensibilités paysagères du territoire, prise en compte des qualités patrimoniales de certains espaces bâtis, analyse de l'intégration du bourg dans les paysages	Analyse paysagère menée par le bureau d'études à l'appui d'inventaires photographiques de terrain et de déambulations avec les élus	➔ Produire 240 logements sur la commune pour les 10 ans à venir, soit une moyenne de 24 logements chaque année dont 3 à vocation sociale ➔ Préserver les caractéristiques du patrimoine urbain et architectural du territoire ➔ Inventaire des éléments de patrimoine remarquable afin de les protéger ➔ Travail sur la forme urbaine attendu dans tous les secteurs 1AU notamment dans le plus important et le plus sensible sur le plan paysager (le Maine Nord) ➔ OAP thématique (densité et formes urbaines, bâti traditionnel)

8.5 CONCLUSIONS

Le présent projet de PLU n'entraîne aucune incidence significative négative sur les sites Natura 2000 proches.

Le projet vise notamment à garantir une bonne gestion des eaux (usées et pluviales) et de préserver toute la couverture boisée notamment sur les coteaux afin d'éviter toute incidence indirecte de type pollution des eaux de la Charente.

Ce PLU permet de renforcer encore davantage la protection du patrimoine naturel, du territoire à savoir, sa couverture boisée, ses haies, lisières, champs fermés.

En outre, le nouveau zonage sur l'ensemble de la commune conforte les relations entre les espaces naturels, renforce les fonctionnalités des continuités écologiques, proscrit les effets de coupure ou de rupture.